

Peter Kuchta

Die Entwicklung der Wohnverhältnisse im Land Brandenburg von 1998 bis 2006



Vorbemerkungen

Der Mikrozensus erfragt in vierjährigen Abständen im Rahmen der Stichprobenerhebung über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt auch die Wohnsituation der Haushalte und Familien. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation, dem Erwerbstatus und haushaltsrelevanten Gegebenheiten liefern diese zusätzlichen Fragekomplexe wichtige und aufschlussreiche soziale Informationen.

1998 waren von den 1 164,5 Tausend in Brandenburg vorhandenen Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum 88,8 Prozent bewohnt. Dieser Anteil hat sich bis 2006 nur unwesentlich erhöht (+0,3 Prozent), wengleich die absolute Anzahl der Wohneinheiten um 108,1 Tausend zugenommen hat. Besonders zugenommen hat in diesem Zeitraum die Zahl der nur von einer Person (+39,5 Prozent) und von zwei Personen (+18,9 Prozent) belegten Wohneinheiten. Entsprechend dem gegenwärtigen Trend der sinkenden Haushaltsgrößen ist die Zahl der mit vier Personen (-33,7 Prozent) bzw. fünf und mehr Personen (-41,7 Prozent) belegten Wohneinheiten im gleichen Zeitraum außerordentlich stark zurückgegangen.

Neben allgemeinen Angaben zum bewohnten Gebäude sind Eigentums- bzw. Mietverhältnisse sowie die Sanitär- und Heizungsausstattung Bestandteil der Erhebung. Da dieser Fragekomplex Bestandteil des Pflichtprogramms ist, beträgt auch hier der Stichprobenumfang 1,0 Prozent der Haushalte und ist demzufolge mit allen anderen Haushaltsmerkmalen des Mikrozensus eins zu eins kombinierbar, ohne dabei methodische und systematische Fehler verschiedener Hochrechnungsfaktoren berücksichtigen zu müssen.

Wohneigentum

Wohneigentum ist nach wie vor für viele Bürger ein erstrebenswertes Lebensziel. 1998 waren 35,5 Prozent der Wohngebäude in privatem Eigentum. Im Jahr 2006 betrug dieser Anteil 39,6 Prozent.

Das klassische Einfamilienhaus war dabei sowohl 2006 mit einem Anteil von 80,6 Prozent als auch 1998 (75,9 Prozent) klar die dominierende Eigentumsform. Wachsende Lebensqualität oder -bedürfnisse spiegeln sich auch in der Wohnungsgröße wider. Gegenüber 1998 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Wohneigentum von 104,3 m² auf 109,8 m² im Jahr 2006 gestiegen (+5,3 Prozent). Während bei Einfamilienhäusern ein Zuwachs an Wohnfläche um 4,7 Prozent zu verzeichnen war, stieg die Wohnfläche von sogenannten Doppelhaushälften um 3,3 Prozent, die der Eigentumswohnungen lagen zwischen +1,7 Prozent (7 – 12 Wohneinheiten im Gebäude) und +8,8 Prozent (3 – 6 Wohneinheiten) im betrachteten Zeitraum.

Auffällig ist, dass gleichzeitig die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohneinheit von 2,7 im Jahr 1998 auf 2,5 im Jahr 2006 gesunken ist. Das bedeutet mehr Lebensqualität im Austausch mit weniger Haushalts- bzw. Familienmitgliedern.

Betrachtet man die Haushaltsstrukturen nach der jeweiligen Nutzungsart der Wohnungen, so zeigt sich, dass deutliche Veränderungen innerhalb des betrachteten Zeitraumes von 1998 bis 2006 stattgefunden haben. Der Anstieg von Wohneigentum ist vor allem bei Ein- und Zweipersonenhaushalten beachtlich. So stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte mit Wohneigentum von 49,0 Tausend auf 78,1 Tausend (+59,4 Prozent) an. Bei Zweipersonenhaushalten waren es +37,3 Prozent. Dem gegenüber stehen erhebliche Verringerungen von vier- und mehr Personenhaushalten mit Wohneigentum, was aber generell die Entwicklung von sinkenden Haushaltszahlen dieser Größen widerspiegelt (Tabelle 1).

Kinder sind bei der Entscheidung zum und dem Besitz von Wohneigentum nach den vorliegenden Daten nicht die entscheidende Motivation. 1998 betrug der Anteil der Wohneigentümerhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren am Wohneigentum 34,5 Prozent. 92,3 Prozent dieser Haushalte besaßen nicht mehr als zwei Kinder. 2006 sank der Anteil Wohneigentümer mit Kindern sogar auf 24,3 Prozent. In lediglich 6,2 Prozent der Haushalte lebten mehr als zwei Kinder.

Wohneigentum ist in Brandenburg, so nicht vererbt oder schon zu DDR-Zeiten erworben, erheblich von zwei Faktoren abhängig: der Höhe des Einkommens bzw. Vermögens und der Erwerbstätigkeit.

Tab. 1 Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum im Land Brandenburg 1998 und 2006 nach Haushaltsstruktur und Nutzungsart der Wohneinheit

Haushaltsgröße	Eigentümer		Hauptmieter	
	1998	2006	1998	2006
	1 000			
1 Person	49,0	78,1	239,6	316,7
2 Personen	134,6	184,8	223,5	239,9
3 Personen	86,5	106,4	104,1	82,1
4 Personen	75,5	63,4	71,7	34,0
5 und mehr Personen	21,6	14,5	16,3	7,7

1998 hatten 82,7 Prozent der Haushalte mit über 1 100 EUR Haushaltsnettoeinkommen Wohneigentum, im Jahr 2006 hatte sich die Zahl derer auf 86,7 Prozent erhöht. 90,2 Prozent der Eigentümer waren 1998 entweder erwerbstätig (59,1 Prozent) oder Rentner (31,1 Prozent). Im Jahr 2006 hatte sich die Zahl auf 63,6 Prozent bzw. 31,8 Prozent erhöht.

Nach der Altersstruktur sind es vor allem die zwischen 30- und 60-Jährigen und die Altersrentner, die Wohneigentum besitzen bzw. geschaffen haben (Tabelle 2).

Der Trend zu immer größeren Wohnungen spiegelt sich auch im Vergleich der Jahre 1998 zu 2006 wider (Tabelle 3).

Hatten 1998 noch 6 Prozent der Eigentümer eine Wohnfläche von bis zu 60 m², so reduzierte sich in 2006 der Wert auf 4 Prozent, wogegen im gleichen Zeitraum die Zahl der Haushalte mit einer Wohnfläche von mehr als 120 m² sich von 31 Prozent auf 38 Prozent erhöhte. Ab einer Größenordnung von mehr als 80 m² Wohnfläche sind Eigentumswohneinheiten deutlich gegenüber Mietwohnraum in der Überzahl – immerhin sind 78 Prozent dieser Wohneinheiten in Privatbesitz.

Gemieteter Wohnraum

Bei den Mietwohneinheiten zeichnet sich ebenfalls ein Wandel zu größeren Wohnungen ab. Die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg von 1998 bis 2006 um 2,6 Prozent. Der Trend weg von großen Mietwohneinheiten (sogenannte Mietskasernen) ist deutlich. Gab es 1998 noch 121,0 Tausend bewohnte Wohneinheiten in Gebäuden mit mehr als 13 Wohnungen, waren es 2006 nur noch 107,2 Tausend (-12,9 Prozent).

Im Jahr 1998 gab es in Brandenburg 598,6 Tausend Hauptmieterhaushalte, von denen 35,3 Prozent Einpersonenhaushalte waren. Im Jahr 2006 hatte sich die Zahl der Hauptmieterhaushalte um 83,9 Tausend verringert (-14 Prozent), während sich gleichzeitig die Zahl der Einpersonenhaushalte um 11,7 Prozent erhöhte und insgesamt einen Anteil von 45,9 Prozent ausmachte. Ebenso ist das Bedürfnis nach größerem Wohnraum je Haushalt gestiegen, besonders im Bereich von 80 m² bis 120 m². Insgesamt ist die Wohnfläche je Wohneinheit von 1998 zu 2006 von 77,0 auf 81,8 m² angestiegen (Tabelle 4).

Die Haushaltstrukturen haben sich auch in den vergangenen acht Jahren weiterhin deutlich zugunsten der Ein- und Zweipersonenhaushalte verschoben. Das wird auch bei der beanspruchten Wohnungsgröße deutlich. So hat sich die Zahl der Einpersonenhaushalte mit mehr als 100 m² Wohnfläche mehr als verdoppelt. Bei Zweipersonenhaushalten ist es immerhin noch eine Steigerung auf 156,8 Prozent (100 – 120 m²) bzw. auf 196,2 Prozent ab 120 m² Wohnfläche (Tabelle 5).

Neben dem gestiegenen Lebensanspruch an eine Wohnung sind natürlich die aufzuwendenden Kosten, die man dafür zu zahlen bereit ist, entscheidende Kriterien.

Der Mikrozensus erhebt neben den allgemeinen Angaben zur Wohnsituation auch Angaben zur Höhe der Bruttokaltmiete. Das eröffnet die Möglichkeit, die aufgewendeten Mietkosten in Korrelation zu anderen

Im Land Brandenburg 1998 und 2006 ...

Tab. 2 ... Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum nach dem Alter der Bezugsperson¹ und der Nutzungsart der Wohneinheit

Alter der Bezugsperson von ... bis unter ... Jahren	Eigentümer		Hauptmieter	
	1998	2006	1998	2006
	1 000			
unter 25.....	2,5	4,1	34,9	45,6
25 – 30.....	6,9	6,8	52,8	57,4
30 – 40.....	69,7	63,6	139,2	100,7
40 – 50.....	91,2	119,6	112,1	129,8
50 – 60.....	83,4	96,3	98,3	95,9
60 – 65.....	41,3	40,2	60,5	42,2
65 und mehr.....	74,4	116,6	157,2	208,8

¹ ab 2005 Haupteinkommensbezieher

Tab. 3 ... bewohnte Eigentümerwohneinheiten nach der Wohnfläche und der Nutzungsart

Wohnfläche von ... bis unter ... m ²	Eigentümerwohneinheiten			
	1998		2006	
	1 000	%	1 000	%
unter 60.....	21,9	6,0	17,7	4,0
60 – 80.....	58,5	16,0	53,2	11,9
80 – 100.....	81,7	22,4	94,0	21,0
100 – 120.....	89,7	24,6	12,0	25,1
120 und mehr.....	113,4	31,0	169,6	38,0
Insgesamt	365,2	100	446,5	100

Tab. 4 ... bewohnte Mietwohneinheiten in Wohngebäuden nach der Wohnfläche

Wohnfläche von ... bis unter ... m ²	Wohnungen gesamt		Anteil Mietwohnungen	
	1998	2006	1998	2006
	1 000		%	
unter 40.....	58,2	58,6	97,6	97,1
40 – 60.....	276,7	264,7	93,1	94,3
60 – 80.....	235,4	231,9	80,1	81,3
80 – 100.....	57,3	75,1	41,2	44,4
100 – 120.....	23,5	31,3	20,8	21,8
120 und mehr.....	11,8	18,3	9,4	9,7

Tab. 5 ... Haushalte nach der Wohnfläche und der Haushaltsgröße

Wohneinheiten Haushalte mit einer Wohnfläche von ... bis unter ... m ²	Haushalte				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	ab 5 Personen
	1 000				
	1998				
unter 40.....	53,0	3,9	/	/	/
40 – 60.....	145,2	110,0	28,6	10,4	/
60 – 80.....	55,0	120,1	66,7	44,0	6,0
80 – 100.....	19,7	54,6	31,3	25,7	7,5
100 – 120.....	8,8	38,0	29,8	27,3	9,2
120 und mehr.....	6,9	31,5	33,1	39,5	14,1
	2006				
unter 40.....	57,4	2,6	/	/	-
40 – 60.....	179,9	83,7	14,4	/	/
60 – 80.....	84,0	140,4	43,0	14,9	(2,8)
80 – 100.....	36,7	76,7	37,5	16,4	/
100 – 120.....	18,3	59,6	39,3	21,1	5,1
120 und mehr.....	18,4	61,8	54,0	42,1	11,7

Tab. 6 **Bruttokaltmiete im Land Brandenburg 1998 und 2006 nach der Haushaltsgröße**

Haushaltsgröße	Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Wohneinheit in EUR		
	1998	2006	Veränderung in %
1 Person	221	282	27,6
2 Personen	239	358	49,8
3 Personen	318	414	30,2
4 Personen	345	474	37,4
5 und mehr Personen ...	384	503	31,0
Insgesamt	280	337	20,4

Tab. 7 **Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung von mehr als 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens im Land Brandenburg 1998 und 2006 nach ausgewählten Einkommensklassen**

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... EUR	Mietbelastung			
	35 bis unter 40 Prozent		40 und mehr Prozent	
	1998	2006	1998	2006
	%			
500 – 700	13,3	17,2	33,1	52,8
700 – 900	11,0	18,8	13,7	25,8
900 – 1 100	6,7	12,4	5,9	9,2
1 100 – 1 300	3,2	6,9	2,2	6,8

Merkmale zu setzen und so einen interessanten Einblick in die Lebenssituation der Haushalte zu erhalten.

1998 betrug die Bruttokaltmiete im Durchschnitt aller Haushalte beispielsweise umgerechnet 280 EUR, acht Jahre später waren es 337 EUR. Eine Wertung dieses Anstiegs gestaltet sich jedoch schwierig, da neben reinen Mieterhöhungen auch solche Faktoren wie Sanierung und Wohnraumzuwachs eine Rolle spielen (Tabelle 6).

Betrachtet man jedoch die verschiedenen Einkommensklassen der Haushalte, so sind bestimmte Tendenzen erkennbar. 1998 hatten von den 82,5 Tausend Haushalten mit einem Haushaltsnettoeinkommen bis zu 700 EUR 55,2 Prozent eine Bruttokaltmiete von bis 200 EUR zu zahlen, 31,9 Prozent zahlten von 200 bis 300 EUR Bruttokaltmiete. 2006 waren von den 71,7 Tausend Haushalten mit bis zu 700 EUR Haushaltsnettoeinkommen bereits 51,9 Prozent mit einer Bruttokaltmiete von 200 bis 300 EUR konfrontiert und lediglich 32,2 Prozent im Bereich von weniger als 200 EUR Bruttokaltmiete.

1998 waren in der Einkommensklasse 700 bis 1 100 EUR 137,4 Tausend Haushalte vorhanden. 39,8 Prozent dieser Haushalte zahlten bis zu 200 EUR Bruttokaltmiete monatlich und immerhin 20,7 Prozent zahlten schon mehr als 300 EUR Bruttokaltmiete. 2006 waren in dieser Einkommensklasse lediglich 17,2 Prozent vertreten, die weniger als 200 EUR Bruttokaltmiete monatlich bezahlten, aber schon 38,0 Prozent zahlten mehr als 300 EUR Bruttokaltmiete.

Ab 400 EUR monatlicher Bruttokaltmiete sind lediglich die Einkommen von 1 500 bis 3 200 EUR ausagefähig. Hatten 1998 erst 19,9 Prozent der betreffenden 220,1 Tausend Haushalte eine solche Miete, waren es im Jahr 2006 bereits 38,6 Prozent von 174,6

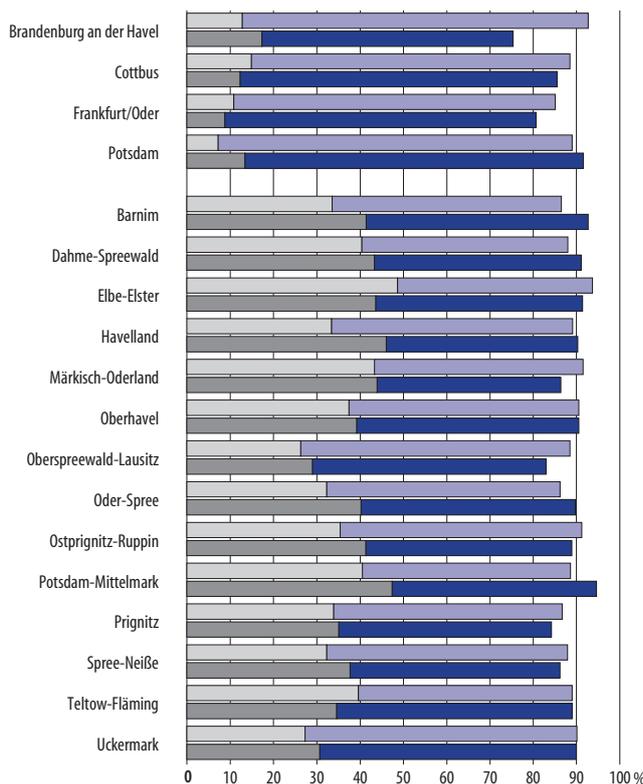


Abb. 1 **Wohneinheiten in Wohngebäuden im Land Brandenburg 1998 und 2006 nach Verwaltungsbezirk und Nutzungsart**



Tausend entsprechenden Haushalten. Ab 3 200 EUR monatlich zur Verfügung stehendem Haushaltsnettoeinkommen sind die Haushalte vorwiegend in den Reihen der Wohneigentümer (76 Prozent) zu finden.

Da die Mieten für viele Haushalte einen erheblichen Teil der monatlich aufzubringenden Kosten ausmachen, ist die Darstellung der Mietbelastung in Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen aussagekräftiger als die reine Miethöhe. Gerade in den unteren Einkommensklassen machte die Mietbelastung mehr als ein Drittel der fixen Kosten aus. 1998 war eine Mietbelastung von mehr als 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens bei Haushalten mit 500 – 700 EUR monatlich bei 33,1 Prozent der Haushalte zu verzeichnen. Im Jahr 2006 betrug dieser Anteil bereits 52,5 Prozent, wobei sich die Zahl der Haushalte insgesamt nur unwesentlich verändert hat.

In der Einkommensklasse von 700 – 900 EUR stieg der Anteil mit oben genannter Mietbelastung von 13,7 Prozent im Jahr 1998 auf 25,8 Prozent im Jahr 2006 (Tabelle 7).

Wohnungsl Leerstand

Im Mikrozensus wird der Leerstand von ganzen Wohngebäuden bzw. einzelnen Wohnungen als Organisationsmerkmal erfasst. Insgesamt betrug 1998 der Anteil leer stehenden Wohnraums 11,2 Prozent und hat sich seither nur unwesentlich auf 11,4 Prozent im Jahr 2006 erhöht. Differenzierter stellt sich der Wohnraumleerstand dar, wenn man die einzelnen Gebäudegrößen betrachtet (Tabelle 8).

Die Wärmeversorgung

1998 hatten 83,9 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden eine zeitgemäße Sammelheizung (Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung). Acht Jahre spä-

Tab. 8 **Wohnungsl Leerstand im Land Brandenburg 1998 und 2006 nach Gebäudegrößenklassen**

Leerstand in Wohngebäuden mit ...	1998	2006
	%	
1 Wohneinheit.....	7,8	7,2
2 Wohneinheiten.....	6,6	5,9
3 – 6 Wohneinheiten.....	17,4	15,2
7 – 12 Wohneinheiten.....	13,3	15,9
13 Wohneinheiten und mehr.....	10,6	13,9
Insgesamt	11,2	11,4

ter hatte sich der Anteil auf 94,8 Prozent erhöht. Einzel- oder Mehrraumofenheizungen sind im genannten Zeitraum dagegen um fast das Dreifache (von 164,4 Tausend auf 58,2 Tausend) gesunken.

Die Wohnsituation in den Kreisen des Landes Brandenburg

In ländlichen Gegenden ist Wohneigentum schon aufgrund der bestehenden Hofstrukturen weitaus häufiger vorhanden als in den großen Städten. Mit einem Anteil von 48,6 Prozent Eigentum an den Wohneinheiten war der Elbe-Elster-Kreis im Jahr 1998 am stärksten vertreten, acht Jahre später war es der Kreis Potsdam-Mittelmark mit 47,4 Prozent. Die Landkreise mit dem niedrigsten Anteil an bewohntem Eigentum waren die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (1998 $\hat{=}$ 26,3 Prozent und 2006 $\hat{=}$ 29,0 Prozent) und Uckermark (1998 $\hat{=}$ 27,3 Prozent bzw. 30,7 Prozent in 2006) (Abbildung 1, Tabelle 9).

Tab. 9 **Wohneinheiten in Wohngebäuden im Land Brandenburg 1998 und 2006 nach Verwaltungsbezirk und Nutzungsart**

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Nutzungsart							
	vom Eigentümer bewohnt				vermietet			
	1998		2006		1998		2006	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Kreisfreie Städte								
Brandenburg an der Havel..	5,3	12,8	7,6	17,3	31,8	79,9	25,5	58,0
Cottbus	8,5	14,9	6,7	12,3	42,1	73,6	39,6	73,2
Frankfurt/Oder	4,3	10,8	3,4	8,8	29,6	74,3	27,8	71,9
Potsdam.....	4,8	7,2	11,2	13,4	54,3	81,8	65,3	78,2
Landkreise								
Barnim.....	24,3	33,5	34,3	41,4	38,4	53,0	42,6	51,3
Dahme-Spreewald.....	27,2	40,4	33,2	43,3	32,0	47,6	36,7	47,8
Elbe-Elster.....	27,2	48,6	25,7	43,6	25,2	45,1	28,2	47,8
Havelland.....	19,1	33,4	29,8	46,0	31,8	55,7	28,7	44,3
Märkisch-Oderland.....	31,6	43,3	41,5	43,9	35,2	48,2	40,3	42,5
Oberhavel.....	30,9	37,4	39,3	39,2	43,8	53,1	51,4	51,3
Oberspreewald-Lausitz.....	18,0	26,3	20,6	29,0	42,5	62,2	38,4	54,0
Oder-Spree.....	27,6	32,3	35,5	40,2	46,1	53,9	43,8	49,5
Ostprignitz-Ruppin.....	16,5	35,4	19,4	41,3	26,1	55,8	22,7	47,6
Potsdam-Mittelmark.....	33,9	40,5	43,0	47,4	40,3	48,1	42,8	47,2
Prignitz.....	16,4	33,9	17,1	35,1	25,6	52,8	23,9	49,1
Spree-Neiße.....	22,3	32,3	27,2	37,7	38,4	55,6	34,9	48,5
Teltow-Fläming.....	28,2	39,6	28,9	34,6	35,2	49,4	45,4	54,4
Uckermark.....	19,3	27,3	21,7	30,7	44,5	62,8	41,9	59,3