

## **WOHNUNGSMÄRKTE IM DEUTSCHEN OST- WEST- VERGLEICH**

**Gerd ROTHENWALLNER**

Institut für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung  
an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main  
Senckenberganlage 36, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland  
e-mail: rothenwallner@em.uni-frankfurt.de

### **HOUSING MARKETS IN EAST AND WEST GERMANY**

#### **Abstract**

Despite equal conditions after World War II, housing markets in East and West Germany had, according to the political and economic systems, developed completely different. State controlled mass production of dwellings due to planned economy is faced with house building under control of market principles. Bringing together both housing markets is one of the most urgent political tasks since reunification.

**Key words:** housing market, planned economy, market economy, reunification, house building

### **PRIMERJAVA STANOVANJSKEGA TRGA MED NEMŠKIM VZHODOM IN ZAHODOM**

#### **Izvleček**

Po enakem stanju po drugi svetovni vojni, sta se glede na politična in ekonomska sistema stanovanjska trga Vzhodni in Zahodni Nemčiji razvijala povsem različno. Na eni strani je bila s strani države kontrolirana masovna produkcija stanovanj v planskem gospodarstvu in na drugi stanovanjska gradnja pod tržnimi pogoji. Nujno politična naloga je oba stanovanjska trga poenotiti.

**Ključne besede:** stanovanjski trg, planska ekonomija, tržna ekonomija, poenotenje, stanovanjska gradnja.

## AUSGANGSSITUATION NACH DEM ZWEITEN WELTKRIEG UND ÜBERBLICK ÜBER DIE ENTWICKLUNGEN BIS ZUR WIEDERVEREINIGUNG

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges standen die Wohnungsmärkte, sofern zu diesem Zeitpunkt überhaupt von einem (funktionierenden) Wohnungsmarkt gesprochen werden konnte, sowohl im Osten als auch im Westen Deutschlands vor den gleichen Ausgangsbedingungen. Im Zweiten Weltkrieg wurden im Westen Deutschlands mehr als 20 Prozent des gesamten Wohnraums zerstört, während sich gleichzeitig durch den Zustrom der Flüchtlinge die Bevölkerung im Vergleich zum Vorkriegszustand um ein Fünftel auf 51 Millionen erhöhte. Demzufolge mussten sich statistisch jeweils drei Haushalte zwei Wohnungen teilen (SCHILDT 1997, 7/8).

Die unterschiedliche Entwicklung beider Wohnungsmärkte lag hauptsächlich in den politischen Rahmenbedingungen und damit eng verbunden in deren divergierendem Verständnis von Markt und der Zuständigkeit für die Wohnraumversorgung begründet. Während in der Bundesrepublik der Wohnungsmarkt - mit einigen wenigen Ausnahmen öffentlicher Interventionen - den Gesetzen der sozialen Marktwirtschaft unterworfen war, erfolgten Wohnungsneubau und Wohnraumverteilung bzw. -zuweisung in der DDR nach staatlich vorgegebenen Zielsetzungen und durch die zuständigen Behörden. Zum einen wurde in der Bundesrepublik versucht, durch öffentliche Förderprogramme oder Steuervergünstigungen die Wohnungsbautätigkeit anzuregen (z.B. Eigenheimförderung durch das Zweite Wohnungsbaugesetz 1956), zum anderen wollte man durch Schaffung entsprechender gesetzlicher Rahmenbedingungen die Wohnungsmärkten den Regeln der Sozialen Marktwirtschaft unterwerfen (vgl. Erstes Wohnungsbaugesetz 1950, Wohnraumbewirtschaftungsgesetz 1953, Erstes Bundesmietengesetz 1955, Abbau der Wohnungszwangswirtschaft 1960, etc.).

Divergent zwischen beiden deutschen Staaten war darüber hinaus die Vorstellung von der Funktion der "Stadt", insbesondere des Stadtzentrums, das sich in Westdeutschland im Zuge ökonomisch bedingter Verdrängungsprozesse immer mehr zu einem innerstädtischen Geschäfts- und Verwaltungsbereich ("City") entwickelte, in der DDR jedoch auch politische resp. repräsentative Aufgaben erfüllte. Vor diesem Hintergrund ist auch die Intention der SED zu sehen, die Bevölkerung in den Innenstädten zu halten bzw. neu anzusiedeln. Der entscheidende Unterschied jedoch lag in dem konträren Verständnis von Bodeneigentum. Im Gegensatz zur Bundesrepublik gab es in der DDR verhältnismäßig wenig privates Bodeneigentum und alle "Investitionen" wurden staatlich gelenkt. Privatwirtschaftliche Maximierungsprinzipien mit dem Ziel einer möglichst rentablen Grundstücksverwertung kamen nicht zum Tragen. Das System der Wohnungsversorgung sollte soziale Ungleichheiten nivellieren und diese nicht nachzeichnen, wie dies in Westdeutschland zu beobachten war (vgl. HÄUBERMANN 1995, 3). Die Wohnraumverteilung, oder besser gesagt -zuordnung, erfolgte nach parteipolitischen Vorgaben und nicht nach den individuell-ökonomischen Möglichkeiten der Bürger.

## SITUATION UNMITTELBAR NACH DER WIEDER- VEREINIGUNG

Die gravierenden Unterschiede der ost- und westdeutschen Wohnungsmärkte erregten nicht nur das wissenschaftliche und öffentliche Interesse, sondern stellten auch die politisch Verantwortlichen vor die methodische Schwierigkeit, beide Wohnungsmärkte möglichst rasch und reibungslos anzugleichen; wobei weniger eine gegenseitige als vielmehr eine Ost-West-Angleichung angestrebt wurde. Die statistische Vergleichbarkeit, als Notwendigkeit zur Erfassung des damaligen Situation und als Grundlage für die Erarbeitung geeigneter Vorgehensweisen bei der Wohnungsmarktangleichung, scheiterte bereits zu Beginn an der unterschiedlichen Datenlagen resp. den unterschiedlich verwendeten wohnungswirtschaftlichen Begrifflichkeiten; so wurde zum Beispiel das Ausstattungsmerkmal "Bad/Dusche" in den Wohnungsmarktstatistiken der DDR auch dann auf eine Wohnung angewendet, wenn es im ganzen Haus - also für mehrere Wohnungen gleichzeitig - nur eine Gemeinschaftsanlage gab. Die letzte Totalerhebung erfolgte in der Bundesrepublik Deutschland 1987 im Rahmen der Volkszählung, in der DDR 1981 in Form einer Volks-, Berufs, Wohnungs- und Gebäudezählung, die jährlich und differenziert (nach Wohnfläche, Wohnungsausstattung, Haushaltszahlen) fortgeschrieben wurde. Erschwerend kam hinzu, dass Statistiken in der DDR eine gewisse parteipolitisch motivierte Modifizierung erfahren haben, um zum Beispiel die erfolgreiche Erfüllung der Planzahlen hinsichtlich der Wohnraumversorgung entsprechend dokumentieren zu können (vgl. GERLACH 1991, 253). Die Forderung nach einer gesamtdeutschen Neuerhebung anhand einheitlicher Indikatoren war berechtigt, aus Zeit- und Kostengründen jedoch nicht sofort durchführbar.

1989 gab es in der DDR laut statistischer Angaben 7.002.539 Wohnungen, wobei jedoch aus oben genannten Gründen auch etwa 66.000 Wohnungen mit aufgenommen wurden, die bauaufsichtlich bereits gesperrt d. h. unbewohnbar geworden waren. Überraschen mag die relativ hohe Quote von rd. 40 Prozent an Privateigentümern in der DDR (v.a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Regionen, im Geschosswohnungsbau waren es jedoch nahezu Null Prozent), im Vergleich zu rd. 80 Prozent in Westdeutschland. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass Privateigentümer in der DDR keinerlei staatliche Unterstützung erfahren haben und Privateigentum sukzessive in Staatseigentum überführt werden sollte.

Tabelle 1 gibt für das Jahr 1987 anhand des nach der Wende zur Verfügung stehenden Datenmaterials einen Überblick über Gebäudealter und Wohnungsgrößen in den alten und neuen Bundesländern („BL“).

Während in den neuen Ländern der Wohnungsbestand von Altbauten der Baualterklasse *bis 1918* und industriell gefertigten Großwohnsiedlungen der Baualterklasse *1971-1990* dominiert wird, lässt die Übersicht zum Gebäudealter in den alten Ländern die natürliche Alterung der Bausubstanz, deren Ausscheiden aus dem Wohnungsbestand und die hohe Neubautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg erkennen. Auffällig ist darüber hinaus der hohe Anteil an Wohnungen geringer Wohnfläche in den neuen Bun-

desländern im Gegensatz zu einer relativ homogenen Verteilung in den alten Bundesländern.

*Tab. 1: Wohnungsbestand nach Gebäudealter und Wohnfläche je Wohnung in den alten und neuen Bundesländern. Eigener Entwurf nach GERLACH 1991, 258*

		neue BL	alte BL
Gebäudealter / Anteil am Gesamtwohnungsbestand	bis 1918	37 %	18 %
	1919-1945	13 %	12 %
	1946-1970	19 %	39 %
	1971-1990	31 %	31 %
Wohnfläche in qm im Wohnungsneubau / Anteil am Gesamtwohnungsbestand	unter 60	78,2 %	32,2 %
	60 bis unter 80	21,6 %	30,7 %
	80 und mehr	0,2 %	37,1 %

Die Wohnflächenversorgung pro Person (vgl. Tab. 2) ergab 1990 folgende Situation:

*Tab. 2: Wohnflächenversorgung pro Person in Prozent in den alten und neuen Bundesländern. (Eigener Entwurf nach BÖLTKEN 1991, 277)*

	neue BL	alte BL
unter 20 qm Wohnfläche pro Person	25 %	5 %
über 40 qm Wohnfläche pro Person	19 %	50 %

Beide Tabellen machen deutlich, dass sich der Wohnungsbestand im Osten aus einem hohen Anteil an alten und relativ kleinen Wohnungen zusammensetzt.

Betrachtet man den Gebäudezustand, so zeigt sich, dass 80 Prozent aller Wohnungen in der DDR geringe bzw. schwerwiegende Schäden aufwiesen, 11 Prozent davon waren sogar unbewohnbar. In diesem Tatbestand liegt auch die geringe Effizienz der staatlichen Neubautätigkeit begründet, da von den 2.008.306 fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 1971 bis 1989 rd. 50 Prozent lediglich dem Ersatz verschlissener Bausubstanz dienten und somit nur etwa 50 Prozent zur Bestandserweiterung beitragen konnten. Diese Bestandserweiterung bestand dabei zu 71 Prozent aus industriell gefertigten Plattenbauten mit immer geringer werdenden Wohnungszuschnitten, nicht zuletzt auch deshalb, um auf gleicher Flächen mehr Wohnungen realisieren und damit die Planvorgaben erfüllen zu können (vgl. GERLACH 1991, 258).

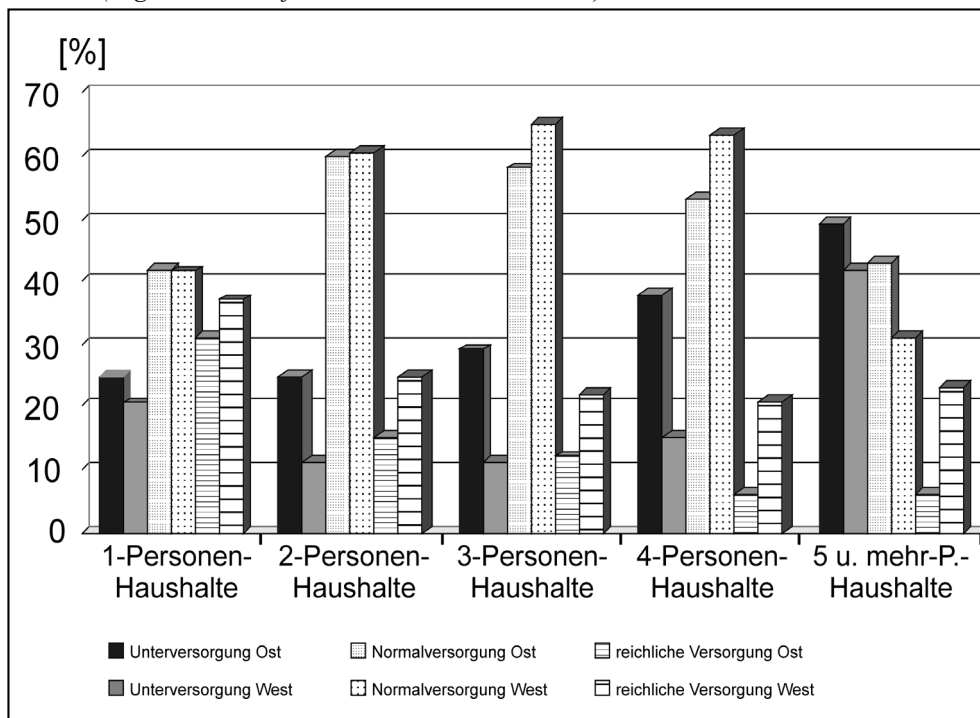
Eine weitere Schwierigkeit auf dem Weg zu einer Angleichung der ost- und westdeutschen Wohnungsmärkte lag im unterschiedlichen **Mietniveau**. Im Westen unterlagen und unterliegen die Mieten starken Schwankungen in Bezug auf Ausstattung, Lage, Alter etc. der Wohnung. Selbst die Kostenmiete - als niedrigste Mietpreisvorgabe - die in Westdeutschland im sozialen Wohnungsbau Anwendung findet, ist darauf ausgerichtet, die Betriebskosten bzw. laufenden Aufwendungen zu decken. 1987 betrug die Nettokaltmiete durchschnittlich 7,52 DM/qm (1993: 9,37 DM/qm). Die Wohnungsmieten in der DDR jedoch unterlagen kaum Schwankungen oder externen Einflüssen. Zu einer Etablierung kosten- oder wohnwertorientierter Mieten ist es ebenfalls nie gekommen. So legte die staatliche Mietpreisregelung in der *Preisordnung 415* vom 06.05.1955 fest, dass die seit 1936 gestoppten Mietpreise beibehalten werden sollten und so lag der durchschnittliche Mietzins im Vergleichsjahr 1987 bei 1 Ost-Mark. Die *Verordnung über die Festsetzung von Mietpreisen in volkseigenen und genossenschaftlichen Neubauwohnungen* gab darüber hinaus vor, dass die Mieten in Neubauwohnungen auf 1,00 bis 1,25 Ost-Mark in Berlin-Ost, bzw. 0,8 bis 0,9 Mark in den übrigen Gebieten festgesetzt wurden. Bereits vor der Wiedervereinigung konnten damit nur 36 Prozent der Bewirtschaftungskosten gedeckt werden, nach der 1:1-Übernahme im Zuge der Währungsunion waren es nur noch 10 bis 15 Prozent (vgl. GERLACH 1991, 273). Ein wesentlicher Schritt zur Angleichung der Mietwohnungsmärkte konnte dagegen am 01.01.1998 erreicht werden, als in Ostdeutschland das Vergleichsmietensystem eingeführt wurde (vgl. WALTERSBACHER 1997, 837).

Hinsichtlich der **Wohnungsausstattung** lässt sich festhalten, dass es in Westdeutschland keine räumlich zuzuordnenden Unterschiede auf Bundesebene gibt, in der DDR jedoch ein deutliches Gefälle zwischen Groß-/Mittelstädten und Kleinstädten gab, da die Ausstattungsqualität mit dem Gebäudealter positiv korreliert und Kleinstädte in den Wohnungsbauprogrammen nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben. Über 2 Jahrzehnte konzentrierte sich die Baupolitik der DDR auf Standorte am Rande der größeren Städte, mit der Konsequenz, dass die Bausubstanz in den Innenstädten und Kleinstädten in drastischem Maße vernachlässigt wurde. Denkmalschutzmotivierte Sanierungsprogramme, welche in Westdeutschland z. B. den Erhalt und die Aufwertung innerstädtischer Altbausubstanz ermöglichten, haben in der DDR keine Berücksichtigung erfahren; wohl auch deshalb, weil die Verpflichtung zur Erfüllung der Planzahlen übergeordnet und die finanziellen Möglichkeiten zu gering waren. Zu Instandhaltungsmaßnahmen kam es meist nur im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums, was aufgrund der genannten Eigentumsquoten auch die absolut betrachtet geringe Instand- und Modernisierungsquote erklärt. Da der Staat als Eigentümer und Vermieter nicht in der Lage war, diese Maßnahmen durchzuführen, wurde zumindest versucht, durch sogenannte *Volkswirtschaftliche Masseninitiativen* (VMI) auch Nicht-Eigentümer zur Eigeninitiative anzuregen (GERLACH 1991, 268). Hinsichtlich der Wohnungsausstattung sind in den neuen Bundesländern vor allem die Defizite im Sanitärbereich augenfällig. So verfügten in den alten Bundesländern 90 Prozent aller Wohnungen über Bad/Dusche und WC und eine moderne Sammelheizung, während dies nur auf 59 Prozent der Wohnungen in den neuen Bundesländern zutrif. Vor allem im Segment der Altbauten und in

Ortsgrößen unter 20.000 Einwohnern treten diese Ausstattungsdefizite verstärkt auf, wobei sowohl Mieter als auch Eigentümer - wenn auch nicht im gleichen Maße – betroffen waren (SCHWANDT 1994, 717).

Ein Vergleich der Wohnungsgrößen macht - wenn auch empirisch nur schwer operationalisierbar und quantifizierbar – eine Wohnraum-Unterversorgung in den neuen Bundesländern deutlich, die sich bei wachsender Haushaltsgröße immer stärker bemerkbar macht. Bei den 1-Personen-Haushalten steht den Bewohnern im Osten durchschnittlich 5 qm weniger Wohnraum zur Verfügung, bei 4-Personen-Haushalten müssen sich die Bewohner bereits mit 28 qm weniger Wohnraum zufrieden geben (vgl. SCHWANDT 1994, 699). Abbildung 1 soll einen Überblick über die Wohnraumversorgung nach Haushaltsgrößen geben, wobei lediglich qualitativ zwischen *unter-*, *normal-* und *reichlich versorgt* unterschieden wird.

Abb. 1: Wohnraumversorgung nach Haushaltsgrößen in den alten und neuen Bundesländern (Eigener Entwurf nach SCHWANDT 1994, 703)



Zusammenfassend lassen sich als wesentliche Unterschiede zwischen ost- und westdeutschen Wohnungen die Größe, die Ausstattung, deren baulicher Zustand und die Eigentumsstrukturen nennen.

## ENTWICKLUNGEN IN DEN 90ER JAHREN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION

Nach der äußerst unbefriedigenden Situation hinsichtlich der Datenlagen konnte der gesamtdeutsche Wohnungsmarkt nach Abschluss der Vollerhebung der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1995 (GWZ '95) nun anhand eines verlässlichen und einheitlichen Datenmaterials bewertet werden. Bedauerlich jedoch ist, dass keine Daten zu den Haushalten selbst und den Wohnverhältnissen erhoben wurden.

Während die Wiedervereinigung für den westdeutschen Wohnungsmarkt nur sehr geringe aber keinesfalls tiefgreifenden Veränderungen mit sich gebracht hat, mussten der ostdeutsche Wohnungsbestand resp. seine Wohnungsteilmärkte aufgrund der deutlichen Unterschiede (beschleunigter Verfall der Bausubstanz, Dominanz der Großwohnsiedlungen, Wohnungsleerstand, etc.) im Zuge der Angleichung an den westdeutschen Wohnungsmarkt eine deutliche Veränderung erfahren. Diese Veränderungen betrafen nicht nur die Bausubstanz per se, sondern auch stadtplanerische Gesichtspunkte, wie z. B. die Frage, ob die Innenstädte in den neuen Bundesländern ihren hohen Anteil an Wohnnutzung beibehalten oder eine dem westdeutschen Trend entsprechende Tertiärisierung durchlaufen sollten. Die Aufwertungsmaßnahmen stießen insofern schnell an ihre Grenzen, da den Kommunen die finanziellen Mittel fehlten, die Eigentumsverhältnisse nicht immer geklärt waren und jede Aufwertungsmaßnahme Gefahr lief, durch Miet- bzw. Kaufpreisteigerungen die ansässige Bevölkerung zu verdrängen und die unter der SED-Regierung bewusst vermiedenen Segregationsprozesse wirksam werden zu lassen.

Die in den 60er und 70er Jahren über Westdeutschland rollende Modernisierungswelle hat das Gebiet der heutigen neuen Bundesländer weitestgehend verschont, mit dem Resultat, dass das städtebauliche und kulturhistorische Potenzial der ostdeutschen Städte einen außerordentlich hohen Stellenwert hat, die Bausubstanz im Gegenzug jedoch durch die jahrzehntelange Vernachlässigung in hohem Grade bedroht ist. Die mit diesem Potenzial verbundenen Interessen stehen jedoch in einem akteurbezogenen Spannungsfeld: Investoren sehen darin eine ökonomische Chance, Bewohner und ansässiges Kleingewerbe fürchten durch die Modernisierungsabsichten um das Bleiberecht und die Kommunen versuchen, sofern die Haushaltslage dies ermöglicht, den Weg einer schonenden und behutsamen Stadterneuerung zu gehen (vgl. HUNGER 1994, 151).

Trotz zunehmender Angleichung der Miet- und Ausstattungsniveaus der Wohnungen weisen die Wohnungsmärkte in Ost- und Westdeutschland hinsichtlich ihrer Auslastung noch immer deutliche Unterschiede auf. Während besonders in den Ballungsgebieten der alten Bundesländern nach wie vor ein angespannter Wohnungsmarkt und damit einhergehend das Problem adäquater Wohnraumversorgung zu gerechtfertigten Preisen zu den Hauptproblemen gehören, ist der **Wohnungsleerstand** eines der dringlichsten Probleme in den neuen Bundesländern. Seit 1995 hat die Entwicklung der Leerstände ihre größte Dynamik erreicht, wobei vor allem Geschoss- und Altbauwohnungen vor 1918 betroffen sind. So sind laut GWZ '95 die leerstehenden Wohngebäude vor 1918 (mit drei bis zwölf Wohnungen) mit 46 Prozent am gesamten Leerstand beteiligt (Anteil am gesamten Wohnungsmarkt jedoch nur 16 Prozent). In allen Wohngebäuden der

Baualtersklassen vor 1918 bis 1946 standen im gleichen Zeitraum 84 Prozent aller Wohnungen leer! Zu den bedeutendsten Ursachen zählen originär Umbau, Modernisierung und schwerwiegende Mängel. Während Umbau und Modernisierung zu technisch bedingtem Leerstand führen, haben schwerwiegende Mängel einen marktbedingten Leerstand zur Folge. Eine Gesamtleerstandsquote von 13 Prozent in den neuen Bundesländern mag gering erscheinen, ist jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass allgemein nur drei bis vier Prozent als "normal" eingestuft werden (vgl. METZMACHER 1997, 715/717).

## PROBLEMATIK DER GROßWOHNSIEDLUNGEN

Großwohnsiedlungen waren und sind keinesfalls alleine auf das Gebiet der ehemaligen DDR beschränkt, auch wenn sie hinsichtlich Bauvolumen, Baualter und Bedeutung für die neuen Bundesländer charakteristischer und von größerer Bedeutung sind als für die alten Bundesländer. Abbildung 2 zeigt die Verteilung der Großwohnsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland (Stand 1994) und macht die ungleiche Verteilung zwischen Ost und West deutlich.

Tabelle 3 soll einen groben Überblick über die Größe der Großwohnsiedlungen in den alten und neuen Bundesländern geben, wobei einschränkend anzumerken ist, dass die Literatur z. T. sehr voneinander abweichende Zahlen nennt.

Tab. 3: Anzahl der Wohnungen in Großwohnsiedlungen in den alten und neuen Bundesländern. Stand 1990. (Eigener Entwurf nach RIETDORF 1997, 12/13)

Größe der Großwohnsiedlungen (Zahl der Wohnungen)	Anzahl der Wohnungen		Bevölkerungsanteil in v.H.	
	alte BL	neue BL	alte BL	neue BL
> 2.500	460.000	1.140.000	1,7	23,0
> 5.000	240.000	880.000	0,8	18,0
> 10.000	100.000	590.000	0,4	12,0
Summe	800.000	2.610.000	(1,7)	(23,0)

In Westdeutschland leben lediglich 1,7 Prozent aller Einwohner in Großwohnsiedlungen, in Ostdeutschland sind es dagegen 23 Prozent. Während die Großwohnsiedlungen in den alten Bundesländern vor allem auf Großstädte (also 100.000 Einwohner und mehr) beschränkt sind, wurde dieser Bautyp auf dem Gebiet der ehemaligen DDR auch in kleineren Kommunen realisiert. Jede fünfte Wohnung in einer Großwohnsiedlung in den neuen Bundesländern befindet sich im ländlichen Raum, in den alten Bundesländern dagegen keine einzige (FUHRICH 1994, 570/572).

Trotz dieser hohen Zahlen soll nicht unerwähnt bleiben, dass die DDR mit etwa 18 Prozent Bewohneranteil in Großwohnsiedlungen mit über 5.000 Wohnungen im Vergleich zu anderen osteuropäischen Ländern nur einen hinteren Platz einnimmt. In Polen lebten 1990 35 Prozent der Einwohner in Großwohnsiedlungen dieser Größenordnung,



in der UdSSR sogar 46 Prozent (vgl. RIETDORF 1997, 9). Der hohe Anteil an Großwohnsiedlungen am Gesamtbestand der Wohnungen in den neuen Bundesländern erklärt sich hauptsächlich aus den politischen Bedingungen, die zu einer maximalen Wohnraum"produktion" bei minimalen Ressourcen zwangen, um das Erreichen der Planzahlen zu gewährleisten. Das Erreichen der vorgegebenen Planzahlen wurde nur möglich, indem Wohnraum industriell - d. h. einfach aber leider auch qualitativ minderwertig- produziert und die Wohnungszuschüsse auf ein Mindestmaß beschränkt wurden. Die standardisierte Fertigung in der DDR hatte jedoch auch eine geringe Flexibilität in der Gebäudegestaltung zur Folge, mit dem Ergebnis, dass die Geschossbauten sowohl am Stadtrand als auch in den Innenstädte baulich identisch waren und somit das Ziel einer innerstädtischen Integration dieses Bautyps nie erreicht werden konnte.

Während im Westen das Zweite Wohnungsbaugesetz (1965) den Grundstein für den sozialen Wohnungsbau und damit auch die Großwohnsiedlungen gelegt hat, basieren die Großwohnsiedlungen in der ehemaligen DDR hauptsächlich auf den parteipolitischen Programmen resp. dem Erreichen wohnungspolitisch vorgegebener Planzahlen. Die Großwohnsiedlungen im Westen sind "individuelle" Bauobjekte, die sich an den jeweiligen Anforderungen vor Ort orientiert haben, im Gegensatz zur industriell standardisierten Massenproduktion im Osten, die auf lokal bedingte Eigenheiten nicht eingehen konnte. Während im Westen in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten der rückläufige Trend zur Errichtung von Großwohnsiedlungen an den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus gekoppelt war und somit dieser Bautyp bis zur Wiedervereinigung kaum noch wohnungs- und bauwirtschaftliche Bedeutung hatte, verfolgte das Wohnungsbauprogramm der SED mit deren Errichtung das ehrgeizige Ziel, bis 1990 die Wohnungsfrage zu lösen (FUHRICH 1994, 573). Dies hatte jedoch zur Folge, dass die ohnehin begrenzten Mittel alleine in den Bau der Großwohnsiedlungen flossen und die Bausubstanz der Innenstädte weiterhin nahezu vollständig vernachlässigt wurde; auch deshalb, weil Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nur die Qualität, jedoch nicht das quantitative Wohnraumangebot verbessert hätten.

Um die Großwohnsiedlungen sozial stabil und im Vergleich zu anderen Wohnformen (zumindest im Ansatz) konkurrenzfähig zu machen, sind für deren Weiterentwicklung folgende Kerngedanken zu berücksichtigen (vgl. RIETDORF 1997, 13):

- Maßnahmen im Bereich Wohnung/Wohngebäude, Wohnumfeld, Wohngebiet, Lebensalltag
- sinnvolles Vorgehen in der Planung (sowohl Sofortmaßnahmen als auch Mittel- und Langfristplanung)
- bürgernahe Maßnahmendurchführung
- soziale Stabilisierung

Ein Schritt in diese Richtung ist das Bund-Länder-Förderprogramm *Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins* von 1999, das 157 Neubauwohngebiete in 123 Städten berücksichtigt und mit insgesamt 600 Mio. DM , Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Renaturierungsmaßnahmen und Verbesserungen in der Energieökonomie zu unterstützen versucht.

Die Großwohnsiedlungen dürfen jedoch nicht pauschaliert werden sondern müssen, im Gegensatz zu den standardisierten Gebäudetypen selbst, als lokal individuelle Siedlungsform betrachtet werden, nicht zuletzt aufgrund ihrer unterschiedlichen Bauepochen. Wesentliche Unterschiede dabei sind die Anordnung der Gebäude, der Grad an Nutzungsmischung, die Trägerschaft oder die vorhandene Infrastruktur (vgl. FUHRICH 1994, 570/575). Ein weiterer Unterschied liegt in der Bevölkerungszusammensetzung der Großwohnsiedlungen. Da im Westen dieser Bautyp zeitlich und hinsichtlich seiner Zielgruppe sehr begrenzt angelegt worden war, ist demzufolge auch die Bewohnerschaft eher homogen. Die Großwohnsiedlungen in der ehemaligen DDR wurden über einen langen Zeitraum und für verschiedene Bevölkerungsgruppen errichtet. Deren heterogene Bewohnerzusammensetzung ist deshalb als Vorteil und Chance hinsichtlich einer sozialen Stabilisierung zu sehen und zu bewahren.

Wesentliches Handicap der Großwohnsiedlungen ist jedoch ihr schlechtes Image, was ihnen die Bezeichnungen "Platte", "Karnickelstall", "Wohnmaschinen" oder "Arbeiterschließfächer" eingebracht hat. Eine allgemeine Aufwertung kann also nur dann ihr Ziel erreichen, wenn neben der Bausubstanz auch eine Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung erreicht wird. Dennoch bleibt die Frage, ob dieser Bautyp per se überhaupt eine zufriedenstellende Wohnqualität bieten kann.

## AUSBLICK

Eine völlige Angleichung der Wohnungsmärkte konnte, nach Meinung des Autors, noch nicht erreicht werden, auch wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen bereits die Grundlagen hierfür geschaffen haben. Eine vollkommene Angleichung kann erst dann erreicht werden, wenn auch die wohnungsmarktunabhängigen Bedingungen angeglichen worden sind, d. h. auch die Wirtschafts- und Sozialstruktur einander ähnlich sind. Durch die enge Verzahnung von Wohnen und allen anderen Lebensbereichen kann demzufolge gegenwärtig noch nicht von einem homogenen gesamtdeutschen Wohnungsmarkt gesprochen werden. Dennoch müssen sich beide Wohnungsmärkte, zumindest langfristig, den gleichen zukünftigen Herausforderungen stellen, die im Wesentlichen von der demographischen Entwicklung diktiert werden, also den Entwicklungen hinsichtlich Bevölkerungszahl, Altersstruktur, Haushaltsgrößen und Wohnpräferenzen. Bleibt letztlich die Frage oder Hoffnung, ob nicht gerade der Versuch einer Bewältigung der gleichen Probleme und Schwierigkeiten den entscheidenden Beitrag zu einer endgültigen Angleichung beider Wohnungsmärkte leisten wird.

### Literatur:

Böltken, F., 1991: Wohnbedingungen und ihre Bewertung in der Bundesrepublik Deutschland am Jahresende 1990. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 5/6, 277-300.

- Fuhrich, M. und Mannert H., 1994: Großwohnsiedlungen - Gestern, Heute, Morgen. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 9, 567-585.
- Gerlach, H. et al. 1991: Erste Regionalinformationen zur Wohnungsversorgung im vereinten Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 5/6, 253-276.
- Häußermann, H., 1995: Von der "sozialistischen" zur "kapitalistischen" Stadt. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament, B. 12, 3-15.
- Hunger, B., 1994: Sozialer Wandel in den Innenstädten der neuen Bundesländer. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3, 151-167.
- Metzmacher, M. und Waltersbacher M., 1997: Ausgewählte strukturelle und regionale Aspekte der Wohnungsbestandsstruktur in den neuen Ländern. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, 709-727.
- Rietdorf, W., 1997: Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur weiteren Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland. In: Müller, Evelin (Hrsg. 1997): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten (= Beiträge zur regionalen Geographie Band 45). Leipzig. 7-16.
- Schildt, A., 1997: Gesellschaftliche Entwicklungen. In: Informationen zur politischen Bildung, H. 3 (Deutschland in den fünfziger Jahren), 3-10.
- Schwandt, A., 1994: Zu einigen Indikatoren der Wohnungsversorgung und deren Bewertung durch die Bewohner in den ersten Jahren nach der Vereinigung. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 10/11, 691-720.
- Waltersbacher, M., 1997: Mietspiegel in Ostdeutschland - empirische Befunde für den preisgebundenen Bestand. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, 837-851.