

SOEPpapers

on Multidisciplinary Panel Data Research

236

Joachim R. Frick • Steffi Grimm

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

Berlin, November 2009

SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research at DIW Berlin

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

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

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

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

Editors:

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

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

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

Jürgen **Schupp** (Sociology)

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

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

Anita I. **Drever** (Geography)

Elke **Holst** (Gender Studies)

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

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

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

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

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

ISSN: 1864-6689 (online)

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

Contact: Uta Rahmann | urahmann@diw.de

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

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

Zusammenfassung:

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

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

Appendix

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

1 Motivation

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

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

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

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

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

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

2 Ausgewählte wohnungsmarktrelevante Rahmenbedingungen in Deutschland seit dem Mauerfall

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

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

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

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

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

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

³ vgl. dazu auch die Erste Grundmietenverordnung von 1991

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

3 Datenbasis und empirische Analysen

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

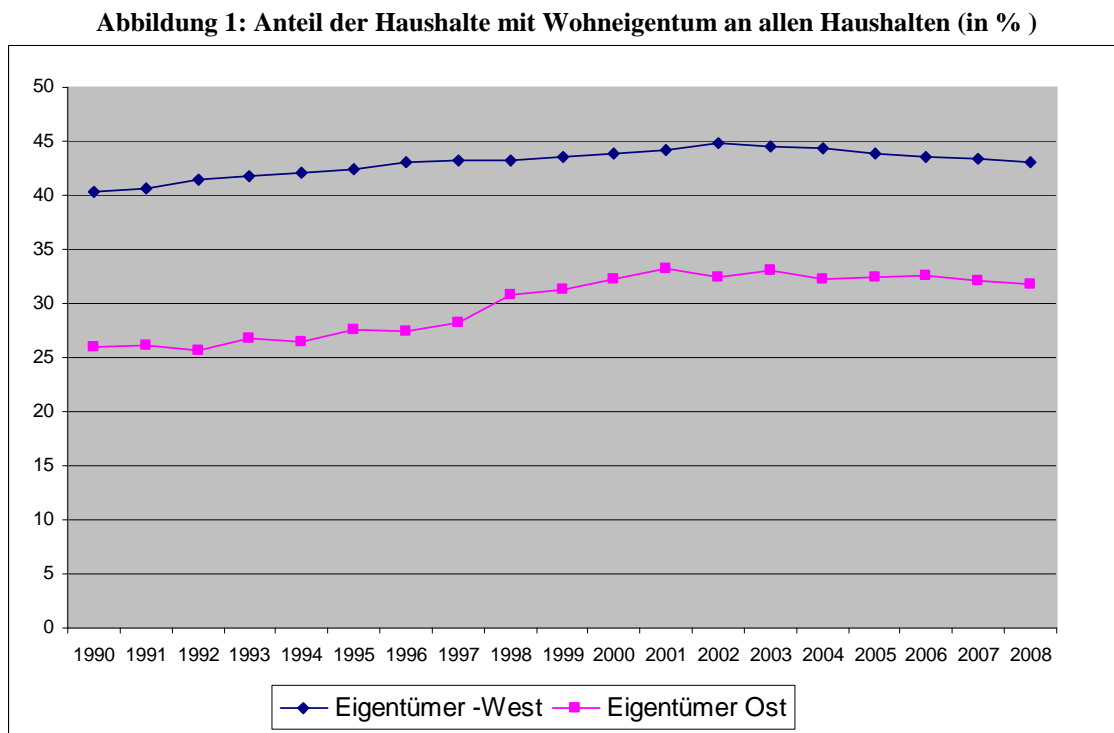
Analysepopulation der folgenden Untersuchungen sind Privathaushalte in Deutschland, d.h., institutionalisierte Haushalte wie z.B. Alters- und Pflegeheime werden ausgeschlossen, da die dort gemessene Wohnsituation eher vom Pflegebedarf einer Person beeinflusst wird und die Wohnkosten im allgemeinen nicht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

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

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

3.1 Wohneigentum

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



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

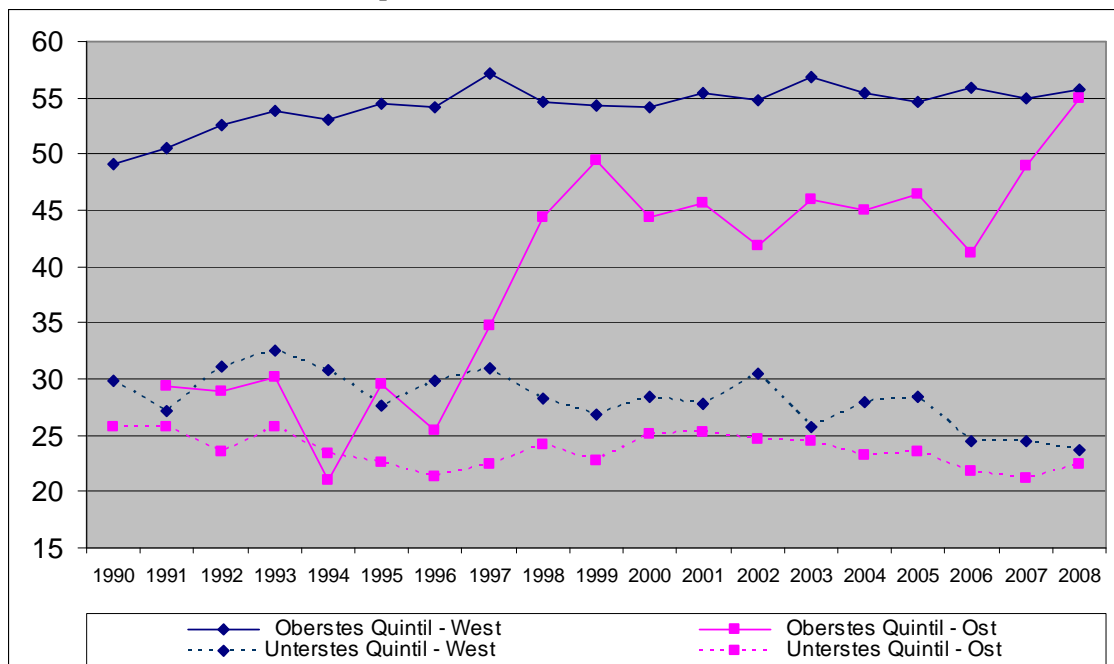
Aufschlussreich im Sinne einer stärker marktwirtschaftlich orientierten Struktur ist der Zusammenhang von Wohneigentum und Einkommen in West- wie Ostdeutschland seit dem Fall der Mauer. Dies lässt sich zum einen an einem tendenziell sinkenden Eigentümeranteil im untersten Einkommensquintil⁹ sowie zum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

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

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

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

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



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

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

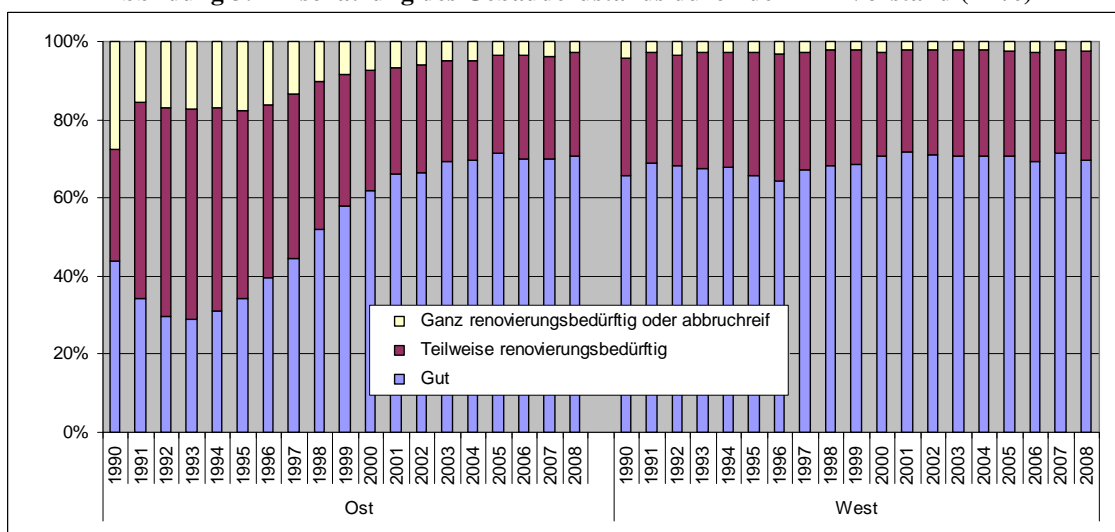
2009:3) abgeben wird. Zudem kommt dem Erwerb von Wohneigentum eine wichtige Funktion als Alterssicherungsmaßnahme zu. Obwohl die Abschaffung der Eigenheimzulage in den letzten Jahren durch verstärkte Anreize für die private Vorsorge, zum Beispiel durch die Ausdehnung der Riester-Rentenverträge auf die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

3.2 Zustand der Wohngebäude

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

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

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



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

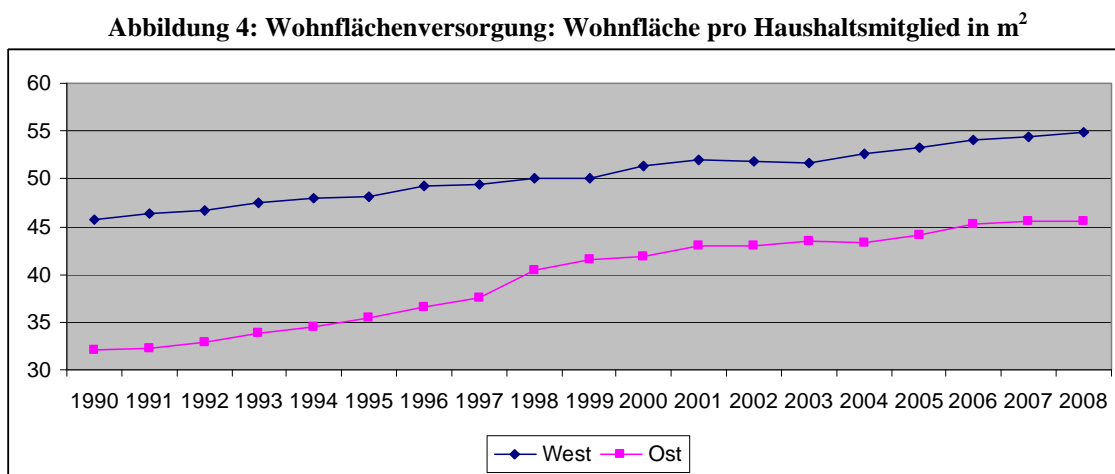
Deutliche Unterschiede lassen sich jedoch im Zeitverlauf zwischen Hauptmietern und Eigentümern feststellen (vgl. [Tabelle A-2](#) im Appendix). Eigentümer in Westdeutschland bewerten durchgängig zu mehr als 70 Prozent den Zustand ihrer Wohnsituation als „gut“ (79 % im Jahr 2008), während der Anteil bei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

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

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

3.3 Wohnraumversorgung

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



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

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

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

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

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

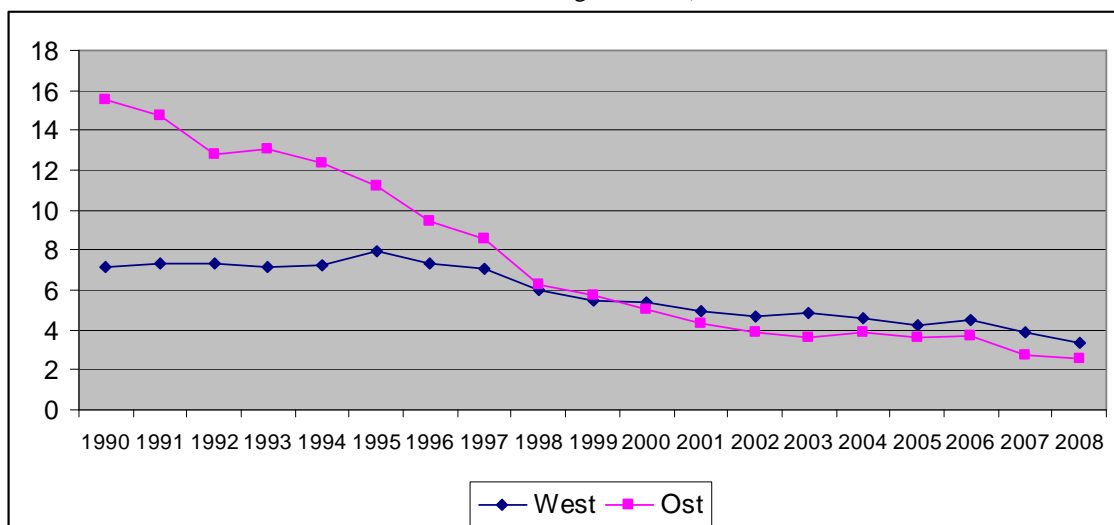
Interessant ist hierbei auch der Zusammenhang von verfügbarer Wohnfläche und Einkommen. Nach Einkommensquintilen unterteilt weisen die alten Bundesländer im obersten Einkommensquintil im Zeitverlauf den höchsten Zuwachs an verfügbarer Wohnfläche auf. Seit dem Mauerfall ist im obersten Quintil die Wohnfläche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

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

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

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

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



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

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

3.4 Mieten

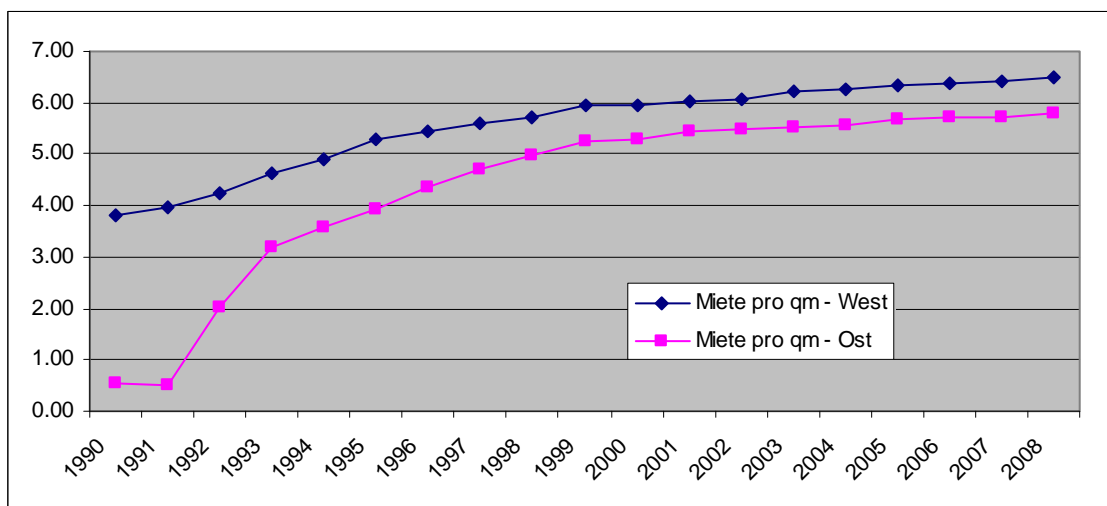
Entsprechend marktwirtschaftlicher Prinzipien haben die hohen Investitionen in den quantitativen und qualitativen Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur und den Wohnungsbau nicht nur nachweislich zu deutlichen Wohnwertverbesserungen geführt, sondern sich auch nachhaltig in der Mietentwicklung in Ostdeutschland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

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

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

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

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



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

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

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

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

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

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

3.5 *Einkommen und Mietbelastung*

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

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

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

