

TRANSFORMATION DES BERLINER WOHNUNGSMARKTES

Marlies SCHULZ, Berlin*

mit 1 Abb. und 15 Tab. im Text

INHALT

1.	Ausgangssituation	63
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	67
3.	Effekte der Vereinigung auf dem Tauschwohnungsmarkt	71
3.1.	Allgemeine Bemerkungen	71
3.2.	Wohnungstauschtypen	73
3.3.	Angebot und Nachfrage – eine Merkmalsanalyse	79
3.4.	Effekte des räumlichen Standortes	81
4.	Ausblick	82
5.	Zusammenfassung	85
6.	Literaturverzeichnis	85
7.	Summary	86

1. AUSGANGSSITUATION

In keiner anderen Stadt Deutschlands sind die Wirkungen der Teilung so markant und nachvollziehbar wie in Berlin. In der Stadt liegen die historisch gewachsenen Unterschiede, die sich aus der Zugehörigkeit zu antagonistischen Wirtschafts- und Gesellschaftssystemen ergeben haben, räumlich eng beieinander. Die Unterschiede betreffen alle Lebensbereiche der Menschen. Die inhaltlichen Probleme der Vereinigung auf Staatsebene stellen sich hier verdichtet dar, weil sie hier innerhalb einer Stadt gelöst werden müssen. Berlin besitzt damit Modellcharakter für den gesamten Vereinigungsprozeß. Der vorliegende Beitrag unternimmt den Versuch, die Probleme und Effekte der Vereinigung am Beispiel der Transition des Wohnungswesens Ostberlins darzustellen.

* Univ.-Prof. Dr. Marlies Schulz, Fachbereich Geographie, Humboldt-Universität zu Berlin, D-10099 Berlin, Universitätsstraße 3b

Die unterschiedlichen gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen innerhalb des Wohnungswesens spiegeln sich in einer Vielzahl von Merkmalen des Wohnungsbestandes wider.

Der Wohnungsbestand betrug am 31.12.1989 in Berlin 1.728.082 Wohnungen. Davon befanden sich 1.096.744 Wohnungen (63,5 %) in Westberlin und 631.338 Wohnungen (36,5 %) in Ostberlin. Die statistischen Angaben zum Bestand der Wohnungen in Ostberlin, die vom 31.12.1989 vorliegen, basieren auf Fortschreibungen der Daten aus der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung der DDR des Jahres 1981. In diesem Bestand sind auch Wohnungen enthalten, die wegen erheblicher Bauschäden gesperrt und nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden konnten. Diese manipulierten Daten resultierten aus der durch die Regierung fixierten Zielstellung, bis zum Jahr 1990 jeder Familie eine eigene Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Daten von Westberlin stellen Fortschreibungen der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.5.1987 dar.

Ein wesentlicher Unterschied besteht in den Eigentumsformen des Wohnungsbestandes. Während sich in Westberlin mehr als 50 % des Wohnungsbestandes in Privatbesitz befanden, waren es in Ostberlin rund 24 %. Für den größten Teil des Wohnungsbestandes Ostberlins war der Staat der Wohnungseigentümer, eine Eigentumsform, die in Westberlin keine Rolle spielte. Hier wird das nicht private Wohnungseigentum vorrangig durch gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften repräsentiert (vgl. Tabelle 1).

Innerhalb der Bezirke Ostberlins existieren deutlich differenzierte Eigentumsverhältnisse, so zum Beispiel zwischen den Bezirken mit überwiegender Bebauung aus der Gründerzeit und den Bezirken mit überwiegenden Neubauten.

Anteil der Eigentumsformen am jeweiligen Gesamtbestand in %				
Ostberlin	privat	genossensch.	staatlich	sonstige Eigentümer
	23,6	16,8	59,4	0,2
Westberlin	privat	genossensch. oder gemeinnützige Wohnungs- unternehmen	freie Wohnungs- unternehm.	sonstige Eigentümer
	54,3	31,2	6,5	8,0

Quelle: GERLACH H., MALIK R., OSENBERG H. und SCHWANDT A. (1991), S. 253

Tabelle 1: Eigentumsformen des Wohnungsbestandes Ostberlins 1989 und Westberlins 1987

Im Bereich der Wohnungsversorgung ist die Wohnungsbelegung (Pers./Wohnung) in beiden Teilen der Stadt zunächst erstaunlich ähnlich. Während es in Westberlin 514 Wohnungen je 1.000 Einwohner gab, standen in Ostberlin je 1.000 Einwohner nur 493 Wohnungen zur Verfügung. Markanter aber ist der Unterschied bei dem Vergleich der durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche je Einwohner. Einem Einwohner in Ostberlin standen mit 30,4 m² 7 m² weniger zur Verfügung als einem Einwohner in Westberlin mit 37,4 m². Die durchschnittliche Fläche je Wohnung war in Westberlin mit 69,5 m² um 13 % größer als in Ostberlin mit 61,3 m². Neben diesen Sachverhalten sind die Unterschiede in der Ausstattung der Wohnungen beträchtlich. Diese Tatsache galt insbesondere für den Anteil der Wohnungen mit moderner Heizung, der in Ostberlin 62,8 % und in Westberlin 75,2 % betrug. Zu berücksichtigen ist dabei, daß bei diesem Merkmal die Statistik der DDR geschönt wurde, da beispielsweise eine Wohnung bereits erfaßt wurde, wenn nur in einem Raum diese Heizungsart existierte oder es wurde auch eine Kachelofen-Umluft-Heizung dieser Kategorie zugeordnet. Die Struktur des Wohnungsbestandes bezüglich der Anzahl der Zimmer ähnelte sich. Während der Anteil der Kleinwohnungen (1- oder 2-Zimmer) in beiden Stadtteilen annähernd gleich groß war, ergaben sich größere Abweichungen beim Anteil der 3-Zimmerwohnungen mit 33,0 % in Ostberlin und 27,8 % in Westberlin und beim Anteil der Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern mit 13,9 % in Ostberlin und 16,9 % in Westberlin. Der Bestand an Wohnungen, der vor 1919 gebaut wurde, war mit rund 32 % in beiden Stadtteilen annähernd gleich. Dies galt auch für Neubauwohnungen (Westberlin ab 1949 und Ostberlin ab 1946), da deren Anteil in beiden Stadtteilen rund 50 % betrug (vgl. Tabelle 2).

In dem Wohnungsbestand Berlins, der vor 1919 errichtet wurde, ist ein enormer Stadterneuerungsbedarf festzustellen. Betroffen sind 147.000 Wohnungen, davon befinden sich 110.000 Wohnungen in Ostberlin. Insgesamt 65.000 Wohnungen in der Stadt besitzen kein Bad, wobei 50.000 Wohnungen in Ostberlin liegen (GEFFERS 1993, S. 8). Das ist ein Ergebnis der staatlich festgelegten Niedrigmieten in der DDR, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen nicht ausreichten und somit einen immensen Stadtverfall bewirkten. Dieses Phänomen hat in Ostberlin flächenhafte Ausdehnung und konzentriert sich in den Innenstadtbezirken, vorwiegend im privaten Wohnungsbestand. Besonders krass ist die Situation im Bezirk Prenzlauer Berg, in dem 54.000 Wohnungen sanierungsbedürftig sind. Außerdem standen 1990 in Ostberlin, vorwiegend in dem alten Wohnungsbestand, rund 20.000 Wohnungen leer. Die Wohnformen Ostberlins werden in viel stärkerem Maße als in Westberlin von Großsiedlungen in Plattenbauweise geprägt. Von den 350.000 Wohnungen in Plattenbauten befinden sich 270.000 Wohnungen in Ostberlin. Sie konzentrieren sich vor allem in den Großsiedlungen der vier Bezirke:

- Marzahn mit 56.000 Wohnungen,
- Lichtenberg mit 51.000 Wohnungen,
- Hellersdorf mit 42.000 Wohnungen und
- Hohenschönhausen mit 39.000 Wohnungen.

In diesen 188.000 Wohnungen leben 485.000 Personen, das sind rund 38 % der Bevölkerung Ostberlins (HÄRTIG 1992, S. 40). Diese Großwohnsiedlungen weisen einen sehr homogenen Charakter und flächenmäßig kleine Wohnungen mit einem geringen Spektrum von Grundrißlösungen auf. Die bautechnische Situation ist durch zu geringe Wärmeisolierung und erhebliche Substanzschwäche des Materials gekenn-

Merkmal	Ostberlin 31.12.1989	Westberlin 25.5.1987
Wohnungen	631.338	1.083.897
Wohnungen/1.000 Einwohner	493	514
qm/Einwohner	30,4	37,4
qm/Wohnung	61,3	69,5
<i>Ausstattung</i>		
Anteil der Wohnungen (in %)		
mit Innen-WC	94,8	98,3
mit Bad oder Dusche	88,8	92,0
mit moderner Heizung	62,8	75,2
mit einem Zimmer	17,2	17,8
mit zwei Zimmern	35,9	37,6
mit drei Zimmern	33,0	27,8
mit vier oder mehr Zimmern	13,9	16,9
<i>Baualter</i>		
Anteil der Wohnungen (in %)		
nach Baujahren		
vor 1919	31,8	31,9
1919 - 1945	18,2	
1919 - 1948		16,8
1946 - 1970	24,6	
1949 - 1968		30,3
1970 - 1989	25,4	
1969 - 1987		21,1

Quelle: Berliner Statistik, Sonderheft Nr. 432/12/91; Datenspeicher Wohnungspolitik DDR, 1989, Berlin; Statistische Informationen, Region Berlin, Heft 1, Bevölkerung und Wohnungen, Berlin, GERLACH H., MALIK R., OSENBERG H. und SCHWANDT A. (1991), S. 267

Tabelle 2: Wohnungsbestand Ostberlins und Westberlins zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung

zeichnet. Hinzu kommen funktionale Mängel in den Gebäuden, sowie Wohnumfeldmängel und Infrastrukturmängel der Großsiedlungen insgesamt.

In beiden Stadtteilen existierte ein Wohnungsmangel, der zum Teil durch die Zahl der Wohnberechtigungsscheine quantifiziert werden kann. Im Jahre 1990 wurden von den Wohnungsämtern in Westberlin 60.537 Wohnberechtigungsscheine erteilt, davon 25,9 % mit Dringlichkeit. Die in Ostberlin registrierten Wohnungsanträge wurden im September 1990 in Wohnberechtigungsscheine umgewandelt, insgesamt 83.472, davon hatten rund 11 % einen Dringlichkeitsvermerk (EGERER 1991, S. 14). Die Versorgung mit Wohnungen war insbesondere durch den hohen Anteil von Einpersonenhaushalten – Westberlin 1987 51,1 % und Ostberlin 1989 42,8 % aller Haushalte – besonders schwierig.

Ein weiterer Systemunterschied im Bereich des Wohnungswesens war die Gestaltung der Mieten. Der Quadratmeterpreis lag in Ostberlin zwischen 0,85 und 1,25 Mark (Ost). Hinzu kam bei Vorhandensein von zentraler Warmwasserversorgung und Heizung ein geringer Aufschlag, der nicht auf den Verbrauch ausgerichtet war (SCHULZ 1991, S.13). Betriebskosten wurden nicht eingehoben, Qualitätsunterschiede der Wohnungen wirkten sich nur gering auf die Miete aus. In Mietwohnungen Westberlins wurde (1987) durchschnittlich DM 6,39/m² bezahlt.

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung bestanden damit zwischen den beiden Stadtteilen wesentliche Unterschiede bezüglich

- der Eigentumsformen,
- der Wohnungsversorgung der Bevölkerung,
- der Ausstattung der Wohnungen,
- der Mietpreisgestaltung und
- des Umfanges des Stadterneuerungsbedarfes.

Diese Erscheinungen sind auch bei einem Vergleich zwischen der Wohnungssituation der alten und der neuen Bundesländer der Bundesrepublik festzustellen.

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die oben dargestellten immensen Unterschiede bezüglich der Wohnungssituation in den beiden Stadtteilen Berlins verdeutlichen, daß ein Übergang der Verhältnisse Ostberlins zu marktwirtschaftlichen Bedingungen und eine Angleichung der Wohnungssituation in beiden Teilen erstens nicht kurzfristig realisierbar ist, sondern schrittweise erfolgen muß und zweitens nicht problemlos erfolgen wird.

Regelungen bezüglich des übernommenen Wohnungsbestandes: Seit dem 3.10.1990 gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland auch in Ostberlin. Im Einigungsvertrag wurden einige Übergangsregelungen vereinbart, die auch die Wohnungswirtschaft

betreffen. Rechtliche Rahmenbedingungen sind unter anderem das Mietbindungsge-
setz, das Belegungsrechtgesetz, das Miethöhegesetz, das Wohngeldgesetz, das II. Woh-
nungsbaugesetz und das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen.

Eine wesentliche Komponente des Überganges zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen
ist die Veränderung der Mieten. Alle Wohnungen, für die bis zum 3.10.1990 das
Mietpreisrecht der DDR galt, unterliegen der Mietpreisbindung. Diese Mietpreisbin-
dung für alle Wohnungen, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, ist bis Ende
1994 datiert. Die Mieten blieben bei der Währungsumstellung am 1.7.1990 zunächst
unverändert. Laut Einigungsvertrag sollen die Mieten entsprechend der Einkommens-
entwicklung in den neuen Bundesländern und Ostberlin an das westdeutsche Miethö-
herecht herangeführt werden. Die erste Stufe der Mietreform wurde zum 1.10.1991
wirksam, in der die Kaltmiete um durchschnittlich DM 1,--/m² erhöht wurde. Außer-
dem wurden die Betriebskosten voll und die Heizungs- und Warmwasserkosten bis
maximal DM 3,--/m² umgelegt. Die zweite Stufe der Mietreform erfolgte zum 1.1.1993.
Die Grundmiete wurde um DM 1,20/m² erhöht. Wohnwert und Ausstattungsmerkmale
der Wohnung werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Um diesen Prozeß
sozialverträglich zu gestalten, werden bei der Berechnung des Wohngeldes im "Bei-
trittsgebiet" (Bezeichnung für das Gebiet der ehemaligen DDR) auch die Heizungs- und
Warmwasserkosten berücksichtigt.

Der Zusammenbruch des sozialistischen Systems bewirkt Privatisierungsvorgänge auf
allen vorgelagerten Märkten und führt zur Entstaatlichung von Grund und Boden und
damit auch zum Wirksamwerden der Eigentumsverhältnisse im Wohnungsbestand. Im
Ergebnis sind große Veränderungen auf der Vermieterseite in Ostberlin eingetreten.
Das Wohnungsvermögen der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft ging in
das Eigentum der Kommunen über. Diese Betriebe wurden in "Wohnungsbaugesell-
schaften mbH" umgestaltet. Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften wurden in
Genossenschaften umgebildet, die den dafür geltenden rechtlichen Bedingungen voll
entsprechen. In Ostberlin existieren damit elf Wohnungsbaugesellschaften und 30 Ge-
nossenschaften. Nach dem in der DDR geltenden Recht waren die Genossenschaften
zwar Eigentümer der Wohngebäude, jedoch nicht des entsprechenden Grund und Bodens.
Nach dem Einigungsvertrag sollen die Genossenschaften diesen Grund und Boden
von den Kommunen erwerben. Dieses ist jedoch unter anderem wegen der
schlechten finanziellen Situation der Genossenschaften zur Zeit nicht möglich. Auf dem
in das Eigentum der Kommunen übergegangenen Wohnungsbestand Ostberlins lasten
die Kredite als Altschulden, die für die Finanzierung des Wohnungsbaus von den
volkseigenen Betrieben der Wohnungswirtschaft aufgenommen werden mußten. Die
höchsten Belastungen weisen die Wohnungen der Jahrgänge 1985 bis 1990 auf. Sie
betragen durchschnittlich DM 34.000,-- bis DM 37.000,--/Wohnung. Die Gesamt-
schulden betragen 1990 DM 6,7 Mrd. und werden bis Ende 1993 auf DM 9,3 Mrd.
angewachsen sein (GROSSIEDLUNGEN 1992, S. 6). Seit Anfang 1993 besteht eine neue
Regelung: Die Altschulden der Wohnungsunternehmen werden auf DM 150,--/m²
reduziert, falls die Wohnungsunternehmen 15 % ihrer Wohnungen privatisieren. Der

dabei erzielte Erlös ist zur Tilgung der Schulden abzuführen. Die Wiedervereinigung führte im Wohnungsbestand Ostberlins zum Wirksamwerden der privaten Eigentumsverhältnisse. Nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen konnten bis zum 31.12.1992 Anträge auf Rückgabe von Grundstücken oder auf Aufhebung der staatlichen Zwangsverwaltung gestellt werden. Beim Berliner Amt für offene Vermögensfragen sind über 100.000 Anträge eingegangen. Rund 44.000 Wohnungen, die in Ostberlin von den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften zwangsverwaltet wurden, sind zum 1.1.1993 an die alten Eigentümer zurückgegangen. Das betraf vor allem Wohnungen in den Bezirken Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Der Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaften dieser Bezirke verringerte sich damit um rund 38 % bzw. rund 22 %. Man kann davon ausgehen, daß bei fast allen vor 1945 gebauten Wohnungen Rückübertragungsansprüche geltend gemacht worden sind. Das betrifft ca. 167.000 Wohnungen in Ostberlin. Damit wird sich der Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften drastisch reduzieren. Dieses gilt besonders für die Wohnungsbaugesellschaften, in denen der Anteil dieser Wohnungen sehr hoch ist, beispielsweise ist im Bezirk Prenzlauer Berg eine Reduzierung auf rund 17 % des Bestandes des Jahres 1990 zu erwarten. Da Grundstücke in der DDR nicht vererbt werden konnten, sind die Restitutionsberechtigten eines Grundstückes oft vielköpfige Erbengemeinschaften. So ergeben sich manchmal konkurrierende Ansprüche. Häufig wohnen die Antragsteller auch im Ausland. Die Bearbeitung dieser Anträge ist sehr aufwendig und selten in kurzer Zeit zu erreichen, da bei konkurrierenden Anträgen langwierige Gerichtsprozesse die Folge sein können (DIESER 1992, S.22). Die Schwierigkeiten der Rückübertragung werden verdeutlicht durch die Tatsache, daß im Bezirk Prenzlauer Berg von den ca. 38.000 Wohnungen, die in diesen Prozeß einbezogen sind, bisher nur 825 Wohnungen an die Alteigentümer rückübertragen wurden (nach Angaben des Wohnungsamtes Prenzlauer Berg vom 4.5.1993). Die Veränderung zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen bedingt auch eine Abkehr von der staatlichen Wohnraumlentkung. Während in der DDR die Wohnungen trotz unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse ein geschütztes Segment darstellten, die ausschließlich vom Staat verteilt wurden, ist durch die Wiedervereinigung eine Aufteilung in verschiedene Segmente erfolgt, die unterschiedliche Zugangsbedingungen besitzen (vgl. Schema "Wohnungen in Ostberlin").

Frei finanzierte Wohnungen

Dieses sind Wohnungen, die nach dem 3.10.1990 in neuerrichteten Gebäuden fertiggestellt wurden. Für sie gelten die selben rechtlichen Bedingungen wie in Westberlin.

Sozialwohnungen

Sozialwohnungen in Ostberlin sind solche Wohnungen, für die nach dem 3.10.1990 öffentliche Mittel erstmalig bewilligt wurden. Zu ihrem Bezug ist wie in Westberlin ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein nötig. Die zugehörigen Einkommensgrenzen sind in Ostberlin etwas niedriger als in Westberlin.

Schema: Wohnungen in Ostberlin

Altwohnungen (Wohnungen, für die bis zum 3.10.1990 das Mietpreisrecht der DDR galt). – Stand: 30.6.1990 630 253 Wohnungen
Alle Altwohnungen unterliegen der Mietpreisbindung.

Die Altwohnungen untergliedern sich in

Privateigentumswohnungen

147.630 Wohnungen
(23,4 %)

Für diese Wohnungen gelten keine Nutzungs- bzw. Zuzugsbeschränkungen.

Belegungsrechtswohnungen

482.623 Wohnungen
(76,6 %)

Diese Wohnungen unterliegen dem Belegungsrechtsgesetz. Der Erhalt ist nur mit Wohnberechtigungsschein möglich. Die Vergabe des Wohnberechtigungsscheins erfolgt ohne Berücksichtigung des Einkommens des Antragstellers.

Wohnungen der Wohnungsbau- gesellschaften 375.918 Wohn. (59,6 %)	Wohnungen der Wohnungsbau- genossenschaften 106.705 Wohn. (17,0 %)
---	---

Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines ist, daß der Antragsteller mindestens ein Jahr in Berlin mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Gegenwärtig gibt es damit in der Stadt drei verschiedene Wohnberechtigungsscheine:

- Einen einkommensabhängigen Wohnberechtigungsschein für in Westberlin Wohnende,
- einen einkommensunabhängigen Wohnberechtigungsschein für in Ostberlin Wohnende für Belegungsrechtswohnungen in Ostberlin und
- einen einkommensabhängigen Wohnberechtigungsschein für in Ostberlin Wohnende für Sozialwohnungen in Ostberlin.

Die Wohnungszugangsbedingungen für die Bewohner der Stadt Berlin unterscheiden sich damit in den beiden Stadtteilen deutlich voneinander. Der Übergang zu marktwirtschaftlichen Bedingungen im Wohnungswesen bewirkte eine Herausbildung von Wohnungsteilmärkten, die sich nach den Finanzierungsbedingungen unterscheiden. Die Einkommensentwicklung der Haushalte in Ostberlin wird zu einer entscheidenden Rahmenbedingung für die Realisierung des Wohnungsbedarfes.

3. EFFEKTE DER VEREINIGUNG AUF DEM TAUSCH- WOHNUNGSMARKT

Die bisherigen zwei Etappen der Mietenreform führten zu einer Erhöhung der Mieten und zu einer steigenden Mietendifferenzierung in Ostberlin. Während in der DDR die Miete der Wohnung keine wesentliche Komponente im Budget eines Haushaltes war, hat sich diese Situation nach den beiden Mieterhöhungen grundlegend geändert. Die Reaktion der Bevölkerung auf diese Sachverhalte wird an der Entwicklung des Tauschwohnungsmarktes in Ostberlin dargestellt.

3.1. Allgemeine Bemerkungen

Der Tauschwohnungsmarkt war in der DDR ein vormonetärer Markt (SCHULZ 1991). Er stellte eine Möglichkeit dar, die Wohnung individuellen Bedürfnissen im Rahmen der staatlich fixierten Belegungsnormative anzupassen. Die Höhe der Miete für die Wohnung war in der Regel kein Motiv für einen Wohnungstausch. Die Ergebnisse des Tauschmarktes und dessen Wandel basieren auf Stichprobenuntersuchungen von Annoncen in Berliner Zeitungen vom September bis November 1989 (n=1001), vom März und April 1992 (n=1041) und vom April bis Juni 1993 (n=1007).

Die Stichprobe des Jahres 1989 spiegelt die DDR-Situation wider. Die beiden anderen Stichproben wurden jeweils zeitlich nach der Mietpreisreform vom Oktober 1991 bzw. nach der Mietpreisreform vom Januar 1993 durchgeführt. Die Analyse des Wohnungstauschmarktes in Ostberlin auf der Grundlage von Zeitungsannoncen bietet die Chance, die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in Ostberlin mittels der Parameter dieses Wohnungsmarktsegmentes zu untersuchen. Die Annoncen beinhalten sowohl das Angebot als auch die Nachfrage nach Wohnungen und sind damit Ausdruck der Wünsche der Tauschwilligen und legen indirekt die Hintergründe des Tausches offen. Die Veränderung der Mieten und der sozioökonomischen Bedingungen in Ostberlin spiegeln sich in Anzahl und Struktur der Annoncen wider. Der Umfang der Wohnungstauschannoncen in den Berliner Zeitungen hat sich etwa verdreifacht. Die Struktur der angebotenen Wohnungen hat sich gegenüber 1989 verändert (vgl. Tabelle 3).

Veränderungen in der Struktur der Annoncen sind in der Größenstruktur, dem Baualter, der Ausstattung und der Angabe von Mieten der angebotenen Wohnungen feststellbar.

In der Größenstruktur (gemessen an der Zimmerzahl) der angebotenen Wohnungen hat sich der Anteil größerer Wohnungen, insbesondere der Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern deutlich erhöht und ist überproportional zum Anteil dieser Wohnungen in Ostberlin vertreten. Diese Tatsache ist eine Auswirkung der Mieterhöhungen. Es werden offensichtlich unterbelegte große Wohnungen zum Tausch angeboten. Während das Tauschangebot 1989 durch ein hohes und überproportional zum Wohnungsbestand Ostberlins angebotenes Neubausegment gekennzeichnet war, ist dieser Anteil deutlich zurückgegangen und liegt unter dem Durchschnittswert von Ostberlin. Der Anteil der

Merkmal	Angebot (in %)		
	1989	1992	1993
<i>Zimmerzahl:</i>			
1-Zimmerwohnung	18,4	18,7	18,4
2-Zimmerwohnung	44,7	35,0	37,2
3-Zimmerwohnung	27,7	29,1	28,8
4-Zimmerwohnung	7,8	13,3	13,0
5- mehr Zimmerwohnung	1,6	3,9	2,6
<i>Baualter:</i>			
Altbau u. Rekonstruktion	26,7	24,7	16,6
Neubau	54,9	36,7	42,8
ohne Angabe	13,7	38,6	40,9
<i>Ausstattung:</i>			
Warmwasser	78,1	85,1	75,7
moderne Heizung	73,8	74,6	71,7
Balkon / Loggia	42,5	41,3	41,1
Telefon	14,1	54,7	33,1
Mietangaben	--	40,8	50,2
1989 n = 1.001 Annoncen			
1992 n = 947 Annoncen			
1993 n = 1.007 Annoncen			

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 3: Vergleich der angebotenen Wohnungen Ostberlins 1989, 1992 und 1993

Annoncen, in denen keine Aussagen zum Baualter enthalten sind, ist von 13,7 % auf 40,9 % gestiegen. In den Angaben zur Ausstattung der Wohnungen existieren keine wesentlichen Unterschiede, lediglich der Anteil der Wohnungen mit Telefon ist gestiegen. Angaben zur Miete der angebotenen Wohnungen fehlten in den Annoncen des Jahres 1989 völlig. Die zunehmende Bedeutung dieses Merkmales spiegelt sich in dem Anteil von 40,8 % und 50,2 % 1992 bzw. 1993 wider. Beim Tauschsegment handelt es sich um ein Segment von Wohnungen, bei dem hinsichtlich der Wohnungsgröße 1989 überproportional häufig Zweizimmerwohnungen und 1992 und 1993 überproportional häufig Vierzimmerwohnungen und größere Wohnungen angeboten werden. In den Annoncen wurden 1989 keine Angaben zur Rechtsform der Wohnungen gemacht. Obwohl sich seit diesem Zeitpunkt auf der Grundlage der oben genannten Rechtsgrund-

lagen erhebliche Veränderungen ergeben haben, spiegelt sich dieser Sachverhalt in den Annoncen bisher nicht wider.

3.2. Wohnungstauschtypen

Tauschtypenmerkmale

Die Wohnungstauschtypen legen die demographischen Hintergründe des Tausches offen. Es sind drei Wohnungstauschtypen zu unterscheiden:

Typ	Tauschmodalität	Demographische Hintergründe
1	eine Wohnung gegen eine Wohnung	Verkleinerung, Vergrößerung des Haushaltes
2	eine Wohnung gegen zwei Wohnungen	Haushaltsteilung, Auszug von erwachsenen Kindern
3	zwei Wohnungen gegen eine Wohnung	Zusammenführung von Haushalten

Die Verteilung der Wohnungstauschtypen im zeitlichen Vergleich belegt eine Zunahme des Types 1 von rund 70 % auf 80 % (vgl. Tabelle 4).

Das Angebot

Im ersten Analyseschritt wird der Frage nachgegangen, ob und in welchem Maße sich die Wohnungstauschtypen beim Angebot hinsichtlich Baualter, Zimmerzahl und Ausstattung der Wohnungen unterscheiden und ob sich Veränderungen ergeben haben. Es werden dabei jeweils die Ergebnisse von 1989 und 1993 verglichen. Der Vergleich der Baualterstruktur ergibt folgende Aussagen: Der Anteil der angebotenen Neubauwohnungen ist deutlich zurückgegangen. Der Wunsch, eine Wohnung gegen zwei Wohnun-

Typ	1989	1992	1993
1	69,8	80,7	80,1
2	9,4	9,4	6,7
3	20,8	9,9	13,2
1989 n = 1.001 Annoncen			
1992 n = 947 Annoncen			
1993 n = 1.007 Annoncen			

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 4: Wohnungstauschtypen in Ostberlin 1989, 1992 und 1993 (in %)

gen zu tauschen, kommt 1989 überproportional aus dem Neubausegment. Auch 1993 ist bei diesem Wohnungstauschtyp der höchste Anteil an Neubauwohnungen feststellbar. Der Anteil entspricht aber jetzt dem Durchschnittswert für Ostberlin. Das Angebot des Wohnungstauschtypes 3 weist nach wie vor den höchsten Anteil an Wohnungen aus dem Altbaubestand auf bzw. sind dort die höchsten Anteile für fehlende Angaben zum Baualter festzustellen (vgl. Tabelle 5.).

Die Zimmerzahl der angebotenen Wohnungen (vgl. Tabelle 6) erweist sich sowohl 1989 als auch 1993 als Schlüsselindikator der Tauschproblematik. Obwohl die Miete nach

Typ	Altbau u. Altbau Rekonstruktion		Neubau		ohne Angabe	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993
1	23,9	14,7	57,9	46,2	13,9	39,0
2	15,1	11,9	76,3	50,7	5,4	37,3
3	33,8	23,3	45,4	29,7	15,0	46,9
Gesamt	26,7	16,6	54,9	42,8	13,7	40,9
1989 n = 1.203						
1993 n = 1.140						

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 5: Baualter der angebotenen Wohnungen nach Wohnungstauschtypen 1989 und 1993. Wohnungen nach Baualter (in %)

Typ	1		2		3		4		5 u. mehr	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993
1	13,4	12,4	42,1	35,6	36,2	34,4	7,2	14,7	1,1	2,9
2	--	--	6,5	7,5	44,1	49,2	37,6	32,8	11,8	10,5
3	31,1	41,3	57,8	49,6	9,7	6,0	1,5	2,6	--	0,5
Gesamt	18,4	18,4	44,7	37,2	27,7	28,8	7,6	13,0	1,6	2,6
1989 n = 1.203										
1993 n = 1.140										

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 6: Zimmerzahl der angebotenen Wohnungen nach Wohnungstauschtypen 1989 und 1993. Wohnungen nach Zimmerzahl (in %)

der Quadratmeterzahl der Wohnung berechnet wird, sind 1993 nur in sehr wenigen Annoncen entsprechende Angaben enthalten.

Beim Wohnungstausch 'Wohnung gegen Wohnung' (Typ 1) ist der Anteil von Zweizimmerwohnungen merklich gesunken und dafür hat sich der Anteil der Vierzimmerwohnungen im Angebot 1993 verdoppelt. Es werden größere Wohnungen und damit teurere Wohnungen verstärkt angeboten. Da nach wie vor Ausgleichszahlungen fehlen, ist es nur Haushalten mit großen Wohnungen (3 und mehr Zimmer) möglich, auf dem Tauschmarkt dafür zwei Wohnungen zu erlangen. Der Anteil der Dreizimmerwohnungen hat bei diesem Wohnungstauschtyp gegenüber den Vierzimmerwohnungen zugenommen. Beim Tausch zwei Wohnungen gegen eine Wohnung werden nach wie vor zu 90 % Kleinst- und Kleinwohnungen angeboten, wobei der Anteil der Einzimmerwohnungen gestiegen ist. Betrachtet man die Ausstattung der Wohnungen, so sind Angaben zu der Variation zwischen den einzelnen Typen und deren Veränderung möglich (vgl. Tabelle 7).

Während es sich beim Wohnungstauschtyp 1 sowohl 1989 als auch 1993 um Wohnungen guter Ausstattung handelt, sind es beim Tausch von zwei Wohnungen gegen eine Wohnung überwiegend Wohnungen niedrigen Standards, wobei der Vergleich der beiden Jahre für 1993 noch ungünstigere Werte zeigt. Die am besten ausgestatteten Wohnungen werden 1993 beim Wohnungstauschtyp 1 angeboten. Diese Tatsache galt 1989 für den Tausch von einer Wohnung gegen zwei Wohnungen.

Die Nachfrage

Die veränderten Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft und der Lebensbedingungen für die Bewohner Ostberlins insgesamt bewirkten eine Veränderung der Ange-

Typ	Balkon, Loggia		Moderne Heizung		Telefon	Miete
	1989	1993	1989	1993	1993	1993
1	48,2	47,6	77,9	77,4	35,7	54,0
2	54,8	36,7	90,3	67,2	34,3	58,2
3	30,2	22,2	63,2	54,5	24,4	35,7
Gesamt	42,5	41,1	73,8	71,7	33,1	50,2
1989 n = 1.203						
1993 n = 1.140						

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 7: Ausstattung der angebotenen Wohnungen nach Wohnungstauschtypen 1989 und 1993. Wohnungen nach Ausstattung und Mietangaben (in %)

botsseite im Wohnungsaustauschmarkt. Wenden wir uns der Nachfrageseite zu, so sind hier ebenfalls Veränderungen nachweisbar und bemerkenswert: Ein wesentliches Merkmal ist die Veränderung in der Zimmerzahl der nachgefragten Wohnungen. Während 1989 überwiegend Dreizimmerwohnungen gewünscht wurden, liegt das Schwergewicht 1993 bei den Zweizimmerwohnungen (vgl. Tabelle 8).

Nach der Mieterhöhung im Januar 1993 ist ein enormer Anstieg in der Nachfrage nach Zweizimmerwohnungen festzustellen. Dieses Wohnungssegment wird überproportional zum Wohnungsbestand Ostberlins nachgefragt. Hier wird ein Problem des Wohnungsmarktes Berlins deutlich, das sich in den nächsten Jahren durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte allgemein und durch die zunehmende soziale Differenzierung innerhalb der Bevölkerung Ostberlins noch verstärken wird. 1992 war die aufgezeigte Tendenz der Nachfrage nach kleinen Wohnungen nicht so stark ausgeprägt, es wurden in deutlichem Umfang auch Wohnungen mit vier und mehr Zimmern nachgefragt. Die-

Merkmal	Nachfrage (in %)		
	1989	1992	1993
<i>Zimmerzahl:</i>			
1-Zimmerwohnung	12,8	8,3	15,5
2-Zimmerwohnung	32,5	36,8	43,1
3-Zimmerwohnung	38,8	33,9	30,6
4-Zimmerwohnung	14,8	16,8	10,0
5- mehr Zimmerwohnung	1,1	4,2	0,8
<i>Baualter:</i>			
Neubau	27,9	6,9	22,2
ohne Angabe	58,2	86,4	68,2
<i>Ausstattung:</i>			
moderne Heizung	44,3	39,8	32,5
Balkon / Loggia	13,7	14,5	16,2
Telefon	0,6	15,7	12,4
Miete	0,0	1,2	5,5
1989 n = 1.001 Annoncen			
1992 n = 947 Annoncen			
1993 n = 1.007 Annoncen			

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 8: Vergleich der nachgefragten Wohnungen Ostberlins 1989, 1992 und 1993

se Tatsache ist einerseits sicher Reaktion auf die zu DDR-Zeiten sehr engen Möglichkeiten der Bestimmung der Wohnungsgröße nach den eigenen Bedürfnissen als auch Ausdruck der Unkenntnis der neuen Tauschmodalitäten, die ebenfalls Wohnungsgröße und Haushaltsgröße berücksichtigen, jedoch weniger eng in der Bemessung der Zimmerzahl sind. Deutlich ist die Tendenz, für die nachgefragten Wohnungen weniger Forderungen bezüglich der Ausstattung anzugeben. Rund zwei Drittel der Fälle artikulieren keine Aussagen zum Baualter und zur Heizungsform. Der Anteil der nachgefragten Neubauwohnungen steigt von 1992 zu 1993. Da die Neubauwohnungen in der Regel eine geringe Quadratmeterzahl besitzen, ist zu vermuten, daß eine kleine Wohnung nachgefragt wird, die aber eine gute Ausstattung besitzt. Diese Vermutung soll durch die Analyse des Baualters, der Zimmerzahl und der Ausstattung der nachgefragten Wohnungen nach Wohnungstauschtypen belegt werden (vgl. Tabelle 9).

In allen Wohnungstauschtypen ist eine Abnahme der Nachfrage nach einer Baualtergruppe festzustellen. Während 1989 beim Tausch von einer Wohnung gegen zwei Wohnungen fast in jeder zweiten Annonce eine Neubauwohnung nachgefragt wurde, ist das 1993 nur noch in jeder 5. Annonce der Fall. Anscheinend steht die Realisierbarkeit des Tausches überhaupt im Vordergrund. Die stärkste Nachfrage nach Neubauwohnungen wird beim Tausch von einer Wohnung gegen eine Wohnung artikuliert. Die Nachfrage nach Altbauwohnungen ist in allen Wohnungstauschtypen angestiegen. Die Wohnungsgröße durch die Angabe der Zimmer ist das entscheidende Regulativ (vgl. Tabelle 10).

Für alle Tauschtypen gilt die Zunahme des Anteiles der nachgefragten Kleinst- und Kleinwohnungen. Ziel des Tausches ist im Falle des einfachen Wohnungstausches nicht mehr die Vergrößerung der Zimmerzahl. Diese Reduzierung der Zimmerzahl in der Nachfrage gilt in besonderer Weise auch für den Tausch von zwei Wohnungen gegen

Typ	Altbau u. Altbau Rekonstruktion		Neubau		ohne Angabe	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993
1	4,5	9,3	26,0	24,9	65,4	65,8
2	0,5	5,2	43,0	17,2	51,6	77,6
3	4,4	14,3	20,4	11,3	64,1	74,4
Gesamt	3,7	9,6	27,0	22,2	62,8	68,2
1989 n = 1.089						
1993 n = 1.074						

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 9: Baualter der nachgefragten Wohnungen nach Wohnungstauschtypen 1989 und 1993. Wohnungen nach Baualter (in %)

eine Wohnung, da sich der Anteil nachgefragter Zweizimmerwohnungen mehr als verdreifacht hat und der Anteil nachgefragter Vierzimmerwohnungen entsprechend gesunken ist. Während das Baualter im Nachfrageverhalten eher keine Rolle spielt, liegen Ausstattungswünsche vor. Der Wunsch nach einem Balkon oder einer Loggia ist angestiegen, besonders beim Wohnungstauschtyp Wohnung gegen Wohnung. Während 1989 etwas weniger als die Hälfte der nachgefragten Wohnungen eine moderne Heizung aufweisen sollten, sind es 1993 nur noch ein Drittel. Die größte Nachfrage ist im Wohnungstauschtyp 1 feststellbar (vgl. Tabelle 11).

Typ	1		2		3		4		5 o. mehr	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993
1	9,9	13,8	34,2	43,4	38,5	30,4	16,3	11,7	1,1	0,7
2	37,1	40,8	48,4	50,8	13,4	8,4	0,6	--	--	--
3	--	0,8	9,7	33,6	64,3	53,4	23,7	9,9	1,4	2,3
Gesamt	12,8	15,5	32,5	43,1	38,8	30,6	14,8	10,0	1,1	0,8
1989 n = 1.089										
1993 n = 1.074										

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 10: Zimmerzahl der nachgefragten Wohnungen nach Wohnungstauschtypen 1989 und 1993. Wohnungen nach Zimmerzahl (in %)

Typ	Balkon, Loggia		Moderne Heizung		Telefon
	1989	1993	1989	1993	1993
1	13,6	19,6	48,9	37,3	14,7
2	12,4	3,0	61,2	26,1	6,0
3	15,0	9,0	22,8	15,8	4,5
Gesamt	13,7	16,2	44,3	32,5	12,4
1989 n = 1.089					
1993 n = 1.074					

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 11: Ausstattung der nachgefragten Wohnungen nach Wohnungstauschtypen 1989 und 1993. Wohnungen nach Ausstattung (in %)

Zusammenfassend kann konstatiert werden, daß insgesamt die Nachfrageangaben weniger spezifiziert sind als das Angebot und dieses mit zunehmender Tendenz.

3.3. Angebot und Nachfrage – eine Merkmalsanalyse

Die Analyse der angebotenen und nachgefragten Wohnungen verdeutlicht einerseits die Zahl der Zimmer als Regulativ des Wohnungstausches und andererseits die unterschiedliche Zielstellung des Wohnungstausches zwischen den Jahren 1989 und 1993. Während 1989 das Hauptziel des Wohnungstausches eine Vergrößerung der Zimmerzahl war, ist für 1993 eine deutliche Reduzierung der Zimmerzahl und der Ausstattungsmerkmale der nachgefragten Wohnungen festzustellen. Dieser Sachverhalt läßt sich nur mit der gestiegenen Miete der Wohnungen erklären. Vergleicht man die Zimmerzahl der angebotenen und der nachgefragten Wohnungen, so wird die Zielstellung des Tausches dokumentiert. Die Tabelle 12 belegt dieses für den einfachen Wohnungstausch.

Hierbei ist eine deutliche Asymmetrie zwischen dem Bedarf und dem Angebot vorhanden. 1989 bestand diese Asymmetrie zwischen dem Bedarf an größeren Wohnungen und dem Angebot an kleineren Wohnungen. 1993 ist der Bedarf an kleineren Wohnungen größer als das Angebot in diesem Wohnungssegment. Unter den Mietbedingungen der DDR war der Tausch einer unterbelegten Wohnung nur sehr selten.

Mit Veränderung der Mietsituation werden diese Wohnungen zum Tausch angeboten. Ziel des Tausches ist die Verkleinerung der Zimmerzahl. Beispielsweise werden für

Angebot Zi.-zahl	Nachfrage Zi.-Zahl											
	1		2		3		4		5 o. mehr		Gesamt	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993	1989	1993
1	38,7	35,7	60,2	56,1	1,1	7,1	--	1,1	--	--	13,4	8,4
2	10,6	15,6	40,3	40,1	45,0	40,1	4,1	4,2	--	--	42,1	37,2
3	0,8	8,8	24,2	44,3	42,9	20,9	31,3	25,6	0,8	0,4	36,2	28,8
4	--	4,3	6,0	40,2	46,0	47,0	40,0	6,0	8,0	2,5	7,2	13,0
5 o. mehr	--	--	--	35,0	50,0	45,0	25,0	15,0	25,0	5,0	1,1	2,6
Gesamt	9,9	15,5	34,2	43,1	38,5	30,6	16,3	10,0	1,1	0,8	100,0	100,0
1989 n = 696												
1993 n = 807												

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 12: Vergleich der Zimmerzahl beim einfachen Wohnungstausch 1989 und 1993

angebotene Vierzimmerwohnungen 1993 in 40 % der Fälle eine Zweizimmerwohnung nachgefragt. 1989 galt dieser Sachverhalt nur für 6 % aller angebotenen Wohnungen dieser Größe. Tabelle 13 gibt einen Überblick über die drei Hauptgründe für den einfachen Wohnungstausch, nämlich Verkleinerung, Vergrößerung und Lage- bzw. Ausstattungsveränderung.

In vier Zehntel aller Fälle ist 1993 die Verkleinerung der Zimmerzahl das Ziel des angestrebten Wohnungstausches, während es 1989 nur für zwei Zehntel galt. Die Tendenz der Zunahme der Verkleinerung gilt für Wohnungen unabhängig von der Zimmerzahl. Es besteht ein steigender Verkleinerungswunsch mit der Zimmerzahl der angebotenen Wohnung und andererseits eine Abnahme des Vergrößerungswunsches. Nur noch jede vierte Annonce orientiert bei dem Wohnungstausch auf eine Veränderung der Lage und/oder der Ausstattung der angebotenen Wohnung. Bei keinem Wohnungssegment dominiert dieses Tauschziel. Bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen dominiert der Wunsch nach einer Wohnungsvergrößerung. 1989 war bei den Wohnungstauschtypen 2 und 3 die Wirkung der staatlichen Zuteilungskontrolle sichtbar, indem beim Tausch die Summe der Zimmerzahl der angebotenen Wohnungen mit der Summe der Zimmerzahl der nachgefragten Wohnungen in der Regel übereinstimmte. Im Falle des Angebotes von zwei Zweizimmerwohnungen wurde in der Mehrzahl der Fälle eine Dreizimmerwohnung akzeptiert. 1993 gelten diese Sachverhalte in gleicher Weise.

Angebot - Zahl d. Zimmer	Verkleinerung		Vergrößerung		gleiche Zimmerzahl (Lageveränderung, Ausstattungsveränderung)	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993
1	--	--	61,3	63,0	38,7	37,0
2	10,7	15,3	48,1	43,5	40,2	41,2
3	24,6	52,2	32,1	25,5	42,5	22,3
4	50,0	89,9	8,0	2,5	40,0	7,6
5 o. mehr	75,0	90,5	12,5	--	12,5	9,5
Gesamt	18,8	39,9	40,6	33,2	40,6	26,9
1989 n = 696						
1993 n = 675						

Quelle: Eigene Erhebung

Tabelle 13: Hauptgründe für den einfachen Wohnungstausch 1989 und 1993. Wohnungen in %

3.4. Effekte des räumlichen Standortes

In den Mieten der Wohnungen in Ostberlin ist nach wie vor die Lagequalität einer Wohnung nicht berücksichtigt. Jedoch wirkt dieser Faktor auch beim Angebot bzw. in der Nachfrage der Wohnungen auf dem Wohnungstauschmarkt. Unter Verwendung der Daten für den einfachen Wohnungstausch wurde versucht, die Attraktivität von folgenden vier Teilräumen Ostberlins durch die Relation Angebot und Nachfrage zu bestimmen, soweit diese Angaben in den Annoncen enthalten waren:

- Innenstadt mit den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain,
- Nordraum mit den Bezirken Weißensee und Pankow,
- Ostraum mit den Bezirken Lichtenberg, Marzahn, Hohenschönhausen und Hellersdorf,
- Südostraum mit den Bezirken Treptow und Köpenick.

Der Ostraum als Neubaugebiet mit Wohnungen der besten Ausstattung weist die geringste Attraktivität aller Teilräume auf (vgl. Tabelle 14).

Die Innenstadt war 1989 der attraktivste Teilraum. Die Attraktivität ist 1993 gesunken, dies könnte eine Reaktion auf bereits einsetzende bzw. zu erwartende Verdrängungsprozesse in diesen zentralen Bezirken sein. Die Gebietstreue beim Wohnungstausch, erklärt als Übereinstimmung des angebotenen Bezirkes mit dem nachgefragten Bezirk, ist in dem untersuchten Zeitraum gestiegen. Während 1989 Annoncen aus den drei typischen Neubaubezirken – Marzahn, Hohenschönhausen und Hellersdorf – vorwiegend Wohnungen in anderen Bezirken nachfragten, gilt 1993 dieses nur noch für den jüngsten Neubaubezirk Hellersdorf. Mit zunehmender Wohndauer steigt die Akzeptanz dieser Gebiete. Der Wohnungstauschmarkt ist zwei Jahre nach der Vereinigung noch ein geteilter Markt, da der Anteil nachgefragter Wohnungen in Westberlin mit 1,6 % als sehr gering anzusehen ist.

Zusammenfassend kann für den Wohnungstauschmarkt Ostberlins festgestellt werden, daß der Übergang zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere durch die Erhöhung der Wohnungsmieten zur Veränderung sowohl des Angebotes als auch der

Teilraum	Angebot		Nachfrage	
	1989	1993	1989	1993
Innenstadt	1		3,6	1,5
Nordraum	1		2,8	1,8
Ostraum	1		0,7	0,5
Südostraum	1		2,4	1,5

Tabelle 14: Attraktivität aller Teilräume Ostberlins beim einfachen Wohnungstausch 1989 und 1993

Nachfrage geführt hat. Regulativ des Tausches ist die Zimmerzahl. Es werden in zunehmendem Maße unterbelegte Wohnungen angeboten. Der Wunsch nach einer kleinen Wohnung, insbesondere einer Zweizimmerwohnung, ist von entscheidender Bedeutung. In den Annoncen fehlen Angaben zu Ausgleichszahlungen fast völlig und damit wird diesbezügliches marktwirtschaftliches Denken der Tauschwilligen nicht deutlich. Vorrangiges Ziel des Tausches ist der Tausch der Benutzungsrechte der Wohnung. Neben Tauschannoncen sind in der Presse auch neue Formen von Wohnungsannoncen zu finden. Annoncen, die entweder nur das Angebot oder nur die Nachfrage enthalten. Die Nachfrage nach Wohnungen und Zimmern übersteigt das Angebot um das Vierfache. In diesen Annoncen sind in der Regel monetäre Angaben wie Belohnungen, Abschlagsforderungen und dergleichen enthalten. Die Mietforderungen für angebotene Wohnungen in Ostberlin übersteigen häufig die Mieten, die durch die Mietpreisbindung gesetzlich möglich sind. Diese Tatsache ist Ausdruck des Mißverhältnisses von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Berlin.

4. AUSBLICK

Es ist zu erwarten, daß sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter zuspitzen wird, vor allem für die unteren Einkommensgruppen. Wesentliche Rahmenbedingungen für diese Entwicklung sind

- der zunehmende positive Wanderungssaldo Berlins, unter anderem durch die Realisierung Berlins als Regierungssitz,
- der geringe Umfang des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus,
- die langsame Klärung der Eigentumsfragen und die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Stadterneuerung und
- öffentliche Finanzierungsprobleme.

Das von der Landesregierung formulierte Ziel bis 1995 88.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, ist in Anbetracht der errichteten Neubauwohnungen der letzten Jahre unrealistisch und liegt weit unter dem Bedarf (vgl. Tabelle 15).

Jahr	Ostberlin	Westberlin	Gesamt
1988	17.803	4.568	22.371
1989	14.867	4.883	19.750
1990	6.107	4.107	10.214
1991	2.754	3.505	6.259
1992	2.379	6.016	8.395

Quelle: Statistisches Jahrbuch 1992 Berlin und Angaben des Statistischen Landesamtes Berlin für 1992

Tabelle 15: Fertigstellung neuer Wohnungen in Berlin 1988-1991

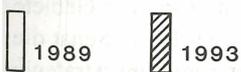
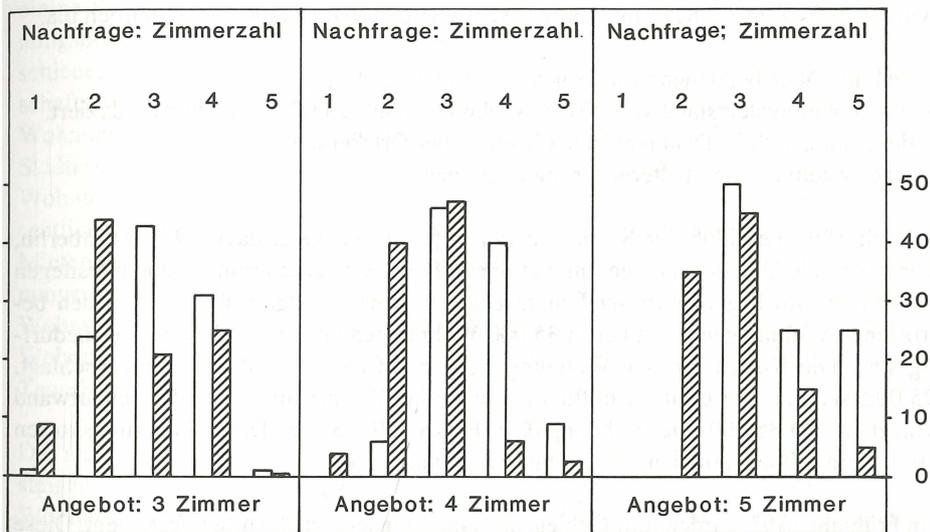
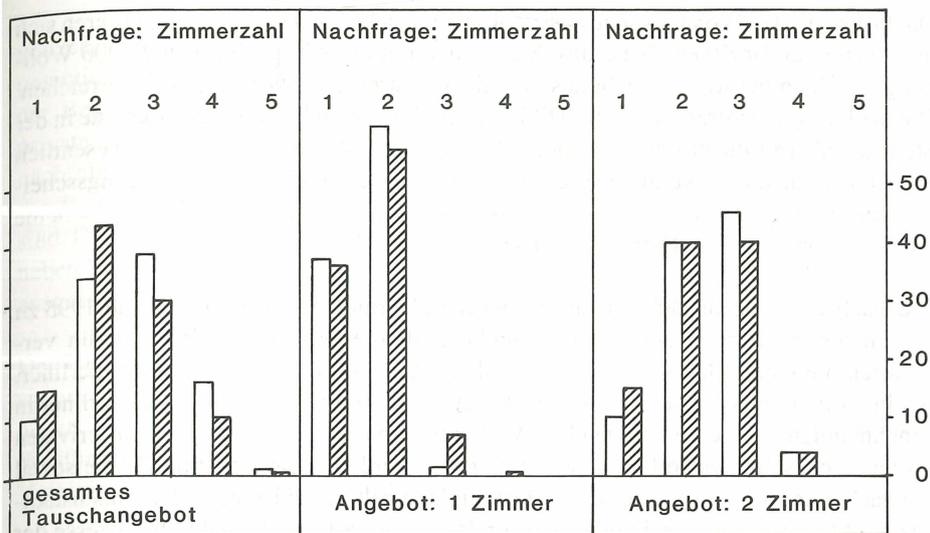


Abb. 1: Der Berliner Wohnungstausch-Markt 1989, 1993: Die Reaktion auf neue Marktverhältnisse. Häufigkeit der Nachfrage (nach 1-, 2-,...5-Zimmer-Wohnungen) in % des jeweiligen Angebotes, vgl. auch Tabelle 12. (Quelle: Eigene Erhebungen)

Die bisher für den Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen in der Stadt konzentrieren sich in den äußeren Bezirken Ostberlins. Sie reichen mit einer Kapazität von 27.000 Wohnungen jedoch bei weitem nicht aus, um die angestrebte Größenordnung zu erreichen. Die Wohnungsnachfrage kann mit Hilfe der erteilten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt annähernd quantifiziert werden. Die reale Nachfrage dürfte jedoch wesentlich größer sein, da die Einkommensgrenzen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines sehr niedrig liegen. 1992 wurden in der Stadt 144.430 Wohnberechtigungsscheine erteilt, davon 56,2 % in Ostberlin und 43,8 % in Westberlin.

Die wachsende soziale Differenzierung der Bevölkerung Ostberlins und die für 1995 zu erwartende Aufhebung der Mietpreisbindung für die Wohnungen in Ostberlin verschärfen die Unterschiede in den Zugangsbedingungen für die Ost- und Westberliner. Bedingt durch die bessere Einkommenssituation in Westberlin werden Westberliner in zunehmendem Maße bei steigendem Wohnungsmangel die Wohnungen im privaten Wohnungsbestand Ostberlins nutzen, und damit wird sich die Situation für die sozial schwachen Bevölkerungsgruppen im Ostteil der Stadt verschlechtern. Die Innenstadtbezirke Ostberlins werden in den nächsten Jahren in starkem Maße durch Prozesse der Gentrification gekennzeichnet sein. Förderlich für diesen Prozeß ist der enorme Stadterneuerungsbedarf dieser Gebiete, der mit öffentlichen Mitteln nicht bewältigt werden kann. Für die in sehr großem Umfang notwendigen Stadterneuerungsmaßnahmen wurden 1991 DM 1,6 Mrd. und 1992 DM 1,2 Mrd. aufgewendet. Dabei wurden u.a.

- von der DDR begonnene Bauprojekte zu Ende geführt,
- der Wohnungsleerstand von 20.000 Wohnungen auf 2.000 Wohnungen reduziert,
- der städtebauliche Denkmalschutz historischer Ortskerne und
- eine systematische Stadterneuerung begonnen.

Im Juli 1992 beschloß der Senat von Berlin für 39 Gebiete, davon 27 in Ostberlin, vorbereitende Untersuchungen, um auf dieser Basis Stadterneuerungsgebiete festlegen zu können. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, daß von den betroffenen Wohnungen in Ostberlin 35.000 Wohnungen umfassend erneuerungsbedürftig sind. Die Kosten für eine Wohnung werden auf ca. DM 165.000,-- veranschlagt. 75.000 Wohnungen besitzen mittleren Erneuerungsbedarf mit einem Kostenaufwand von etwa DM 85.000,-- je Wohnung (GEFFERS 1993, S. 10). Diese Sanierungskosten sind allein mit öffentlichen Mitteln nicht zu finanzieren.

Im Frühjahr 1993 wurden fünf Gebiete als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Diese Gebiete liegen alle in Ostberlin und umfassen 32.000 Wohnungen. Zwei der Gebiete befinden sich im Bezirk Prenzlauer Berg. Im Herbst dieses Jahres wird vom Senat die Entscheidung über die übrigen Gebiete getroffen. Schwerpunkt der Sanierungsstrategie ist aus finanziellen Gründen die Breitenförderung, d.h. eine Grundinstandsetzung mit Modernisierung. Ziel sollte eine behutsame und sozialverträgliche Stadterneuerung sein. Das Sanierungsrecht verlangt, daß Sanierungsgebiete nur in einer solchen Größe förmlich festgelegt werden dürfen, die eine finanziell abgesicherte Sanierung innerhalb

von ca. 15 Jahren ermöglicht. Aus diesem Grunde ist zu erwarten, daß nicht alle potentiellen Gebiete als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt werden können, obwohl der Bedarf vorhanden ist. Damit sind, um die Bausubstanz überhaupt zu erhalten, private Investitionen in erheblichem Umfang notwendig. Luxusmodernisierungen, nachfolgende starke Mieterhöhungen und dadurch Verdrängung der dort bisher lebenden Bevölkerung sind zu erwartenden Erscheinungen, die in Ansätzen schon erkennbar sind. Die Wohngebiete in zentraler Lage mit einem hohem Stadterneuerungsbedarf sind neben Eigentumsproblemen einem hohem Aufwertungs- und Umstrukturierungsdruck ausgesetzt.

Der Übergang zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen und deren Auswirkungen, wie sie am Beispiel Ostberlins dargestellt wurden, treffen in gleicher Weise auch für die neuen Bundesländer zu. Sie treten in Berlin durch den Zusammenschluß Ost- und Westberlins in einem Bundesland verschärft auf und sind damit modellhaft für die Vereinigungsproblematik.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Beitrag demonstriert am Beispiel der Transition des Wohnungswesens Ostberlins einige Probleme und Effekte der Vereinigung Deutschlands. Ein Vergleich des Wohnungsbestandes Ostberlins und Westberlins belegt die historisch gewachsenen Unterschiede, die sich aus der Zugehörigkeit zu verschiedenen Wirtschafts- und Gesellschaftssystemen ergeben haben. Die Unterschiede liegen in den Eigentumsformen des Wohnungsbestandes, in der Ausstattung der Wohnungen, in der Miethöhe und in dem Stadterneuerungsbedarf. Der Übergang zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Wohnungswesen Ostberlins erfolgt unter spezifischen Rechtsbedingungen. Eine wesentliche Komponente ist die Mietenreform, die zu einer erheblichen Erhöhung der Mieten führte. Die Reaktion der Bevölkerung wird an der Entwicklung des Tauschwohnungsmarktes in Ostberlin dargestellt. Die Struktur der angebotenen und nachgefragten Wohnungen hat sich gegenüber der DDR-Situation verändert. Schlüsselvariable des Wohnungstausches ist die Zimmerzahl. Es werden verstärkt größere Wohnungen zum Tausch angeboten und Kleinstwohnungen nachgefragt.

Die sich abzeichnenden Tendenzen, unter anderem steigende Mietendifferenzierung, steigende soziale Differenzierung, geringer Umfang des Wohnungsbaus, steigender Wohnungsbedarf, führen zu einer Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt, vor allem für die unteren Einkommensgruppen.

6. LITERATURVERZEICHNIS

1. Statistische Quellen

Daten des Immobilienmarktes Berlins 1992, Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

- Datenspeicher Wohnungspolitik DDR 1989, Berlin.
 Berliner Statistik, Sonderheft Nr. 432/12/91, Berlin.
 Berliner Statistik, Statistische Berichte, Wanderungen Berlin 1991, Berlin.
 Private Haushalte 1981 und 1989 in Ost Berlin, 1990, Berlin.
 Statistische Informationen, Region Berlin, Heft 1, Bevölkerung und Wohnungen, Berlin.
 Statistisches Jahrbuch Berlin 1991, Berlin.

2. Allgemeine Literatur

- Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 1991 (1992). Berlin.
 DIESER H. (1992), Stadterneuerung und Rückübertragungsansprüche. In: Foyer IV/September, 2. Jg., S. 22-23.
 EGERER S. (1991), Wohnungsmarkt in Berlin. Projekte für den Wohnungsbau von Morgen. S. 14-16. Berlin.
 GEFFERS D. (1993), Erstes Stadterneuerungsprogramm für Gesamt-Berlin. In: Foyer I/März, 3. Jg., S. 8-10.
 GERLACH H., MALIK R., OSENBERG H., SCHWANDT A. (1991), Erste Regionalinformationen zur Wohnungsversorgung im vereinten Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/9, S. 235-256.
 GROSSIEDLUNGEN – Montagebau in Berlin (Ost) (1992), Städtebau und Architektur Bericht 8. Berlin.
 HÄRTIG V. (1992), Großsiedlungen und Plattenbau,. In: Foyer, II/März, 2. Jg., S. 40-42.
 KÖHLI J. (1993), Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern. In: Geographische Rundschau, 45/3, S. 140-145.
 KRÄTKE S. (1992), Berlin: the rise of a new metropolis in a post-Fordist landscape. In: DUNFORD M., KAFKALAS G. (eds.), Cities and Regions in the New Europe. pp 222-238. London.
 SCHULZ M. (1991), Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft – Das Beispiel von Ostberlin (= ISR-Forschungsberichte, Heft 3). Wien.
 SCHUMANN W., MARKUSE P. (1991), Wohnungsprobleme und widersprüchliche Wohnungspolitiken. In: MARKUSE P., STAUFENBIEL F. (Hrsg.), Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch, S. 157-171. Berlin.

7. SUMMARY

Marlies Schulz: The Transformation of the Housing Market in Berlin

Berlin is a model case for the problems posed by the reunification of the FRG and GDR. These problems seem to be focussed on this city. Thus the structure of the housing markets in West and East Berlin was very different in 1989, that is before the reunification. In this paper the transition of the housing market in East Berlin is being discussed. It is regulated by special statutes of the "Union pact". One effect of the transition is a marked increase of the rents. The flat-exchange market mirrors the population's reaction to this development.

ZOBODAT - www.zobodat.at

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 1993

Band/Volume: [135](#)

Autor(en)/Author(s): Schulz Marlies

Artikel/Article: [Transformation des Berliner Wohnungsmarktes 63-86](#)