

Ein Land ein Markt?

Wohnungsmarkt Berlin 20 Jahre nach Mauerfall



Auftraggeber:

Berliner Mieterverein e.V.

Bearbeiter:



Institut Für Soziale Stadtentwicklung

Dr. Armin Hentschel

Natalie Scholz

Potsdam / Berlin, September 2009

INHALT

Ein Land ein Markt?

Wohnungsmarkt Berlin 20 Jahre nach Mauerfall

1 Einleitung	4
Kurzfassung	6
2 Wo Berlin wächst – Daten zur Bevölkerungsentwicklung	19
2.1 Phasen der Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2007	19
2.2 Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Bezirken	20
2.2 Alter Westen, junger Osten?	22
2.3 Sag mir, wo du wohnst	26
2.3.1 Bevölkerungsmischung Ost-West 1994	27
2.3.2 Bevölkerungsmischung Ost-West - 2002	29
2.3.3 Bevölkerungsmischung Ost-West - 2007	32
3 Die kaputte Altstadt und der Sozialismus - Stadterneuerung und soziale Dynamik	33
3.1 Die Stadterneuerungsgebiete von Prenzlauer Berg	35
3.2 Die Stadterneuerungsgebiete von Mitte	38
3.3 Die alten Stadterneuerungsgebiete von Kreuzberg	40
4 Wo Berlin am buntesten ist - Ethnische und kulturelle Mischung in Ost und West	43
4.1 Kulturelle und ethnische Mischung nach Bezirken	43
5 Vereinigt Volk von Suburbanisierern	48
6 Armer Osten, reicher Westen? - Soziale Stadtentwicklung	56
6.1 Einkommensdaten	57
6.2 Monitoring Soziale Stadt	64
7 Wohnungsmarkt	67
7.1 Wohnungsneubau	67
7.2 Entwicklung des Wohnungsbestands Ost und West	70
7.3 Wer „mehr Wohnung“ hat - Entwicklung der Wohnflächen	71
7.4 Wer besser wohnt - Wohnungsausstattung in Ost und West	73
7.5 Mieten und Mietentwicklung	74

8 Parteipräferenzen Ost-West (am Beispiel der Abgeordnetenhauswahl 2006)	79
---	-----------

1 Einleitung

Vor zwanzig Jahren fiel die Berliner Mauer und beendete eine Phase, in der sich Tür an Tür das soziale und wirtschaftliche Leben zweier Staaten in völlig verschiedenen Bahnen entwickelte. Nach Mauerfall wurde Berlin vom Symbol des geteilten Deutschlands zum Testfall für das Zusammenwachsen dieser Lebenswelten, die fast dreißig Jahren lang in direkter Nachbarschaft entstanden waren. Wer anhand des Wohnungsmarktes der Frage nachgeht, ob und wie sich das Leben in beiden Stadthälften angenähert hat, trifft neben den Fakten auf sehr unterschiedliche Interpretations- und Bewertungsmuster. Die unterschiedlichen Brillen mit denen „Ossis“ und „Wessis“, die Ergebnisse der Wiedervereinigung beobachten und kommentieren sind durch die Herkunftskulturen geprägt und deshalb selbst ein Teil der Wiedervereinigungschronik. Das gilt natürlich ganz besonders für das Jahr des zwanzigsten Geburtstags des Mauerfalls. Dabei steht das Bemühen darum, sich über die eigene „Optik“ auszutauschen in einem merkwürdigen Missverhältnis zum Interesse an den Fakten. „Inzwischen ist der Aufbau Ost mehr und mehr in den Hintergrund des Interesses der Wirtschaftswissenschaft gerückt – auch bei den Medien und generell in der Öffentlichkeit ist das der Fall.“¹ Das DIW berichtet, dass die Anfragen aus dem Ausland „mittlerweile in größerer Zahl vorkommen als solche aus dem wiedervereinigten Deutschland.“²

Trotz dieser Stimmungslage konzentriert sich die hier vorgelegte Studie auf Fakten zum Wohnungsmarkt. Sie ist ein Versuch, die Diskussion zu versachlichen. Aber auch sie kommt an den ideologischen Mustern der Vereinigungsgeschichtsschreibung nicht vorbei. Man kann darüber streiten, ob der Begriff „Wohnungsmarkt“ zur Beschreibung von zwei staatlich regulierten regional begrenzten Wirtschaftsbereichen geeignet ist. Unstrittig ist, dass der Wohnungsbestand, seine Größenstruktur, seine Ausstattung, sein bauliche Zustand und seine Preisstruktur ebenso materielle Prägestöcke für das soziale Leben sind wie Ausdruck der sozialen Entwicklung nach der Wende. Daran, wo und wie gewohnt wird, lassen sich soziale Unterschiede und Chancenverteilungen und – in gewissen

¹ K. Brenke, K. Zimmermann. Ostdeutschland 20 Jahre nach dem Mauerfall: Ist die Flasche nun zu einem Drittel leer – oder ist sie zu zwei Dritteln voll? In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 78 (2209) S. 5

² ebenda

Grenzen - auch Lebensformen ablesen. In diesem Sinne ist die vorliegende Analyse nicht nur Wirtschaftsgeschichte sondern auch ein kleiner Ausschnitt der rückschauenden jüngeren Sozialgeschichte der Wiedervereinigung.

Beauftragt wurde die Studie durch den Berliner Mieterverein e.V., der als Berlins größte Mieterorganisation die Interessen der Mieter in Ost- und Westberlin vertritt und schon deshalb an einer objektivierten und versachlichten Auseinandersetzung mit der Vereinigungsgeschichte interessiert ist.

Ein Land ein Markt?

Kurzfassung

Ostdeutschland 20 Jahre nach Mauerfall: Ist die Flasche nun zu einem Drittel leer – oder ist sie zu zwei Dritteln voll?“³ Die Chronik der deutsch-deutschen Wiedervereinigung kann sich solchen „Gläser- und Flaschenfragen“ nicht entziehen. Das Publikum will wissen, wer verloren und wer gewonnen hat. Dabei liegt das jeweilige Urteil im Auge des Betrachters und seines politischen Standortes. Fragt man die Betroffenen, dann haben sich allerdings bei der Wohnung und der Freizeit – und nur dort - die Zufriedenheitskurven in Ost und West angenähert.⁴ Neben dieser Erfolgsmeldung für die subjektive Seite, steht fest, dass Wohnort und Herkunftsregion einen erheblichen Einfluss darauf haben, wie die Chronik der Wiedervereinigung ausfällt. Das zeigen die Wahlergebnisse. Soviel lässt sich festhalten: Beim Wohnen in Berlin sind Ost und West näher aneinander heran gerückt als in irgendeinem anderen Lebensbereich. Da das Wohnen zu den Kernbereichen zählt, die über die Lebensqualität entscheiden, ist das eine Erfolgsmeldung.

Die hier vorliegende Studie für den Berliner Wohnungsmarkt versucht, die Debatte durch Konzentration auf Fakten zu versachlichen. Auch wenn nur das Wohnen und die Stadtentwicklung in Berlin betrachtet wird, legen die Ergebnisse nahe, bei der Vereinigungsbilanz auf einfache Verortungen und Bewertungen zu verzichten. Denn das analysierte Gesamtergebnis lässt eine klar positive oder negative Gesamtbilanz nicht zu. Wer Negativmeldungen sucht, findet sie; wer Positivnachrichten braucht, wird ebenfalls fündig. Im bewertenden Vorgriff dazu einige Beispiele. Die Einkommen im Osten sind niedriger, aber der Berliner Westen ist fast der Alleinerbe einer unbewältigten Integration von Ausländern mit allen bekannten Folgeproblemen. Beim Altern hat der Westen Berlins die Nase vorn; die Jugend bevorzugt die Altbaugebiete Ost. Aber der Altersdurchschnitt ist im Großsiedlungsbezirk Marzahn-Hellersdorf am schnellsten angestiegen. Eine gewisse Verdrängung der ostdeutschen Stammbevölkerung durch Westberliner und Westdeutsche findet zwar in den Sanierungsgebieten von Mitte statt, aber sehr viele weniger in den „Szenengebieten“

³ K. Brenke, K. Zimmermann. Ostdeutschland 20 Jahre nach dem Mauerfall: Ist die Flasche nun zu einem Drittel leer – oder ist sie zu zwei Dritteln voll? In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 78 (2209)

⁴ DIW Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 78 (2209)

von Prenzlauer Berg. Die im Osten besonders beklagte Eigenheimförderung hat zur Entleerung von Großsiedlungen am Stadtrand beigetragen, aber die politischen Repräsentanten, die dies kritisieren, müssen auch zur Kenntnis nehmen dass die Ostberliner Bevölkerung der aktivste Teil der Suburbanisierung war. Schließlich: Die Mischung der Stammbevölkerung Ost und West schreitet vor allem im Osten schnell voran. Unter den mischungsfreudigen jungen Erwachsenen weiß in einigen Jahren niemand mehr, wer ursprünglich Ossi oder Wessi war.

Ein **zweiter** Aspekt ist ebenso wichtig. Als Beweis für den Sieg der Marktwirtschaft über die sozialistische Planwirtschaft kann man die Ergebnisse dieser Studie nicht verwenden. Die regulierten Wohnungsmärkte in Ost und West sind nach Maßgabe politischer Vorgaben und rechtlicher Vorschriften zusammengeführt worden. Ironischerweise hat bereits vor Mauerfall der Systemwettbewerb zwischen dem „Schaufenster des Westens“ und der „Hauptstadt der Arbeiter- und Bauernrepublik“ gleichermaßen Errungenschaften wie historische Erblasten hinterlassen, unter denen die Stadtentwicklung und der öffentliche Haushalt Gesamtberlins heute leiden. Der Soziale Wohnungsbau West und der DDR-Plattenbau sind dafür die prominentesten Beispiele.

Drittens und nicht zuletzt: Die Ergebnisse zeigen, dass Berlin eine Metropole ist, in der man sich als Normalverdiener guten Wohnstandard leisten kann. Darin unterscheidet sich die deutsche Hauptstadt von Paris und London, aber auch von Bayerns Hauptstadt München⁵ (vgl. den Abschnitt über die Mieten). Über die Bewertung dieser Situation wird gestritten. Als Modernisierungsrückstand und Indikator für Strukturschwäche bewerten es die einen. Soziale Errungenschaft und Standortvorteil sagen die anderen. Internationale Analysten halten den Wohnstandort Deutschland und ganz besonders Berlin für unterbewertet. Das Urteil hat Finanzinvestoren auf die Märkte gelockt, die an der zurückliegenden und keineswegs bewältigten Krise ihren Anteil hatten. Ohne den Anspruch auf eine abschließende Parteinahme, wer mit seiner Bewertung richtig liegt, folgende Anmerkungen. (1) Vor der Wende hatte Ostberlin innerhalb der DDR einen eher privilegierten Status, während Westberlin im alten Bundesgebiet als strukturschwache Region einen subventionierten Sonderstatus genoss, der nicht zuletzt mit dem Systemwettbewerb

⁵ vgl. Abschnitt über die Mieten

West-Ost zusammenhing. Der Zusammenschluss einer - wenn man so will - „über- und einer unterprivilegierten“ Stadthälfte hat dazu beigetragen, dass die sozialen Gegensätze nicht so heftig aufeinander geprallt sind. Es war ein Zusammenschluss auf niedrigem Niveau. Man stelle sich vor, Westberlin hätte das Einkommens- und Mietniveau Münchens gehabt und Ostberlin die Sozial- und Infrastruktur von Magdeburg. (2) Die Innovativen, die Kreativen und die Jungen, um die jede Metropole ringt, gehören oft nicht zu den Einkommensstarken. Die Ausstrahlung die Berlin für diese Gruppen besitzt, wäre ohne ein moderates Mietniveau nicht denkbar.

Einzelergebnisse

Die **Bevölkerungsentwicklung** von Gebieten ist eine leicht verfügbare und gängige Maßzahl, um Positiv- oder Negativentwicklungen zu belegen. In der „Euphoriephase“ nach der Wende gab es als Reaktion auf die Vereinigung für die Metropole Berlin ebenso überzogene Prognosen wie überdimensionierte Planungen. Die Ernüchterung folgte bald. Die Mehrzahl der Bezirke erlebte zwischen 1995 und 2000 wieder einen Rückgang ihrer Einwohnerzahlen. Hauptursache war die nachgeholte Suburbanisierung. Zu den (vermeintlichen) Verlierern gehörten Mitte, Neukölln, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und auch Lichtenberg. Lediglich Pankow und Treptow-Köpenick gewannen zusätzliche Bewohner. Die gravierendsten Veränderungen – positiv wie negativ - sind in den östlichen Bezirken zu finden. In den westlichen Bezirken sind die Werte deutlich stabiler. Die östlichen Bezirke sind also im Betrachtungszeitraum vor allem „Gebiete der Veränderung“.

Wahrhaft vereint sind Berlins Stadthälften im Prozess der kollektiven **Alterung**. Es handelt sich dabei um eine Entwicklung, die auch den Wohnungsmarkt und die bauliche Zukunft der Stadt prägen wird. Die erst zwanzig Jahre junge Metropole Berlin ist zwischen 1992 und 2007 kollektiv um 3,5 Jahre gealtert. Allerdings verteilt sich diese Alterung nicht auf alle Bezirke gleich. So kam es zwischen 1991 und 2007 in Treptow-Köpenick zu einem Anstieg von nur 0,5 Jahren auf ein Durchschnittsalter von 42 Jahren, wohingegen der Anstieg des Durchschnittsalters in Marzahn-Hellersdorf mit 11,8 Jahren fast 23,6 mal so hoch ist, das Durchschnittsalter 2007 allerdings nur bei 41,6 Jahren liegt. Das zeigt, dass die Bezirke sehr unterschiedlich von der Alterung betroffen sind und Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf und

Lichtenberg offensichtlich mit einer starken Abwanderung der jüngeren Bevölkerung zu kämpfen haben. Hält man sich an die populäre Meinung: Wo die Jugend ist, da ist Zukunft! – dann liegt die Zukunft im Osten. Friedrichshain-Kreuzberg (52,9%), Pankow (47,4%) und Mitte (44,9%) haben die höchsten Anteile in der Altersgruppe zwischen 20 und 45 Jahren. Die geringsten Anteile dieser Altersgruppierung haben die Bezirke Steglitz-Zehlendorf mit 31,1% und Reinickendorf mit 30,2%. Der Durchschnittsanteil in dieser Altersgruppe liegt in Berlin bei 38,3%. Besonders die „Szenengebiete“ von Friedrichshain, Mitte und Pankow ziehen junge Menschen an, die am Großstadtleben teilnehmen wollen. Die Werte für den Anteil der über 65 Jährigen komplettieren das Bild. In dieser Altersgruppierung befindet sich die Mehrzahl der Bezirke über dem Berliner Durchschnitt von 18,4%. Es handelt sich vorrangig um diejenigen Bezirke, die bei den 20-45 Jährigen unter dem Durchschnitt liegen. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow gibt es unterdurchschnittliche Anteile bei den über 65-Jährigen, wobei Friedrichshain-Kreuzberg den mit Abstand geringsten Anteil aufweist. Auch die Bezirke Neukölln und Marzahn-Hellersdorf liegen unter dem Durchschnitt, was vermuten lässt, dass es in diesen Bezirken einen hohen Anteil der 45-65 Jährigen gibt. Die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf, aber auch Charlottenburg-Wilmersdorf liegen beim Anteil der über 65-Jährigen über dem Schnitt. Der alte Westen hat also, wenn man so will, beim Altern die Nase vorn.

Die Wahl des Wohnorts ist – sofern sie freiwillig erfolgt – immer auch die Wahl eines sozialen Milieus. Sie gibt Auskunft über kulturelle Zugehörigkeit. Wer aus Ost- nach Westberlin zieht, zeigt mit dem Möbelwagen, dass seine kulturelle und persönliche Identität nicht an einer Ost- oder Westadresse hängen. Die **Mischung der Bevölkerung beider Stadthälften** gibt Auskunft über Veränderungen und Annäherungen zwischen Ost und West. Im Zeitablauf (1992 bis 2007) hat die Mischung zugenommen, aber sie erfolgt – zumindest in absoluten Zahlen - stärker von Westen nach Osten als umgekehrt. Bei der Interpretation der Daten muss berücksichtigt werden, dass die Bevölkerungszahlen der Ursprungsgebiete von DDR und BRD, Ost- und Westberlin nicht gleich sind. Setzt man die Gesamtberliner Bevölkerung gleich 100, so lag der Anteil Westberlins bei 65 Prozent, der Anteil der Ostberliner bei 35 Prozent. Höhere absolute Werte der „Wessis“ beim Umzugsgeschehen können also auch daher rühren, dass ein größeres

Ausgangspotenzial als Quellgebiet von Umzügen bestand. Neutralisiert man diesen Größenunterschied rechnerisch, dann relativiert sich der Abstand zwischen West- und Ostmobilität erheblich. Im **alten Bezirk Mitte** kommen dann 1994 nur 32% der Zuzüge aus dem alten Westen, 2007 sind es 39%. In **Prenzlauer Berg** (alter Bezirk) geht der Anteil der Westbezirke an den Zuzügen aus anderen Bezirken allerdings leicht zurück. 1994 waren es noch 31%, 2007 sind es noch 28%. In der umgekehrten Richtung, von Ost nach West, zeigt sich am Beispiel des **Altbezirks Kreuzberg** eine starke Angleichung der Mobilität im Zeitablauf. Dort – in einem Westberliner Bezirk an der ehemaligen Mauer – machten die Ostberliner Zuzüge rechnerisch bereinigt im Jahr 1994 nur 23% aus. Aber 2007 sind es bereits 47%. Der Mobilitätsvorsprung des Westens relativiert sich über die Jahre immer mehr. In den **Außenbezirken** – hier am Beispiel von Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf – sind die Mischungstrends im Sinne einer Zuwanderung aus der jeweils anderen Stadthälfte deutlich schwächer ausgeprägt als in der Innenstadt und liegen unter einem Prozent der Gebietsbevölkerung.

Die **Stadterneuerung** nach der Wende ist ein besonderes Kapitel der Vereinigungsgeschichte. Der schlechte bauliche Zustand der vernachlässigten Ostberliner Gebiete hatte für die öffentliche Wahrnehmung Kronzeugenstatus. Er war aus westlicher Perspektive der sichtbare Beweis für die wirtschaftliche und politische Unfähigkeit des DDR-Systems und im Osten ein Ausgangspunkt des Bürgerprotestes gegen das DDR-System. Die Stadtreparatur war jedoch auch ein Instrument der Dynamisierung im Sinne von Wanderung und Umschichtung der Sozialstruktur. Nirgendwo sonst – so scheint es zumindest – ist die Bevölkerungsmischung Ost West so schnell und durchgreifend abgelaufen wie in den Ostberliner Stadterneuerungsgebieten. Die Zuzüge speisen sich stärker aus den alten östlichen Bezirken als aus den Westberliner Herkunftsgebieten. Der Abstand von einem Prozentpunkt entspricht der Tendenz, die man außerhalb der Sanierungsgebiete findet. Wenige Teilgebiete erleben in diesem Zeitraum stärkere Zuzüge. In einigen Jahren erreichen die Zuzüge einen Anteil von 9% an der Gebietsbevölkerung. In allen östlichen Teilgebieten kommen die Zuzüge stärker aus den alten östlichen Bezirken. Auch in **Prenzlauer Berg** bleibt man stärker in Nachbarschaften, die durch östliche Herkunft geprägt sind, als anzunehmen war. Die

These, dass die Wessis die Ossis besonders dort verdrängt haben, wo Gebiete aufgewertet wurden, trifft zumindest für Prenzlauer Berg nicht zu.

In den Stadterneuerungsgebieten von **Mitte** zeigt sich gegenüber Prenzlauer Berg ein abweichendes Bild. Auch hier nimmt die Dynamik leicht zu, allerdings liegen die Anteile der aus Westberlin kommenden Zuwanderer ab 2002 gemessen an den absoluten Werten über den Anteilen der Ostberliner Zuzüge. In der Friedrich-Wilhelm-Stadt, der Spandauer Vorstadt und der Dorotheenstadt beginnt dieser Trend sogar schon 1994. Wenn man die absoluten Zahlen jedoch nach Größe der Herkunftsgebiete gewichtet, verringert sich die Dominanz des Westens.

Die **Kreuzberger Stadterneuerungsgebiete** haben den Status als Sanierungsgebiete vor Mauerfall erhalten, und sind heute überwiegend aus der Sanierung entlassen. Damit sind sie nur bedingt mit den jüngeren Stadterneuerungsgebieten Ostberlins vergleichbar. Aus mehreren Gründen ziehen wir sie dennoch als Vergleichsgebiete heran. Das Bild, das diese Gebiete vor der Erneuerung geboten haben, war mit den östlichen Gebieten durchaus vergleichbar. Schließlich liegt ein Teil dieser Gebiete – vor allem Moritzplatz, Wiener Straße und Mariannenplatz nahe am ehemaligen Grenzgebiet und damit im geographischen Einzugsbereich von Zuzügen, die gleichermaßen aus Ost und West kommen können. Der Anteil der Zuzüge aus der östlichen Stadthälfte liegt sehr deutlich unter den Zuzügen aus dem Westen. Der prozentuale Anteil der Zuzieher aus dem Osten überschreitet anfänglich in keinem Fall die Ein-Prozent-Marge. Der Abstand zwischen den Zuwanderungsquoten von Ost- und Westbewohnern ist in Kreuzberg größer als in den östlichen Vergleichsgebieten und beträgt meist deutlich mehr als 5 Prozentpunkte. Dieser Unterschied verringert sich jedoch im Zeitablauf erheblich und wird, wenn man die Anteile nach Größe der Herkunftsgebiete gewichtet immer geringer.

Die **multikulturelle Mischung der Bevölkerung** gehörte vor der Wende zu den wichtigsten stadtbildprägenden Unterschieden zwischen den beiden Stadthälften. Die Ausländerpopulation hatte in Ostberlin einen Randstatus und war im Stadtbild – sieht man von den zahlreichen Enklaven der russischen „Waffenbrüder“ ab - kaum erkennbar. Seit der Wende ist die Metropole Berlin in dieser Hinsicht bunter geworden. Aber das gilt nicht für beide Stadthälften gleichermaßen. Die Gesamtstadt, wie wir sie heute vor uns haben, bietet das Bild von zwei Typen der

Fremdenmischung: eine traditionelle und fortgesetzt starke Konzentration der Ausländerbevölkerung mit erheblichen Integrationsschwierigkeiten im Westteil der Stadt und eine sehr viel geringere „neue“ Mischung von Deutschen und Ausländern in den Ostbezirken. Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist in Gesamtberlin von 385.900 im Jahr 1992 auf rund 470.000 gestiegen und macht somit nicht mehr wie 1992 11% an der gesamten Berliner Bevölkerung aus, sondern 14%. Auch der Anteil der Ausländerbevölkerung in den alten östlichen Stadtbezirken hat sich von rund 2% im Jahr 1999 auf 4,3% mehr als verdoppelt, aber die nunmehr 90.100 Ausländer in den alten östlichen Stadtbezirken machten auch 2008 lediglich 19% der Ausländerbevölkerung in ganz Berlin aus. Wesentlicher ist etwas anderes: Diejenige Bevölkerung, die aufgrund einer schlechteren Ausbildung und mangelhafter Deutschkenntnisse geringere Arbeitsmarkt- und Einkommenschancen haben, wohnt nach wie vor der Wende im alten Westen.

Großstadt und Speckgürtel, verdichtete Kernstadt und zersiedeltes Umland prägen in allen europäischen Regionen das Siedlungsbild der Großstädte. Das geteilte Berlin stellte lange Zeit einen Ausnahmefall dar. Der Fall der Mauer hat diesen Sonderstatus beendet. In einer nachgeholten Welle der **Randwanderung** holte die Wohnungsmarktregion Berlin das Versäumte nach. Schon im Jahr 2002 bestimmen die östlichen Bezirke die Abwanderung ins Berliner Umland deutlich stärker als die westlichen Bezirke. Die drei Bezirke mit den meisten Fortzügen in den eVr sind Marzahn-Hellersdorf mit 13,37 Fortzügen pro 1000 Einwohnern (‰), Lichtenberg mit 11,47‰ und Treptow-Köpenick 11,16‰ sind. Dagegen sind die drei Bezirke mit den wenigsten Abwanderungen Westberliner Stadtteile. Eine Veränderung in den Werten ergibt sich im Jahr 2006. Die Fortzüge nehmen in allen Bezirken ab, allerdings in den östlichen stärker als in den westlichen. Dies ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass die nachgeholte Suburbanisierung ihren Höhepunkt überschritten hat. Die Frage, ob die randstädtischen Großsiedlungen Ost und West sich in den Trends der Abwanderung unterscheiden, haben wir anhand der Bezirke Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf untersucht. Beide Bezirke beherbergen in bedeutendem Umfang Großsiedlungsgebiete. Nur 4 Jahre später weist Marzahn-Hellersdorf zwar noch immer höhere Fortzüge (10,96‰) und ein negativeres Saldo (-4,42‰) auf als Reinickendorf, allerdings mit einem viel kleineren Abstand als noch 2002. Der Saldo

Reinickendorfs liegt nun fast gleichauf mit Marzahn-Hellersdorf und ist im Vergleich zu 2002 nur gering gesunken. Die Verminderung der Fortzüge und die Verbesserung des Wanderungssaldos ist im Osten erfolgreicher verlaufen. Die Problemlagen scheinen sich anzunähern.

Der vom Paritätischen Gesamtverband herausgegebene „Armutsatlas“ kommt 2007 zum Ergebnis, dass der Anteil der Armutsbevölkerung⁶ in Ostdeutschland genauso überdurchschnittlich ist wie die Arbeitslosenquote. Während es im Bundesdurchschnitt 14,3% sind, waren es 2007 in Berlin 17,5 und 24,3 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern. Ebenso deutlich wie die Unterschiede sind aber auch die Annäherungen zwischen Ost und West. Das gilt in besonderem Maße für Berlin, wo sich schon aufgrund der Mischung von Ost- und Westbevölkerung in den Wohngebieten keine ganz eindeutige Zuordnung von Einkommen und Gebietsherkunft mehr vornehmen lässt. Im Jahr 1999 lag das Westberliner **Pro-Kopf-Einkommen** mit 800 Euro um 50 Euro höher als in Ostberlin und auch die Spitzenreiter des Einkommens waren in den ehemals westdeutschen Bezirken zu finden. So gab es das höchste Einkommen in Steglitz-Zehlendorf (925 €) und Charlottenburg-Wilmersdorf (900€). Deutlich darunter lagen die am schlechtesten verdienenden Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (650€), Marzahn-Hellersdorf (725€), Mitte und Neukölln (beide 700€). Nur sieben Jahre später ist der Durchschnitt des Pro-Kopf-Einkommens von Berlin um 125 € angestiegen, allerdings nicht in allen Stadtgebieten gleichmäßig. Der Vorsprung Westberlins auf Ostberlin hat sich halbiert, so dass man von einer langsamen Angleichung ausgehen kann.

Der Osten Berlins hat im Durchschnitt einen etwas größeren **Anteil** an Einwohnern (33%) mit einem **Pro-Kopf-Nettoeinkommen unter 900 Euro** als der Westen (30%). Jedoch verhält es sich bei den Werten der Verdienste über 900 Euro ebenso. Die Spitzenreiter des Nettoeinkommen-Rankings sind Steglitz-Zehlendorf (57,3% über 900 Euro), Pankow (56% über 900 Euro), Treptow-Köpenick (55,5% über 900 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (55,4% über 900 Euro). Dem gegenüber stehen Mitte (43,5% über 900 Euro), Friedrichshain-Kreuzberg (44% über 900 Euro), Neukölln (44,8% über 900 Euro) und Marzahn-Hellersdorf (48,1% über 900 Euro) als die „Verlierer“ des Rankings. Bei der Einkommensverteilung lässt sich erkennen,

⁶ Nach EU-Definition sind dies Haushalte, denen weniger als 60% des mittleren Durchschnittseinkommens zur Verfügung steht.

dass die beim Monitoring Soziale Stadt als Problembezirke thematisierten Bezirke auch hier die Verlierer sind. Die westlichen Innenstadtbereiche weisen die geringsten Einkommen auf und werden dabei dicht gefolgt von Bezirken wie Spandau und Marzahn-Hellersdorf.

Laut Monitoringbericht 2008 sind – wie bereits erwähnt - die **problembehafteten Gebiete** vorrangig im Westen der Stadt zu finden. Der Bezirk Wedding hat einen Arbeitslosenanteil von 15,6%, Kreuzberg von 13% und Neukölln von 12,8% an der Gebietsbevölkerung. Der Berliner Durchschnitt liegt bei 10,2% (Stand vom 31.12.2007). Auch bei den anderen Indikatoren wie zum Beispiel Langzeitarbeitslosigkeit und bei den nicht-arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen liegen diese Gebiete deutlich über dem Durchschnitt. Der Ostteil Berlins ist, mit Ausnahme der bereits genannten Problemgebiete, in seiner Entwicklung recht stabil auf einem mittleren bis hohen Niveau. Dass sich diese Problemgebiete im Westen konzentrieren, hängt vor allem mit der durch Mauerfall wenig veränderten räumlichen Konzentration der Migrantenbevölkerung zusammen, die besonders viele Integrations- und Sprachprobleme und im Gefolge auch soziale Schwierigkeiten hat.

Die Chronik der **Angebots- und Mietentwicklung** im vereinten Berlin ist weniger ein empirisch beschreibender Marktreport als eine Chronik der Wohnungs- und Mietenpolitik. Mit dem theoretischen Modell der neoliberalen Wohnungsmarktwirtschaft haben die staatlich regulierten Märkte Berlins in beiden Stadthälften wenig gemein. Ab 1995 steigt die Zahl der **neu erbauten Wohnungen** in ganz Berlin rapide an und erreicht 1997 ihren Höhepunkt. Von da an fällt sie in Reaktion auf Suburbanisierung und den damit zusammenhängenden Bevölkerungsrückgang wieder ab. Während sich 1996 in Westberlin sogar ein leichter Rückgang der neu fertiggestellten Wohnungen ergibt, verdoppelt sich die Anzahl der neuen Wohnungen im Osten sogar von 6.893 auf 13.389 Wohnungen. Bis 1997 steigen die Zahlen dann sowohl in Ost- als auch in Westberlin an und erreichen ihren Höhepunkt. In ganz Berlin werden in diesem Jahr knapp 30.000 Wohnungen neu fertiggestellt. Ebenso explosionsartig erfolgt dann aber auch der Rückgang der neuen Wohnungen ab 1997. Im Jahr 1999 gibt es in Ostberlin nur noch 5.079 neue Wohnungen und in Westberlin 4.017. Bis 2002 pendeln sich die

Fertigstellungszahlen auf einem relativ gleichbleibend niedrigen Niveau ein. Ostberlin liegt im Durchschnitt bei rund 2.000 neuen Wohnung und Westberlin bei 1.500 Wohnungen pro Jahr. Der drastische Einbruch der Fertigstellungen war in der Hauptsache eine Reaktion auf die Korrektur der überzogenen Wachstumserwartungen in der unmittelbaren Nachwendezeit.⁷ Die nachholende Abwanderung der Bevölkerung ins Umland und das demographisch bedingte Abflauen der Nachfrage wurden verspätet realisiert. Die östlichen Bezirke, allen voran Pankow, liegen im Gesamtzeitraum bei den Fertigstellungen deutlich vorne.

Die Entwicklung von **Haushalts- und Wohnungsbestandszahlen** in jüngerer Zeit deutet darauf hin, dass sich das Angebot marktgängiger Wohnungen verknappen wird. Dazu tragen vor allem der Anstieg der Zahl der Haushalte sowie die durch Neubau nur teilweise ausgeglichenen Wohnungsabgänge bei. Die Bautätigkeit im östlichen Teil Berlins ist ab 1994 die Hauptursache für die Ausweitung des Gesamtberliner Wohnungsbestands.

Die Wohnungsgröße und insbesondere die **Pro-Kopf-Versorgung mit Wohnfläche** sind bei Ländervergleichen wichtige Indikatoren zur Messung von Wohlstandsniveaus. Insgesamt steigt – wie im Bundesgebiet - die Pro-Kopf-Fläche in Berlin an und die Unterschiede zwischen Ost und West werden im Zeitablauf geringer. Im Osten steigt die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Kopf um 5,5 m² auf 36,2 m² an und im Westen um 3,5 m² und liegt hier 1999 bei 38,9 m². Damit gibt es in weniger als 10 Jahren bei diesem Qualitätsindikator eine deutliche Annäherung zwischen Ost- und Westberlin. Auch 1999 existiert jedoch noch ein Unterschied von 2,7 m².

Der hohe Anteil an **Substandardwohnungen** in Ostberlin ist auch der Begleiteffekt einer nicht kostendeckenden Miete. Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung in Ostberlin 1995 hatten knapp 40% der Ostberliner Wohnungen keine Sammelheizung und lediglich 23% der Wohnungen lagen in Gebäuden ohne Schäden. 5,1 % der Wohnungen hatten kein Bad und 2,5% hatten kein Innen-WC (rund 17.000 Wohnungen). Folgerichtig war, dass 1995 rund 70% der insgesamt 110.000 Wohnungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Ostteil der

⁷ vgl. dazu den ersten Abschnitt in dieser Studie

Stadt lagen. 14 Jahre nach der Wende ist dieser Anteil durch Modernisierung abgebaut, aber die Unterschiede sind immer noch deutlich. Mit Substandardwohnungen sind jetzt nicht mehr Wohnungen ohne Innen-WC gemeint sind, sondern Wohnungen ohne Sammelheizung und/oder Bad. Die Zahlen für 2003 zeigen, dass der Anteil der Substandardwohnungen mit 144.400 fast dreimal so hoch war wie der in Westberlin. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbestand in Ostberlin um etwa 40 % kleiner war als im Westen.

Die im Vergleich zum Bundesgebiet geringere Kaufkraft und die schlechtere Wirtschaftsentwicklung Berlins führen dazu, dass die **Mieten in Westberlin** nach der Wende deutlich **unterhalb des Mietniveaus westdeutscher Großstädte** liegen. Die Entwicklung der strukturbereinigten Vergleichsmieten ausgewählter Großstädte zwischen 1998 und 2008 zeigt, dass innerhalb von 10 Jahren der Abstand zum bundesdeutschen Mietniveau etwas geringer geworden ist. Er sinkt von 5% auf 3%. Der Abstand zu München, der Stadt mit dem höchsten Mietniveau in Deutschland, wächst von 31% auf 42%. Gegenüber Frankfurt am Main besteht ein Abstand von 18% in 1998 und von 20% in 2008. Der Abstand zu Hamburg fällt dagegen von 24% in 1998 auf 16% in 2008.

Unmittelbar nach der Wende - 1991 - lag die Nettomiete einer voll ausgestatteten Wohnung in **Ostberlin** bei 1,20 € und damit ungefähr auf gleicher Höhe mit den damaligen Betriebskosten. Bis zum Erscheinen des ersten Mietspiegels für die östlichen Bezirke entwickeln sich die Ostberliner Mieten nach rechtlichen Vorschriften, zunächst im Rahmen der 1. und 2. Grundmietenverordnung 1991 und 1993 und schließlich durch das Überleitungsgesetz 1995 (Mietüberleitungsgesetz MÜG). Trotz Kappungsgrenzen für Modernisierungen und Neuvermietung liegen die Mieten von Altbauwohnungen teilweise über dem Westberliner Niveau. Verantwortlich dafür ist die nachgeholte Modernisierungswelle bei den Ostberliner Altbauten. Ein sehr großer Teil der Vollstandardwohnungen erhält erst durch Modernisierung diesen Ausstattungsstandard.

Nach Erscheinen des ersten Mietspiegels für die östlichen Bezirke nähern sich die **Mietwerte in Ost und Westberlin** tendenziell an. Der prozentuale Abstand schrumpft von 10,5 in 1998 auf 7,2 Prozent in 2008. Das politisch gewollte Ergebnis

einer mit der Einkommensentwicklung Schritt haltenden Miethöhe wird also im Großen und Ganzen erreicht. Die **Mietbelastung** durch die Nettokaltmiete für eine Durchschnittswohnung von 65 m² mit normaler Ausstattung und in normaler Lage bewegt sich in Ostberlin mit 22,6% auf einem fast gleichen Niveau wie die für Westberlin mit 23,4%. Die etwas geringeren Haushaltsnettoeinkommen in den Ostbezirken ohne Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg (Ostbezirke 1.531 €, Westbezirke: 1.592 €) werden durch die etwas geringere Durchschnittsmiete nahezu ausgeglichen.

Tatsächlicher und gefühlter Wandel sind verschiedene Welten. Ein messbares Ereignis, das die subjektive Seite der Nachwendeära illustriert, sind die **Wahlergebnisse zu den Berliner Abgeordnetenhauswahlen** vom 17. September 2006. Diese Ergebnisse sind nicht nur Reaktionen auf die erlebte Stadtentwicklung und das Wohnen in Berlin. Andere Politikfelder wie Wirtschaft, Arbeitsmarkt und der weite Bereich der Sozialpolitik haben einen größeren Einfluss auf die Wahlentscheidung gehabt. Aber der Blick auf die Wahlergebnisse nach Wohngebieten verdeutlicht, dass man den geographischen Räumen von Ost- und Westberlin immer noch eine deutliche politische und kulturelle Teilung zuordnen kann. Die Mischung von Osis und Wessis in den Stadtgebieten hat diese Teilung nicht beseitigt; sie hat sie nur relativiert. Während die beiden linken Parteien SPD und LINKE in den Ostbezirken Berlins auf zusammengekommen 62% kamen, waren es im Westteil lediglich 40%. Alleine 30% - fast die Hälfte der Stimmen für Parteien mit sozialem Profil - entfielen im Osten auf die Linke, die im Westteil nur ganze 4,2 Prozent erzielte. Wie man dies auch immer bewertet, die im Osten und im Westen ausgefüllten Wahlzettel sind Dokumente einer nach wie vor bestehenden mentalen Teilung.

2 Wo Berlin wächst – Daten zur Bevölkerungsentwicklung

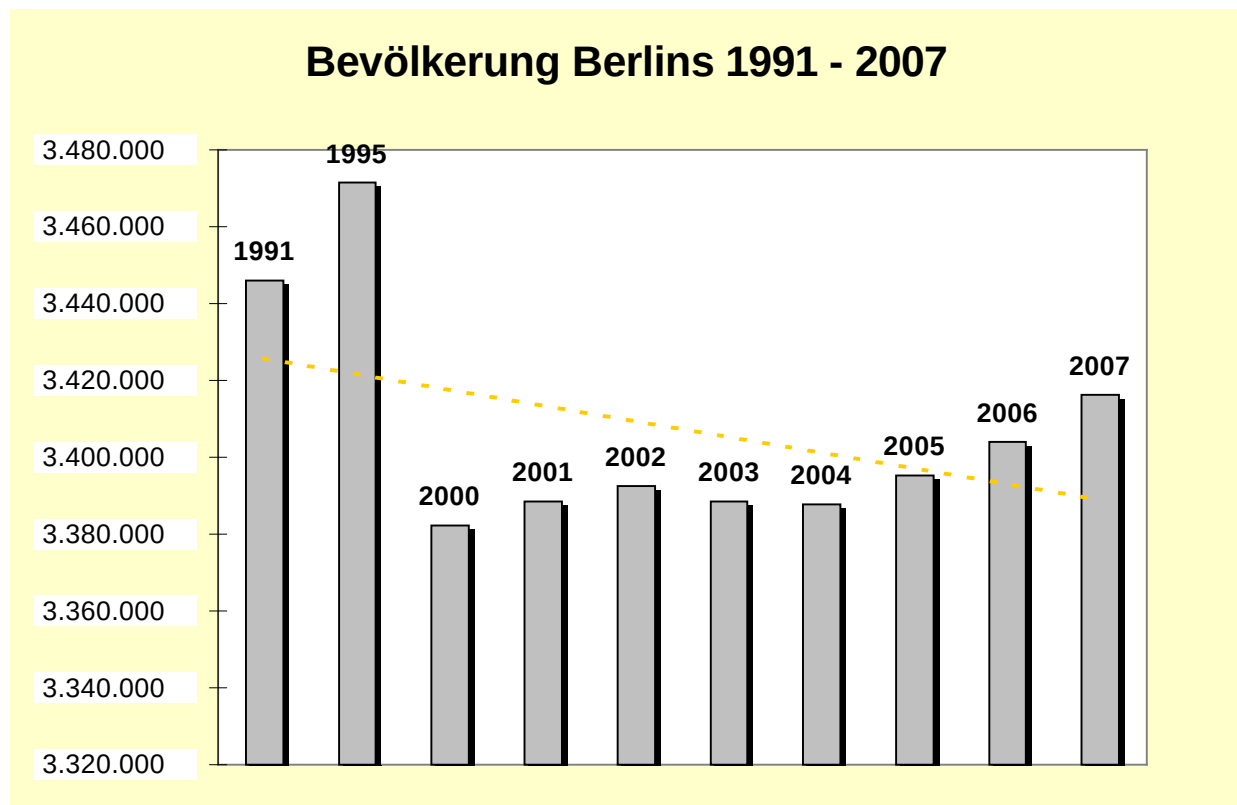
2.1 Phasen der Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2007

Daten zur Bevölkerungsentwicklung sind eine verfügbare und leicht zu quantifizierende Maßzahl, um Positiv- und Negativentwicklungen von Städten und Regionen zu veranschaulichen. In einer wachstumsorientierten Gesellschaft steht Bevölkerungsanstieg für Dynamik und Fortschritt, während Rückgänge als Indikator für Negativentwicklungen genommen werden. Angesichts der demographisch bedingten bundesweiten Bevölkerungsrückgangs kann man dieses Bewertungsschema kritisch hinterfragen. Aber es steht außer Frage, dass es sowohl in der Politik wie in der öffentlichen Wahrnehmung eine zentrale Rolle spielt.

Die Berliner Entwicklung kann man Harald Bodenschatz folgend, in drei verschiedene Phasen einteilen. Die **erste Phase** ist die „Euphoriephase“ von 1989 bis 1995, in der es zu einem Boom an Zuzügen kam und die Bevölkerungszahlen von 3,45 Millionen (1991) auf 3,47 Millionen (1995) anstiegen. Insbesondere durch die Regierungssitz- und Hauptstadtentscheidung zogen viele Menschen aus den ost- und westdeutschen Ländern nach Berlin und es kam zu völlig überschätzten Hochrechnungen der Entwicklung für die nächsten Jahre. Die Expansionserwartungen schlugen sich in überdimensionierten Bauprojekten nieder, die noch über den Beginn der **zweiten Phase** ab 1995, der „Ernüchterungsphase“, hinauswirkten. Erst 1998 fand der Wohnungsneubau ein jähes Ende, wobei die Bevölkerungszahlen bereits zwischen 1995 und 2000 rückläufig waren. Sie sanken von 3,47 Mio. im Jahr 1995 auf 3,38 Mio. im Jahr 2000. Diese Schrumpfung ist das vor allem Ergebnis der Fördergebietsgesetze und der Eigenheimzulage, die zu einer starken Randwanderung in den „Speckgürtel“ Berlins führten, die man zu Recht als „nachgeholte Suburbanisierung“ bezeichnet hat. Die Phase der Stagnation zieht sich noch weiter bis 2006 und man erkannte, dass eine Sonderentwicklung Berlins angesichts des demographisch bedingten bundesweiten Rückgangs der Bevölkerung nur in begrenztem Maße möglich ist. Der leichte Anstieg auf 3,40 Mio. bis zum Jahr 2006 resultiert vor allem aus Zuwanderungen. Die **dritte Phase** nach Bodenschatz beginnt ab 2006 und ist durch „neuen Optimismus“ geprägt, da die Bevölkerungszahlen wieder langsam ansteigen. Sucht man nach den Ursachen für

den Anstieg, so besteht eine Ursache in den Spätfolgen der hohen Geburtenzahlen, die es in den 80er Jahren in der DDR dank einer starken Familien- und Geburtenförderung gab. Diese Kohorten drängen heute vor allem in die Sanierungs- und Szenegebiete der Stadt und tragen den dortigen Bevölkerungszuwachs mit.

Abbildung 1



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

2.2 Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Bezirken

Was sagen die Bevölkerungszahlen über die Ost-West-Entwicklung aus? In den einzelnen Bezirken verläuft die Entwicklung nicht durchgängig synchron mit der Gesamtberliner Entwicklung. Einige Bezirke verzeichnen einen Gewinn an Einwohnern, während andere Bezirke Bewohner verloren. Manche Bezirke weisen eine nahezu gleichbleibend hohe Einwohnerzahl auf.

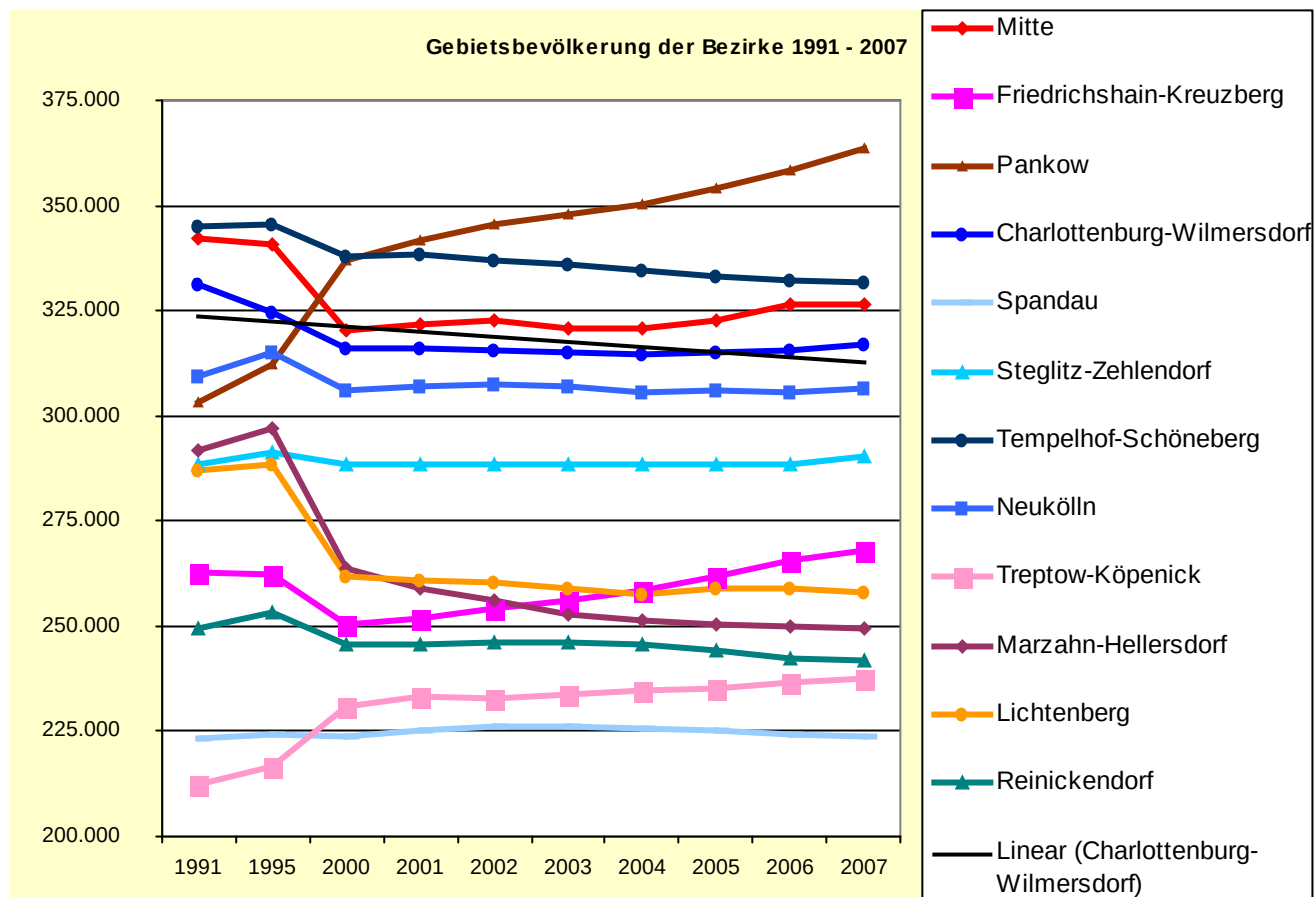
Anhand der Daten ist erkennbar, dass die gravierendsten Veränderungen vor allem in den östlichen Bezirken zu finden sind, wobei die Entwicklungen sowohl positiv als auch negativ sind und es keinen einheitlichen Trend gibt. In den westlichen Bezirken

sind die Werte deutlich stabiler und bleiben viel häufiger auf einem gleichen Niveau. Die östlichen Bezirke sind also im Betrachtungszeitraum vor allem „Gebiete der Veränderung“.

Die Mehrzahl der Bezirke erlebte zwischen 1995 und 2000 einen Rückgang in ihren Einwohnerzahlen. So zum Beispiel Mitte, Neukölln, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und auch Lichtenberg. Lediglich Pankow und Treptow-Köpenick gewannen zusätzliche Bewohner. Die Ostbezirke sind in diesem Zeitraum also sowohl unter den Gewinnern wie unter den Verlierern zu finden. Die restlichen Bezirke verzeichneten keine oder nur eine geringe Veränderung. Wie bereits erwähnt war die nachgeholte Suburbanisierung eine Hauptursache dieser Entwicklung.

In den Jahren nach 2000 gibt es nur wenige große Veränderungen in den Zahlen. Im Großteil der Bezirke bleiben die Zahlen auf einem nahezu gleichbleibenden Niveau. Die deutlichsten Entwicklung findet man im Bezirk Pankow, bei dem die Werte von rund 303 000 Einwohnern (1991) auf 337 000 Einwohner (2000) steigen und bis zum Jahr 2007 sogar auf einen Stand von 363 000 Einwohnern schießen. Damit ist Pankow der einwohnerreichste Bezirk Berlins geworden.

Abbildung 2



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Einen entgegengesetzten Trend erleben Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg, die von 1991 bis 2000 knapp 25 000 (Lichtenberg) bis 28.000 Einwohner (Marzahn-Hellersdorf) verlieren. In Lichtenberg pendelt sich der Wert danach etwas ein, Marzahn-Hellersdorf verliert bis 2007 jedoch weitere 14.000 Bewohner und gehört damit nun zu den vier Bezirken mit den geringsten Einwohnerzahlen. Auch Mitte verliert bis zum Jahr 2000 knapp 22.000 Einwohner, kann aber bis 2007 wieder einen geringen Anstieg um 6.000 Einwohner verzeichnen.

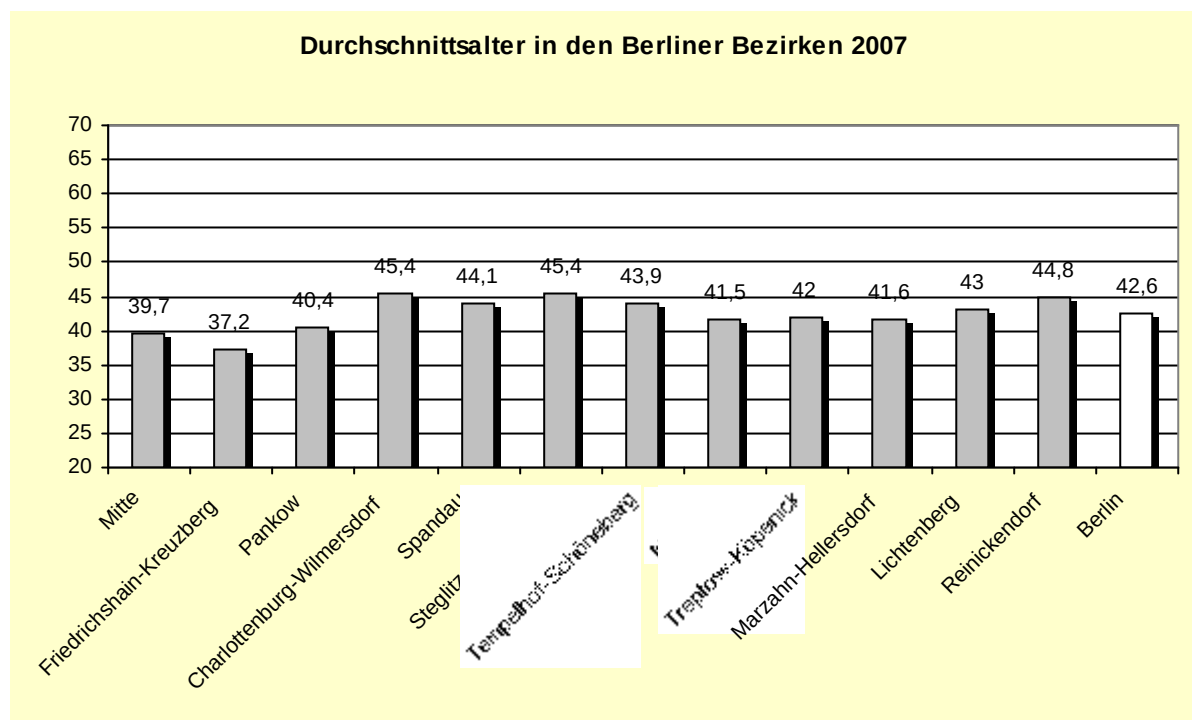
2.2 Alter Westen, junger Osten?

Wahrhaft vereinigt sind Berlins Stadthälften im Prozess der kollektiven Alterung. Es handelt sich dabei um eine Entwicklung, die auch den Wohnungsmarkt und die bauliche Zukunft der Stadt prägen wird. Die erst zwanzig Jahre junge Metropole Berlin ist zwischen 1992 und 2007 kollektiv um 3,5 Jahre gealtert. Allerdings verteilt sich diese Alterung nicht auf alle Bezirke gleich, sondern je nach Bezirk in

unterschiedlichem Maße. So kam es zwischen 1991 und 2007 in Treptow-Köpenick zu einem Anstieg von nur 0,5 Jahren auf ein Durchschnittsalter von 42 Jahren, wohingegen der Anstieg des Durchschnittsalters in Marzahn-Hellersdorf mit 11,8 Jahren fast 23,6 mal so hoch ist, das Durchschnittsalter 2007 allerdings nur bei 41,6 Jahren liegt. Das zeigt, dass die Bezirke sehr unterschiedlich von der Alterung betroffen sind und Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg offensichtlich mit einer starken Abwanderung der jüngeren Bevölkerung zu kämpfen haben.

Vergleicht man die niedrigsten und die höchsten Werte des Durchschnittsalters, so sind Friedrichshain-Kreuzberg (37,2) und Mitte (39,7) die jüngsten Bezirke Berlins und Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf (beide 45,4) die ältesten Bezirke.

Abbildung 3

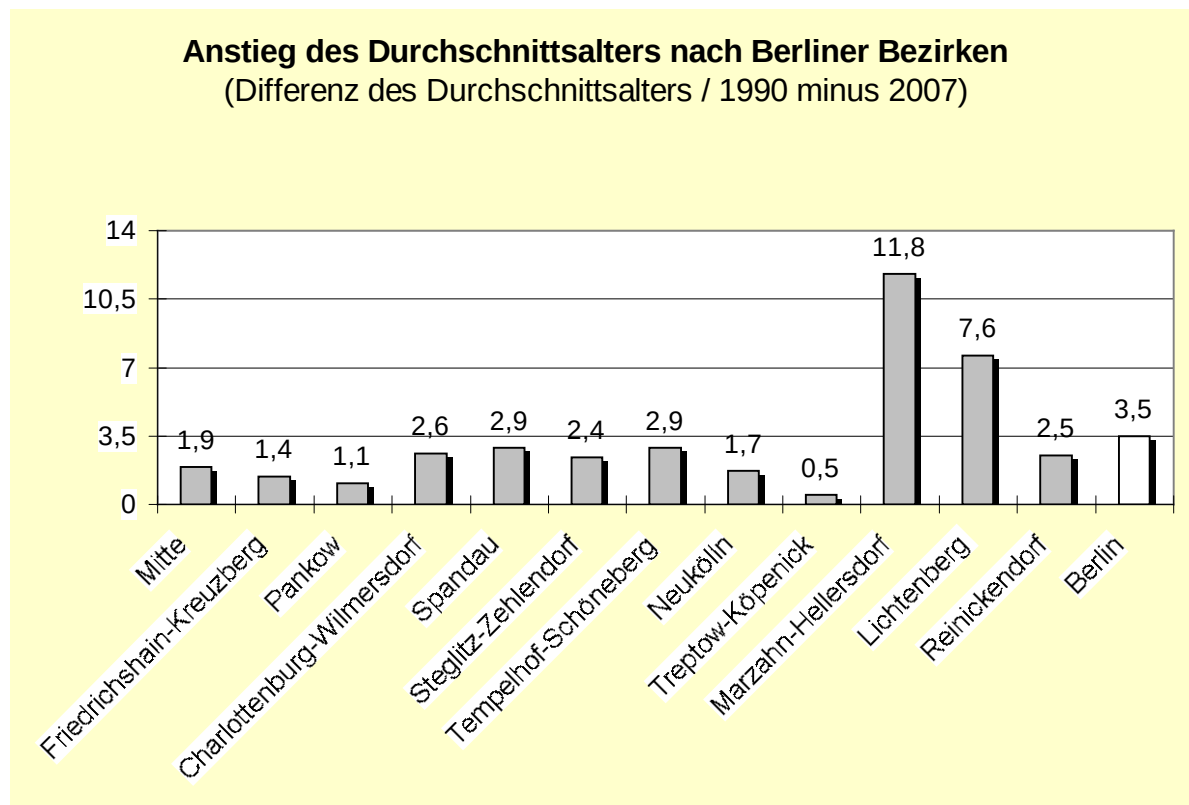


Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Die stärksten Altersanstiege betreffen mit Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg zwei östliche Stadtbezirke. Im Fall Marzahns ist die Alterung das Ergebnis einer dynamischen Abwanderung der Jüngeren. Dafür sind zwei Faktoren verantwortlich. (a) Jüngere Familien, die in Marzahn stark vertreten waren, sind das wichtigste Bevölkerungspotenzial für Randwanderung. Da der suburbane Raum in Marzahn-

Hellersdorf direkt vor der Tür liegt, haben viele der dort angesiedelten Haushalte nach der Wende den Schritt ins grüne Brandenburger Umland vollzogen.⁸ (b) Der zweite Faktor hängt mit der einseitigen baulichen Prägung der Großsiedlungsbezirke zusammen. Schon unmittelbar nach der Wende war der ansteigende Wohnungsleerstand in den Ostberliner Großsiedlungen ein deutliches Signal für Attraktivitätsmängel. Der angestiegene Leerstand führte dann zum Einsatz des Stadtumbauprogramms, dessen Zielsetzung sowohl im Abriss wie in der Gebietsaufwertung besteht. Mit diesem Programm wurde die Wegzugsdynamik zwar gebremst, aber nicht aufgehalten.

Abbildung 4



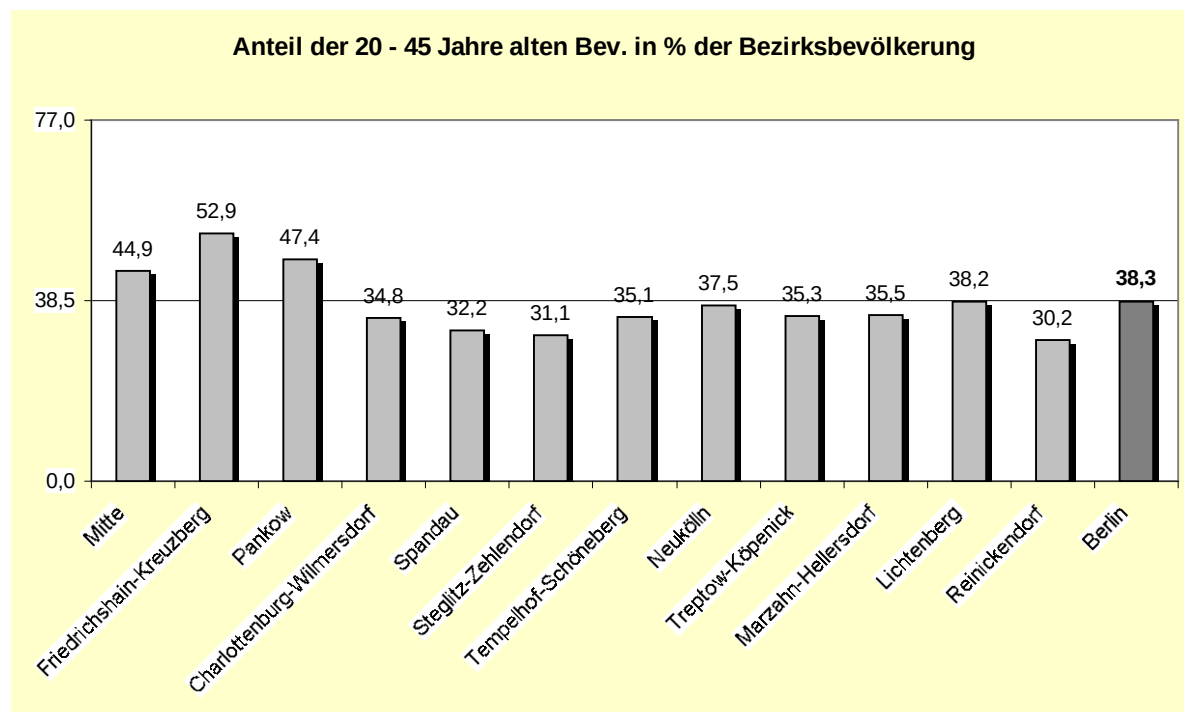
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Die größere Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in den Ostbezirken hat jedoch auch eine positive Kehrseite. Hält man sich an die populäre Meinung: Wo die Jugend ist, da ist Zukunft! – dann liegt die Zukunft im Osten. Friedrichshain-Kreuzberg (52,9%), Pankow (47,4%) und Mitte (44,9%) haben die höchsten Anteile in der

⁸ Vgl dazu den Abschnitt: Vereinigt Volk der Suburbanisierer

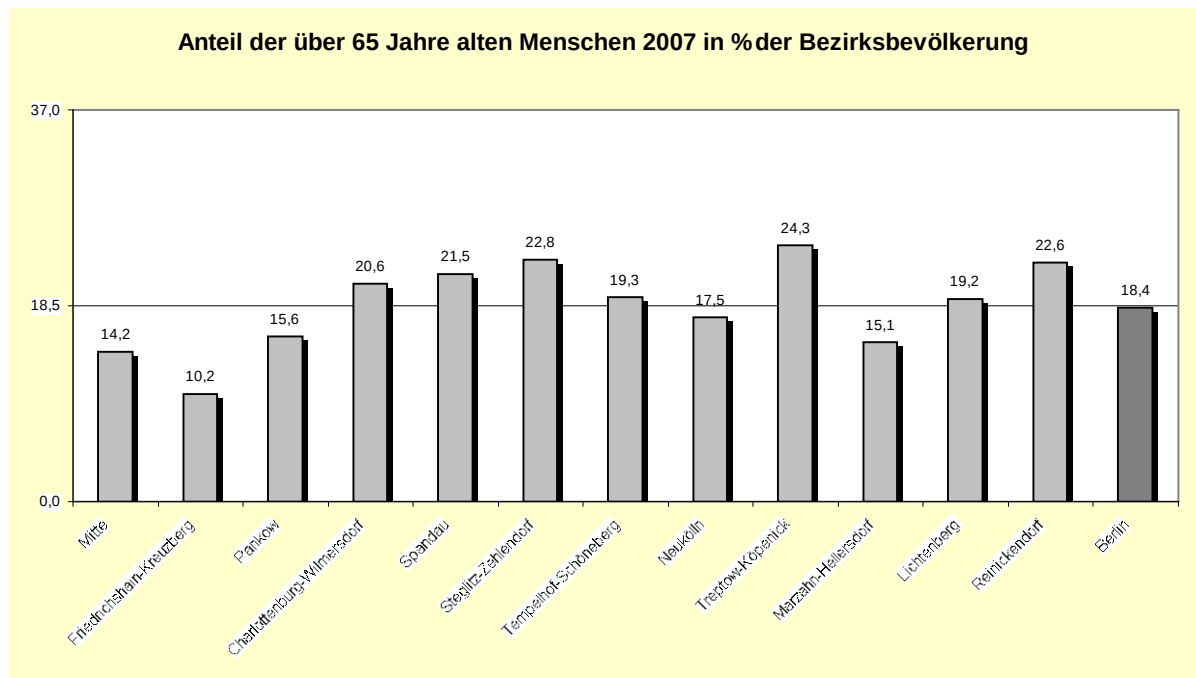
Altersgruppe zwischen 20 und 45 Jahren. Die geringsten Anteile dieser Altersgruppierung haben die Bezirke Steglitz-Zehlendorf mit 31,1% und Reinickendorf mit 30,2%. Der Durchschnittsanteil in dieser Altersgruppe liegt in Berlin bei 38,3%. Besonders die „Szenengebiete“ von Friedrichshain, Mitte und Pankow ziehen junge Menschen an, die am Großstadtleben teilnehmen wollen. Die Werte für den Anteil der über 65 Jährigen komplettieren das Bild. In dieser Altersgruppierung befindet sich die Mehrzahl der Bezirke über dem Berliner Durchschnitt von 18,4%. Es handelt sich vorrangig um diejenigen Bezirke, die bei den 20-45 Jährigen unter dem Durchschnitt liegen. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow gibt es unterdurchschnittliche Anteile bei den über 65-Jährigen, wobei Friedrichshain-Kreuzberg den mit Abstand geringsten Anteil aufweist. Auch die Bezirke Neukölln und Marzahn-Hellersdorf liegen unter dem Durchschnitt, was vermuten lässt, dass es in diesen Bezirken einen hohen Anteil der 45-65 Jährigen gibt. Die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf, aber auch Charlottenburg-Wilmersdorf liegen beim Anteil der über 65-Jährigen über dem Schnitt. Der alte Westen hat also, wenn man so will, beim Altern die Nase vorn.

Abbildung 5



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abbildung 6



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

2.3 Sag mir, wo du wohnst ...

Die Wahl des Wohnorts gibt Auskunft über kulturelle Zugehörigkeit. In Abwandlung eines Sprichwortes könnte man sagen: Sag mir, wo du wohnst und ich sag dir, wer du bist. Das gilt auch für Ost und West. Hat sich die Bevölkerung in Ost und West gemischt? Dieser Frage geht der folgende Abschnitt nach.

Der Fortzug aus einem Bezirk wird im anderen Bezirk als Zuzug erfasst. Addiert man Zu- und Fortzüge, so erhält man eine rechnerische Verdopplung der innerstädtischen Mobilität. In den folgenden Diagrammen werden deshalb nur Zuzüge betrachtet. Handelt es sich um einen Westbezirk, dann werden bei den Zuzügen östliche Bezirke und westliche Bezirke als Quellgebiete sauber getrennt. Um die Ergebnisse im Zeitverlauf vergleichen zu können, wurden – wie bereits erwähnt - die Daten für die Bezirke nach der alten bezirklichen Gliederung vor 2001 genutzt. Die Graphiken zeigen für die einzelnen Bezirke, welchen Anteil die Zuzüge aus ursprünglich westdeutschen Gebieten (blaue Balken) bzw. ursprünglich ostdeutschen Gebieten (rote Balken) an der jeweiligen Gebietsbevölkerung haben.

Bei der Interpretation der Daten muss berücksichtigt werden, dass die Bevölkerungszahlen der Ursprungsgebiete von DDR und BRD, Ost- und Westberlin nicht gleich sind. Die BRD 1990 hatte mit ca. 60,5 Mio. Einwohnern fast 3,7 mal so viele Bewohner wie die DDR. Auch die Bevölkerungszahl der westlichen Bezirke Berlins war vor und nach der Wende deutlich höher als die der östlichen. Setzt man die Gesamtberliner Bevölkerung gleich 100, so lag der Anteil Westberlins bei 63 Prozent, der Ostberliner bei 37 Prozent. Höhere absolute Werte der „Wessis“ können daher rühren, dass ein größeres Ausgangspotenzial als Quellgebiet von Zuzügen bestand. Um diesen Effekt auszuschalten, werden die absoluten Zahlen in einem zweiten Schritt rechnerisch neutralisiert.

2.3.1 Bevölkerungsmischung Ost-West 1994

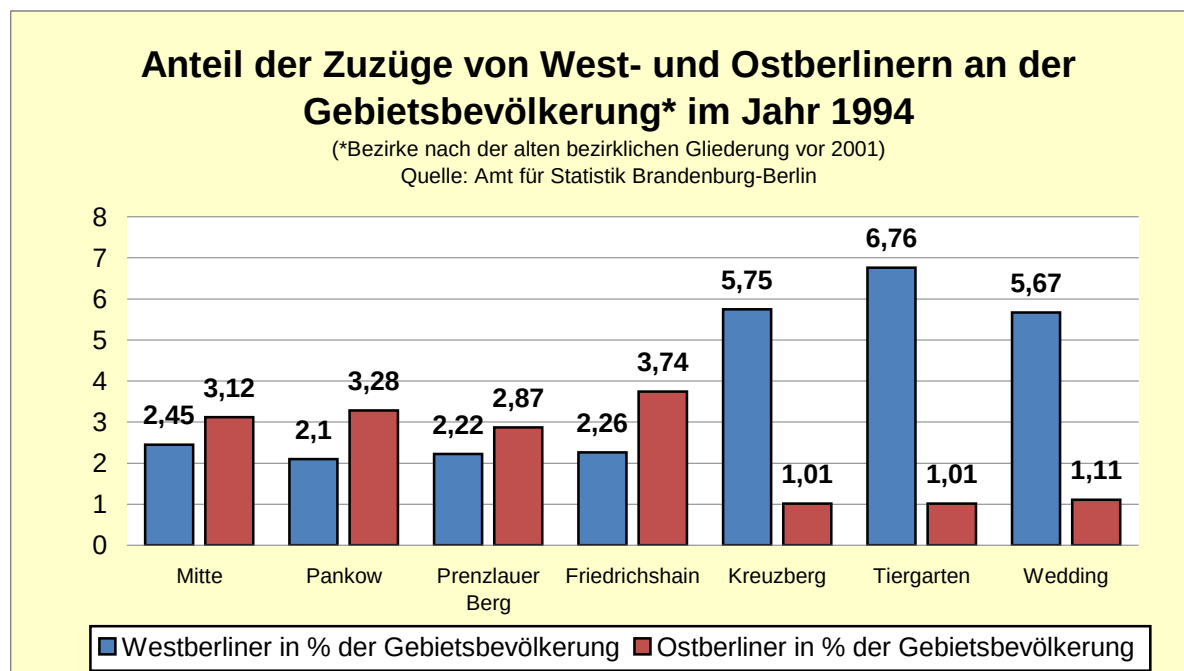
Die nachfolgenden Graphiken zeigen für die einzelnen Bezirke, welchen Anteil die Zuzüge aus ursprünglich westdeutschen Gebieten (blaue Balken) bzw. ursprünglich ostdeutschen Gebieten (rote Balken) an der jeweiligen Gebietsbevölkerung haben.

Nur wenige Jahre nach dem Mauerfall, im Jahr 1994, zeigt die Graphik: Im (alten) Osten sind die roten Balken höher, im (alten) Westen die blauen. Das heißt, die Westberliner ziehen häufiger in westliche Bezirke als die Ostberliner (im Schnitt 4 bis 5 mal so häufig) und auch die Ostberliner ziehen eher in den Osten. Man bleibt also auch nach dem Umzug eher unter sich. Die absoluten Zahlen zeigen, dass Westberliner öfter in den Osten ziehen, als Ostberliner in den Westen. Der Vorsprung der „Ossis“ in den Ostbezirken beträgt durchschnittlich nur einen Prozentpunkt im Vergleich zu 4 bis 5-Prozent - Abständen in den westlichen Bezirken.

Neutralisiert man die Zahlen durch eine rechnerische Gewichtung nach Größe der westlichen und östlichen Herkunftsgebiete, dann relativiert sich der Abstand zwischen West- und Ostmobilität erheblich. Im **alten Bezirk Mitte** kommen 1994 nur 32% der Zuzüge aus dem alten Westen, 2007 sind es jedoch schon 39%. In **Prenzlauer Berg** (alter Bezirk) geht der Anteil der Westbezirke an den Zuzügen aus anderen Bezirken allerdings zurück. 1994 waren es noch 31%, 2007 sind es noch 28%.

In der umgekehrten Richtung, von Ost nach West, zeigt sich am Beispiel des **Altbezirks Kreuzberg**, eine starke Angleichung der Mobilität im Zeitablauf. Dort – an einem Westberliner Anlieger zur ehemaligen Mauer – machten die Ostberliner Zuzüge rechnerisch bereinigt im Jahr 1994 nur 23% aus. 2007 sind es bereits 47%. Der Mobilitätsvorsprung des Westens relativiert sich insgesamt immer mehr.

Abbildung 7

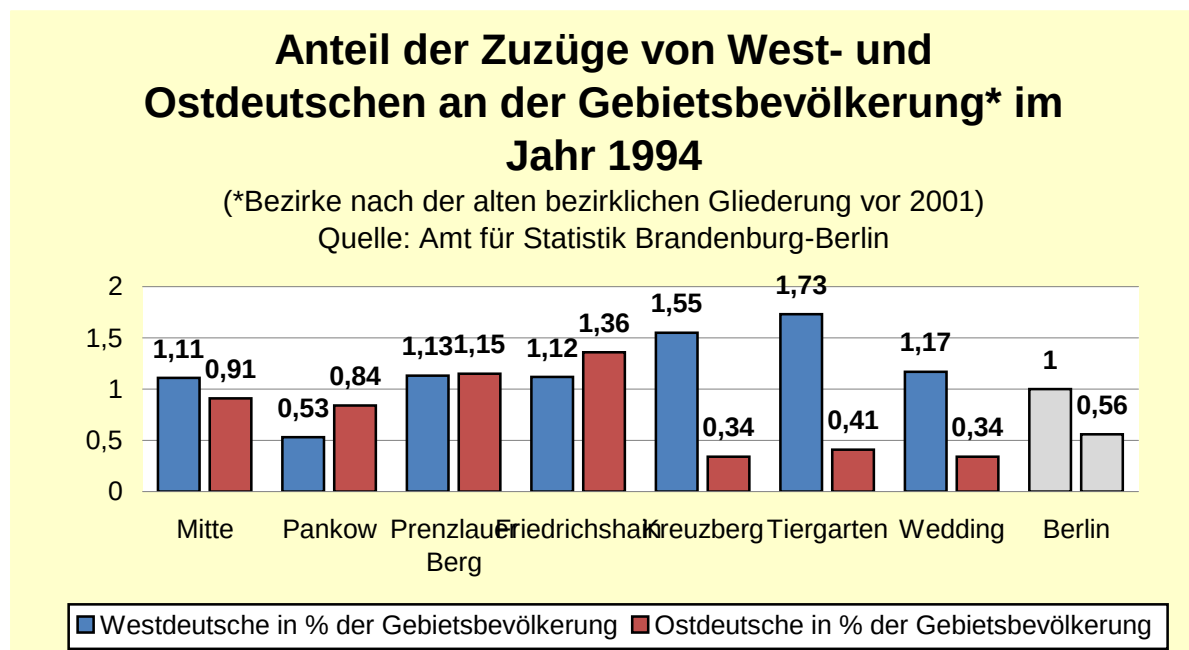


Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Bisher wurde die innerstädtische Mischung betrachtet. Wie sieht es mit den Zuzügen über die Grenzen von Berlin aus? Auch hier ändert sich am Prinzip: Der Ossi zieht eher in den Osten, der Wessi eher in den Westen, nichts. Allerdings haben die Zuzüge über die Grenzen von Berlin, also die Ergebnisse der innerdeutschen Wanderung, nicht das gleiche Gewicht wie die innerstädtische Wanderung. Die Anteile an der Gebietsbevölkerung, die aufgrund von Zuwanderung aus dem übrigen Deutschland bestehen, sind deutlich geringer als die Anteile aus den innerstädtischen Umzügen. So bestanden 1994 in Pankow 2,1% der Gebietsbevölkerung aus Zuzügen von Westberlinern, aber nur 0,53% aus dem gesamten westdeutschen Gebiet. Die allgemeinen Tendenzen, die man bei den innerstädtischen Umzügen erkennt, bleiben jedoch gleich. Die Ostdeutschen ziehen eher in ehemals ostdeutsche Bezirke und die Westdeutschen eher in ehemals westdeutsche Bezirke. Man bleibt beim Gewohnten. Auch der Trend der höheren

Mobilität der „Wessis“ bleibt bestehen, was sich vor allem in der Darstellung für ganz Berlin zeigt. So bestand 1% der gesamten Bevölkerung Berlins aus westdeutschen Zuzüglern, aber nur 0.56% aus Ostdeutschen. Angesichts des Unterschiedes bei den Einwohnerzahlen wird diese Aussage zur größeren Mobilität und Flexibilität allerdings relativiert.

Abbildung 8



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

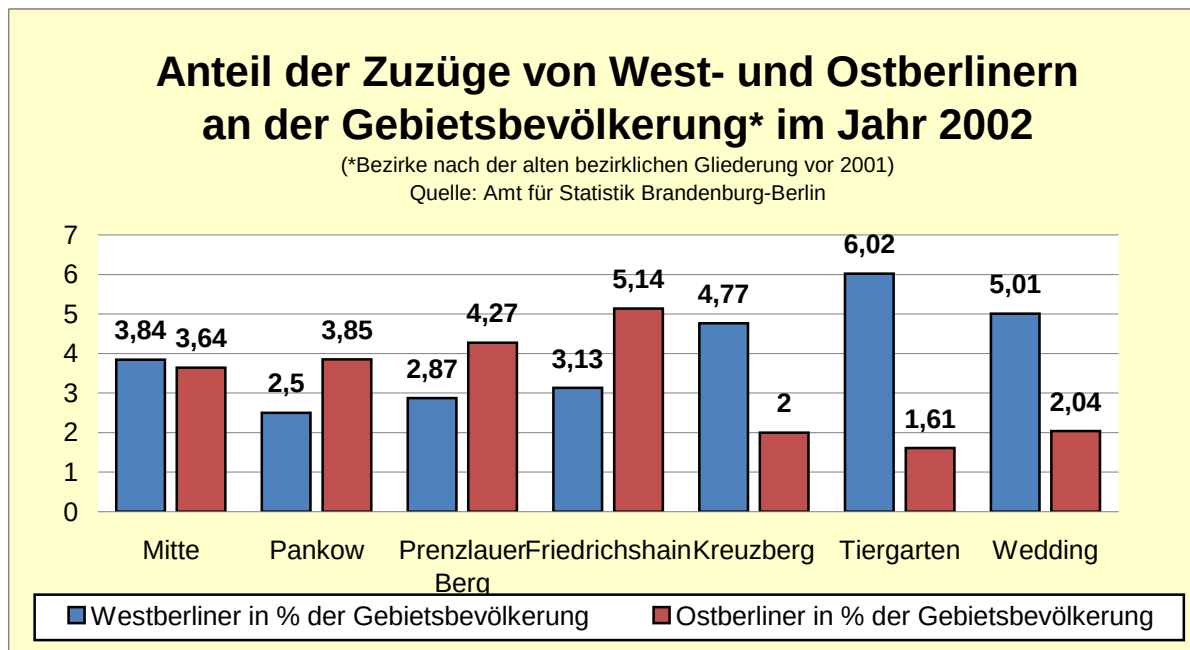
2.3.2 Bevölkerungsmischung Ost-West - 2002

Acht Jahre später stellen sich die Trends bei den Zuzügen noch sehr ähnlich wie in 1994 dar. So sind die Anteile der Ostdeutschen, die in ostdeutsche Bezirke ziehen noch immer deutlich höher als die der Westdeutschen, die in östliche Gebiete ziehen. Allerdings gibt es einen generellen Anstieg der Mobilität zwischen Ost und West und damit auch eine größere Mischung von ursprünglichen „Ossis und Wessis“. Dies zeigt sich darin, dass sich die Anteile der Zuzügler sowohl bei den Ost- als auch bei den Westberlinern vergrößern. Es scheint einen größeren Zustrom in die Stadterneuerungsgebiete zu geben, als noch 1994. Jedoch hat dieser Trend eine Ausnahme in den westlichen Bezirken. Hier ziehen 2002 weniger Westberliner hin

als noch 1994. Die Zuzüge der Westberliner verringern sich im Schnitt um gut 0,5 bis 1%. Damit verfestigt sich zwar die Tendenz des Umziehens in gewohntes Terrain, allerdings scheint sie nicht einheitlich zu sein, sondern in den westlichen Bezirken abzunehmen.

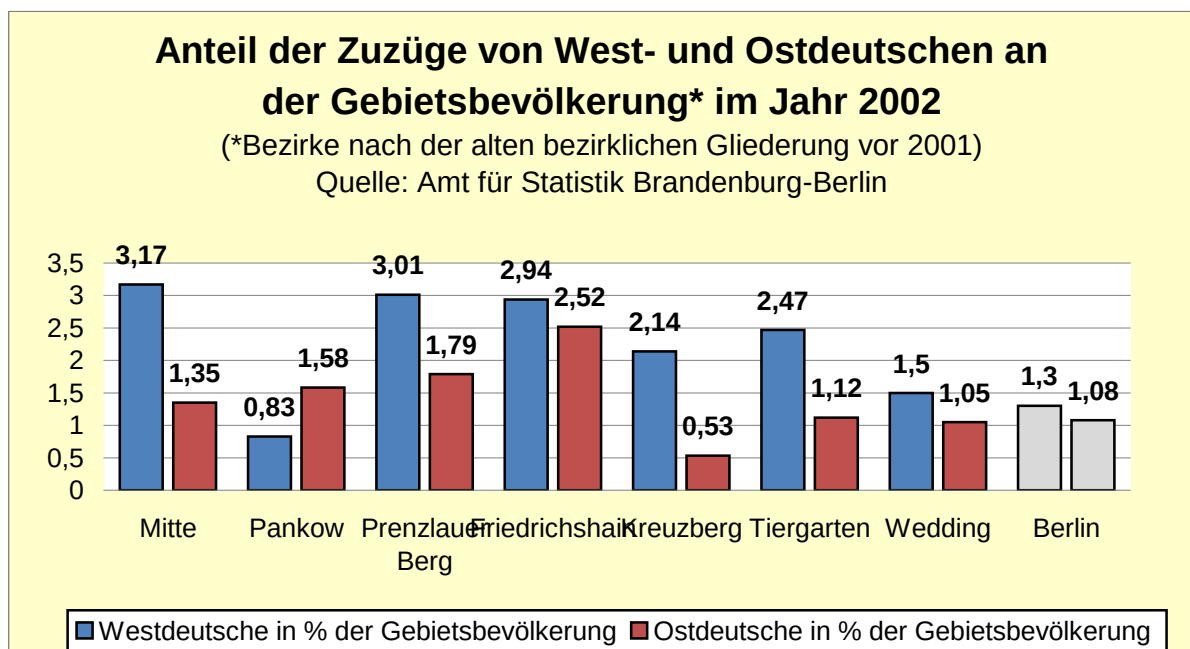
Die Anteile der aus den jeweils anderen Stadthälften Zugezogenen an der Gebietsbevölkerung steigen im Schnitt um 0,4% bis 1% an. So zum Beispiel im östlichen Bezirk Pankow, wo der Anteil der aus Westberlin stammenden Zuzügler von 2,1% in 1994 auf 2,5% im Jahr 2002 ansteigt. Bei den Ostberliner, die nach Pankow ziehen, steigt er von 3,28% auf 3,85% an. Eine Ausnahme stellt dabei Mitte dar. Im Jahr 2002 kehren sich hier die Verhältnisse um. Die Westberliner (3,84% an Gebietsbevölkerung) ziehen stärker in diesen Bezirk als die Ostberliner (3,64%). Wenn man nicht nur die Berliner sondern die gesamte deutsche Bevölkerung betrachtet, lassen sich teilweise andere Entwicklungen erkennen. Nicht nur in Mitte haben sich die Verhältnisse umgekehrt, auch in Prenzlauer Berg und in Friedrichshain bilden die Westdeutschen Zuzügler nun den größeren Anteil. In den westdeutschen Bezirken hingegen behalten die westdeutschen Zuzügler ihre Vorrangstellung gegenüber den Ostdeutschen. Der Trend der erhöhten Mobilität hingegen ist auch hier deutlich zu sehen, da sich alle Werte erhöht haben. Dies zeigt sich auch in den zusammengefassten Werten für Berlin. Zogen 1994 noch 1% der Westdeutschen und 0,56% der Ostdeutschen um, sind es 2002 schon 1,3% bei den Westdeutschen und 1,08% bei den Ostdeutschen.

Abbildung 9



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abbildung 10

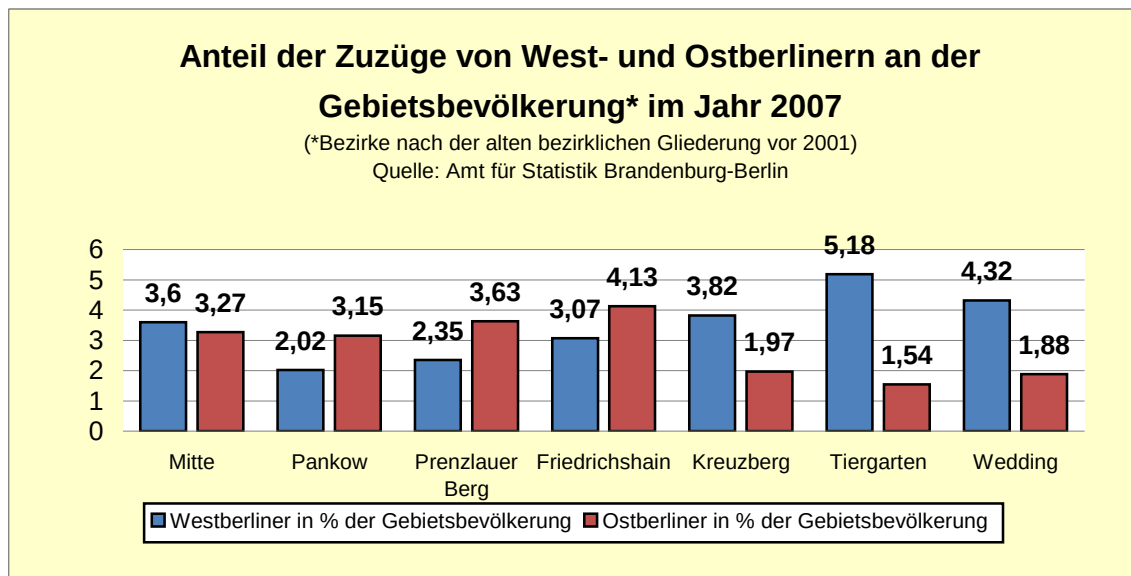


Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

2.3.3 Bevölkerungsmischung Ost-West - 2007

Weitere fünf Jahre danach sind die für 1994 und 2002 aufgezeigten Trends weiterhin deutlich erkennbar, jedoch mit einer leichten Abschwächung der Werte. In Mitte beispielsweise wandern nur noch 3,6% Westberliner (gegenüber 3,84% im Jahr 2002) und 3,27% Ostberliner (3,64% in 2002) zu. Die Mobilität scheint zurückzugehen, aber ansonsten die gleichen Strukturen beizubehalten. Es ziehen mehr Ostberliner als Westberliner in die westlichen Bezirke und umgekehrt.

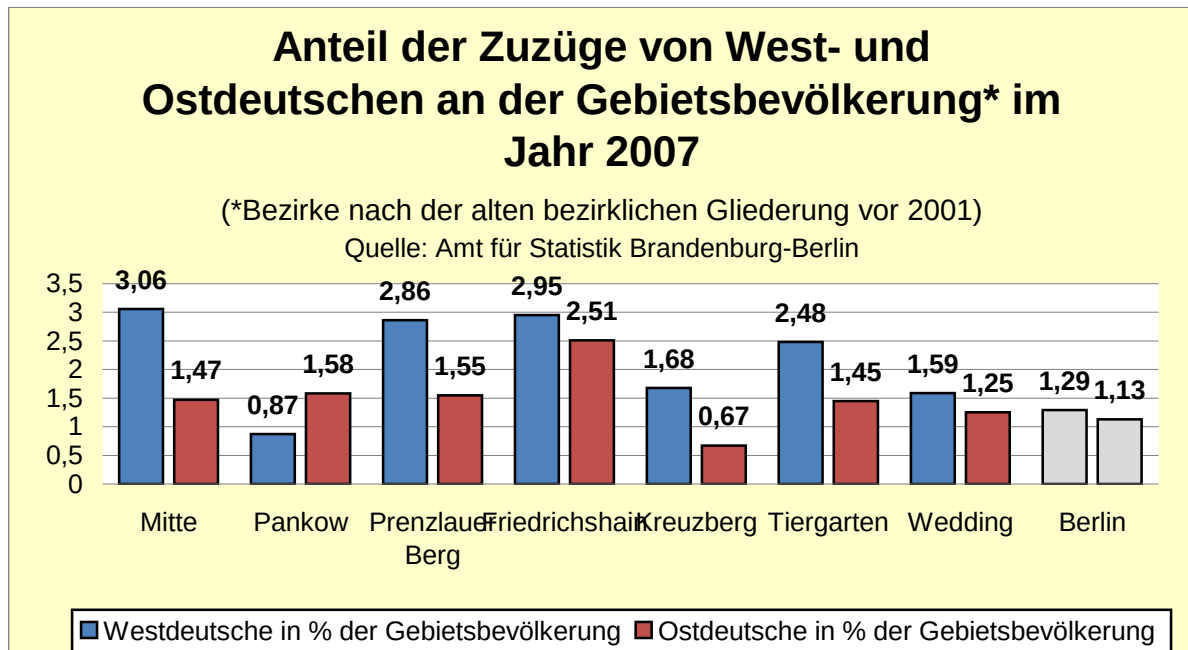
Abbildung 11



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Bei der gesamten deutschen Bevölkerung erscheint das Bild etwas differenzierter. Die Zuzüge der Westdeutschen und der Ostdeutschen nähern sich weiter an, wobei der Anteil der Zuzügler aus Westdeutschland um 0,01 Prozentpunkte zurückging, der der Ostdeutschen aber um 0,05 Prozentpunkte anstieg. Jedoch erfolgte diese Entwicklung nicht in allen Bezirken gleichmäßig. In Mitte, Prenzlauer Berg und Tiergarten näherten sich die Anteile einander an, in Friedrichshain und Pankow blieben sie fast unverändert und in Kreuzberg und Wedding vergrößerten sich die Abstände sogar weiter.

Abbildung 12



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Fazit: Zusammenfassend lässt sich sagen, dass auch 20 Jahre nach dem Fall der Mauer noch deutliche Unterschiede in der Wahl des Wohnstandortes zwischen Ost- und Westberlinern, aber auch zwischen Ost- und Westdeutschen bestehen. Die Anteile der Zuzüge gleichen sich zwar langsam einander an, aber es wird noch einige Zeit dauern bis die Folgen einer 40jährigen Trennung komplett verschwunden sind und Ost und West wirklich wieder zusammengewachsen sind.

3 Die kaputte Altstadt und der Sozialismus - Stadterneuerung und soziale Dynamik

Die Stadterneuerung nach der Wende ist ein besonderes Kapitel der Vereinigungsgeschichte. Die DDR hatte dem vereinigten Berlin im Osten ausgedehnte Altbaugelände hinterlassen, die durch einen hohen Anteil von schlecht ausgestatteten Wohnungen (im Folgenden: Substandardwohnungen) und durch baulichen Verfall gekennzeichnet waren. Dieses bauliche Erbe wirkte lange nach. Selbst im Jahr 2003, also 14 Jahre nach der Wende war der Anteil der

Substandardwohnungen in den Ostberliner Bezirken bei einer wesentlich geringeren Gesamtzahl der Wohnungen noch dreimal so hoch wie im alten Westberlin.⁹

Neben dieser Gesamtbilanz darf nicht vergessen werden: Bereits vor der Wende hatte der Ostberliner Magistrat mit der erhaltenden Stadterneuerung begonnen. Mitte der 80er Jahre gehörte der teilsanierte Kollwitzplatz zu den „Protokollstrecken“ der DDR-Führung. Westbesuchern wurde hier regelmäßig die Ostberliner Stadterneuerung vorgeführt. Das Ende der Kahlschlagsanierung, die auf Abriss mit anschließendem Neubau setzte, und der Anfang der erhaltenden Stadterneuerung, der in Westberlin Ende der 70er Jahre begann, war – wenn auch zeitlich versetzt – vor der Wende auch im Osten angekommen. Häußermann und Holm weisen außerdem darauf hin, dass sich in den maroden Altbauquartieren Ostberlins vor der Wende soziale Milieus von Künstlern und Intellektuellen angesiedelt hatten, die sich in den wesentlich besser ausgestatteten Neubauten nicht heimisch fühlten.¹⁰ Es gab also auch in sozio-kultureller Hinsicht Anknüpfungspunkte für die Herausbildung der heutigen „Szenegebiete“.

Trotz dieser Einschränkung. Der schlechte bauliche Zustand der vernachlässigten Ostberliner Gebiete hatte für die öffentliche Wahrnehmung Kronzeugenstatus. Er war aus westlicher Perspektive der sichtbare Beweis für die wirtschaftliche und politische Unfähigkeit des DDR-Systems und im Osten ein Ausgangspunkt des Bürgerprotestes gegen das alte System, wie die Leipziger „Montagsdemos“ illustrierten. Auch aus diesem Grund standen die Rettung und Reparatur der kaputten Altstädte auf der politischen Tagesordnung der Nachwendezeit ganz oben.

Über ihre politische und symbolische Bedeutung hinaus war die Stadtreparatur ein entscheidendes Instrument der Dynamisierung im Sinne von Wanderung und Umschichtung der Sozialstruktur. Nirgendwo sonst – so scheint es zumindest – ist die Bevölkerungsmischung Ost West so schnell und durchgreifend abgelaufen wie in den Ostberliner Stadterneuerungsgebieten. „Eine Ost-West-Mischung der Wohnbevölkerung entsteht (...) vor allem in den Ostberliner Altbaugebieten.“¹¹ Das

⁹ Vgl. dazu den Abschnitt Wohnungsmarkt und Ausstattungsunterschiede

¹⁰ Hartmut Häußermann / Andrej Holm / Daniela Zunzer: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg. Opladen 2002

¹¹ Hartmut Häußermann / Andrej Holm / Daniela Zunzer, 2002

gilt insbesondere für die sogenannten „Szenegebiete“ in der Spandauer Vorstadt (Mitte) oder am Kollwitzplatz und im Bötzowviertel (Prenzlauer Berg). An keiner anderen Stelle wird so intensiv über die mit der Aufwertung des Wohnungsbestandes verknüpfte Verdrängung der alten Gebietsbevölkerung durch eine einkommens- und bildungsstärkere neue Schicht diskutiert. Nicht selten wird dabei unterstellt, dass es vor allem die wohlhabenderen Wessis waren, die hier die einheimische Bevölkerung verdrängt haben. Solche Annahmen werden in diesem Abschnitt anhand einiger ausgewählter Stadterneuerungsgebiete überprüft.

3.1 Die Stadterneuerungsgebiete von Prenzlauer Berg

Die **Abbildungen 13 - 15** verdeutlichen für den Altbezirk Prenzlauer Berg, in welchem Umfang sich die ursprüngliche Ost und Westbevölkerung in den dortigen Stadterneuerungsgebieten gemischt haben. Die Sanierungsgebiete sind nicht deckungsgleich mit den statistischen Gebietseinheiten, in denen sie liegen. Die Wanderungsdaten waren jedoch nur für die statistischen Gebiete verfügbar, in denen sich die Sanierungsgebiete befinden. Daraus ergeben sich leichte Unschärfen. Sie sind aber für diese Zwecke hinnehmbar.

Die Graphiken illustrieren zunächst, dass die Dynamik der Bevölkerungsumschichtung im Zeitablauf zunimmt. Sie verdeutlichen zweitens, dass die Wandermuster sich in den wesentlichen Punkten nicht wesentlich von den gesamtstädtischen Tendenzen unterscheiden. Das Zuzugsgeschehen in den Erneuerungsgebieten von Prenzlauer Berg wird stärker durch Menschen aus der östlichen Stadthälfte bestimmt. Dieser Trend existiert, obwohl die Bevölkerungszahl dieser Quellgebiete deutlich niedriger ist als im alten Westen. Man bleibt also in der Tendenz unter sich. Allerdings – das relativiert die Aussage – überschreitet der Ostberliner Anteil an den Zuzügen den Anteil der „Wessis“ nur um rund einen Prozentpunkt. Das ist in den westlichen Stadterneuerungsgebieten anders.

Die Zuzüge in den Erneuerungsgebieten von Prenzlauer Berg steigen zwischen 1994 und 2007 von rund 5 auf 6-7 % an. Dabei wird die Gesamtzahl der Zuzüge auf die Gebietsbevölkerung als von-Hundert-Größe bezogen. Die Zuzüge speisen sich

stärker aus den alten östlichen Bezirken als aus den Westberliner Herkunftsgebieten. Der Abstand von einem Prozentpunkt entspricht der Tendenz, die man außerhalb der Sanierungsgebiete findet. Wenige Teilgebiete wie die Storkower Straße erleben in diesem Zeitraum stärkere Zuzüge, die in einigen Jahren über 9% liegen. In allen Teilgebieten kommen die Zuzüge stärker aus den alten östlichen Bezirken. Auch in Prenzlauer Berg bleibt man stärker in Nachbarschaften, die durch östliche Herkunft geprägt sind, als anzunehmen war. Die These, dass die Wessis die Osis besonders dort verdrängt haben, wo Gebiete aufgewertet wurden, trifft zumindest für Prenzlauer Berg nicht zu. Die Betrachtung der absoluten Zahlen verzerrt aufgrund der unterschiedlichen Größe der Herkunftsgebiete. Gewichtet man die absoluten Zahlen entsprechend der Größenrelation, dann gewinnt die östliche Stadthälfte als Quellgebiet für Zuzüge wesentlich an Gewicht. Aus der östlichen Stadthälfte kamen dann 1994 71% aller Zuzüge aus Berlin und aus dem Westen 29%. In 2007 nimmt der Anteil der östlichen Stadthälfte auf 74% zu und aus dem westlichen Bezirken auf 26% ab.

In einer anderen Hinsicht gibt es jedoch eine erhebliche soziale Umschichtung. Häußermann/Holm¹² haben gezeigt, dass der Akademikeranteil in Prenzlauer Berg zwischen 1991 und 1999 von knapp 18% auf rund 33% % angestiegen ist, während er in der Gesamtstadt im selben Zeitraum nur von 18,4% auf 23,6% zunahm. Ähnliche Anstiege, wenn auch nicht so stark, gab es auch in Berlin Mitte. Die Quote der Abiturienten ist in diesem Zeitraum in Prenzlauer Berg ebenfalls sprunghaft von 25,4% auf 43,6% angestiegen. Die Konzentration gut ausgebildeter hat damit ein ähnlich hohes Niveau wie in den gut situierten Bezirken Zehlendorf und Wilmersdorf im alten Westen. Wenn man diesen Prozess in den östlichen Bezirken als „Verdrängung“ der alten Bevölkerung beschreiben will, so handelt es sich weniger um eine Verdrängung von Ost durch West als um eine Verdrängung der weniger qualifizierten alten Bevölkerung durch junge und besser qualifizierte Wendegewinner aus Ost und West.

¹² Hartmut Häußermann / Andrej Holm / Daniela Zunzer, 2002

Abbildung 13

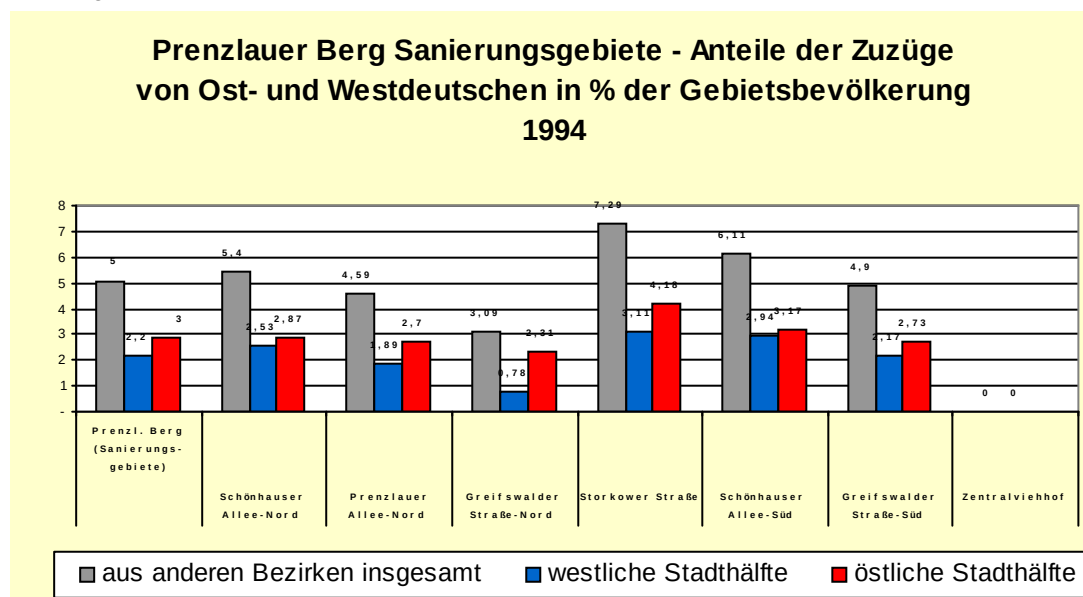


Abbildung 14

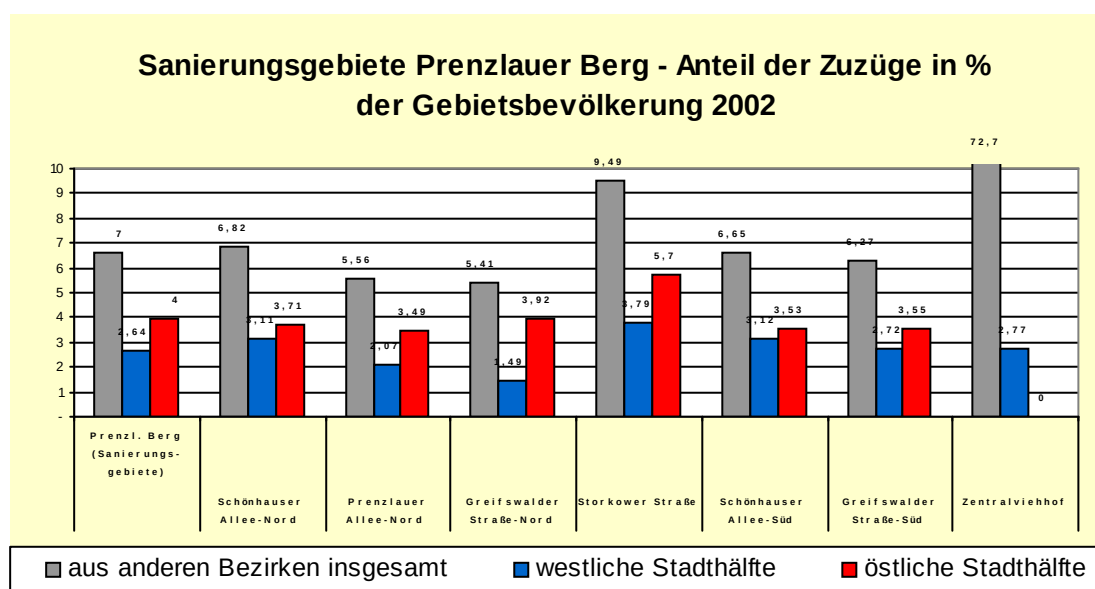
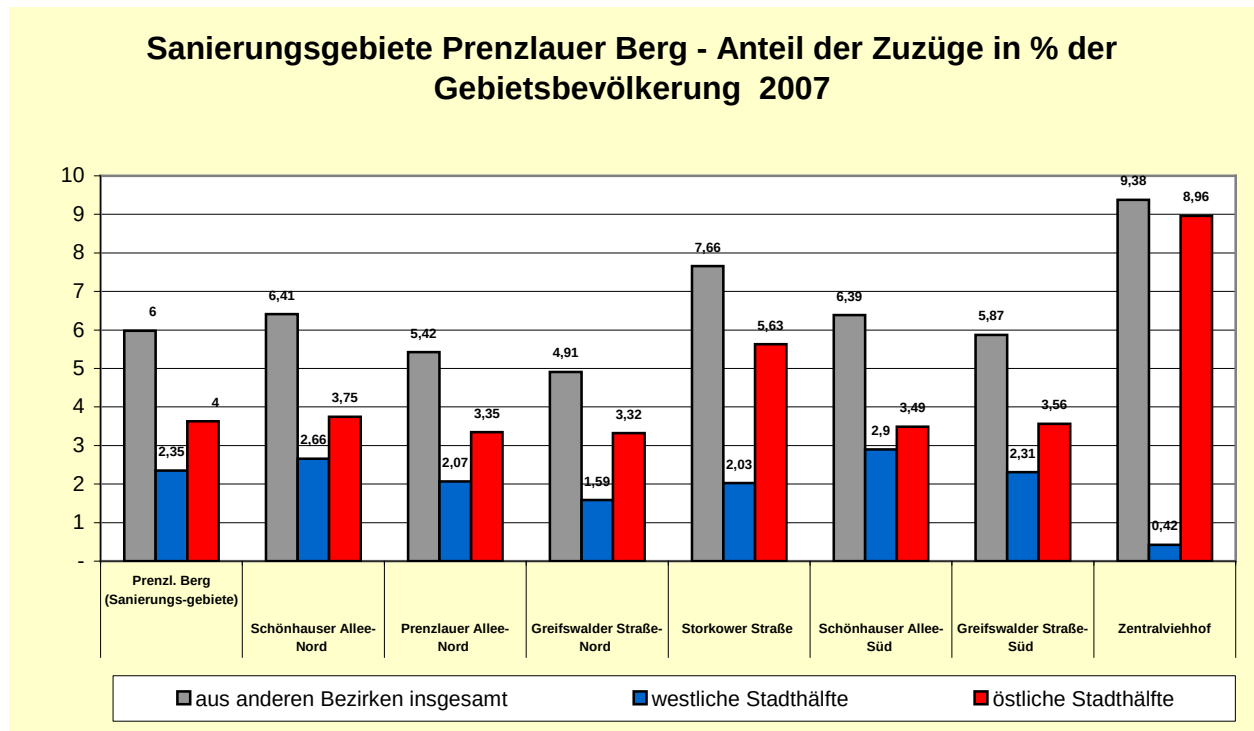


Abbildung 15



3.2 Die Stadterneuerungsgebiete von Mitte

In den Stadterneuerungsgebieten von Mitte zeigt sich gegenüber Prenzlauer Berg ein leicht abweichendes Bild. Auch hier nimmt die Dynamik leicht zu, allerdings liegen die Anteile der aus Westberlin kommenden Zuwanderer ab 2002 mehrheitlich über den Anteilen der Ostberliner Zuzüge. In der Friedrich-Wilhelm-Stadt, der Spandauer Vorstadt und der Dorotheenstadt beginnt dieser Trend sogar schon 1994. Das ist das Bild, das die absoluten Zahlen zeigen. Gewichtet man auch hier die Herkunftsgebiete entsprechend ihrer Größe, so verliert die Dominanz des Westens an Gewicht. Der Anteil der Westberliner an allen Berliner Zuzügen steigt von 30% in 1994 auf 38% in 2007. Der Anteil der östlichen Bezirke geht von 70% (1994) auf 62% (2007) zurück, ist aber immer noch das bestimmende Quellgebiet der Zuzüge innerhalb Berlins.

Abbildung 16

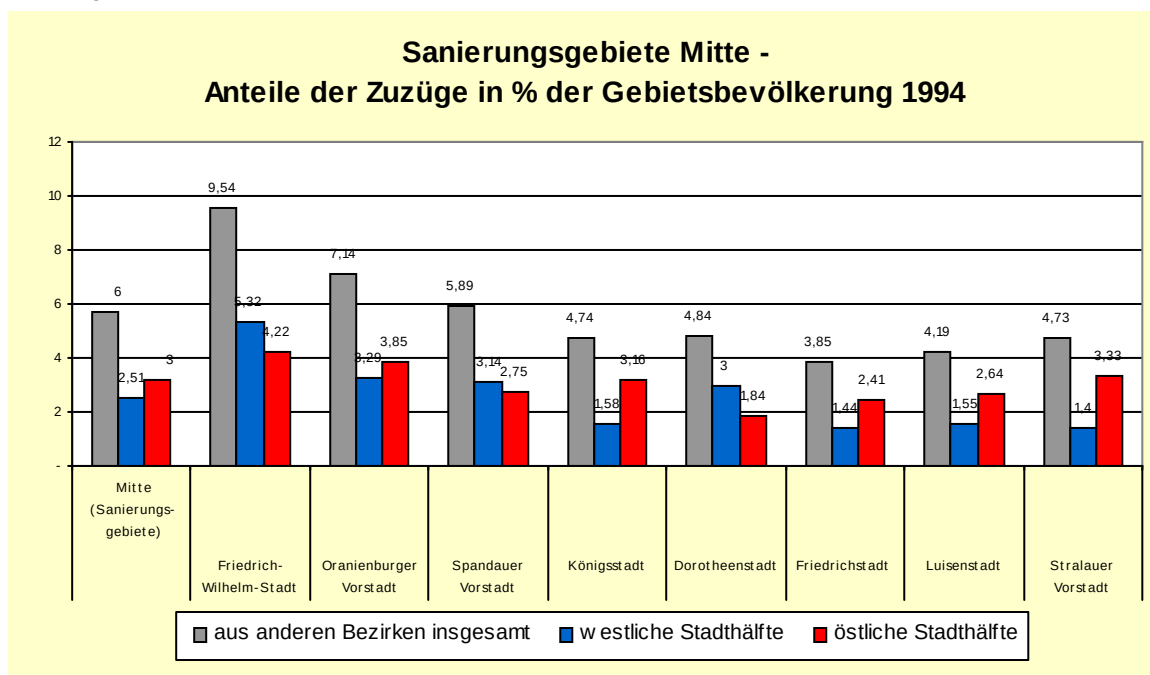


Abbildung 17

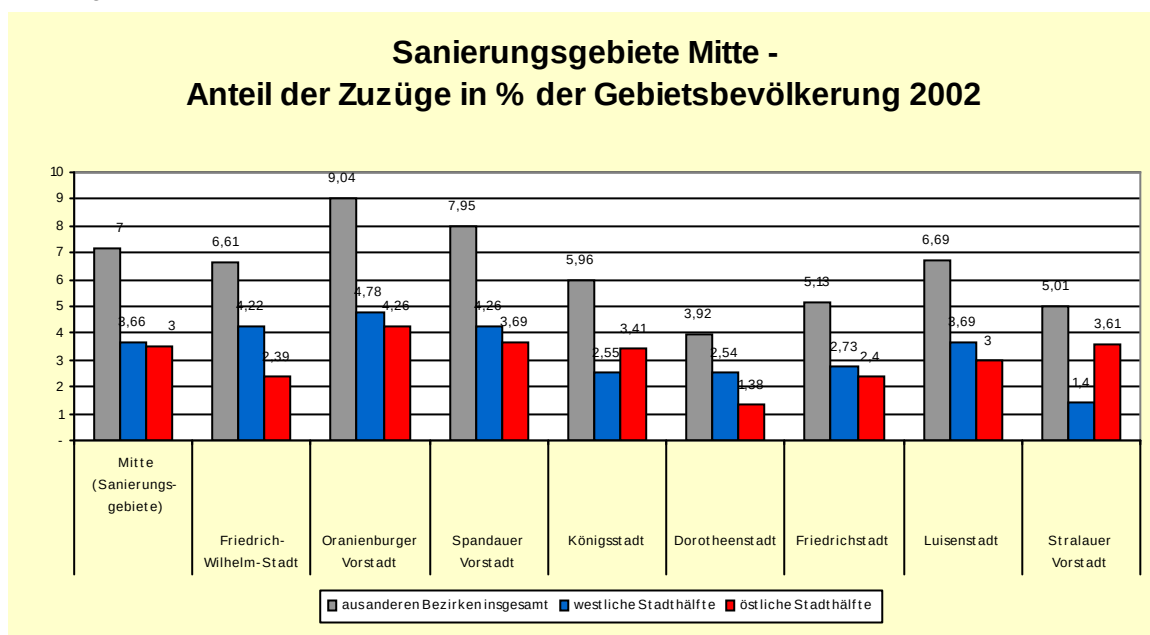
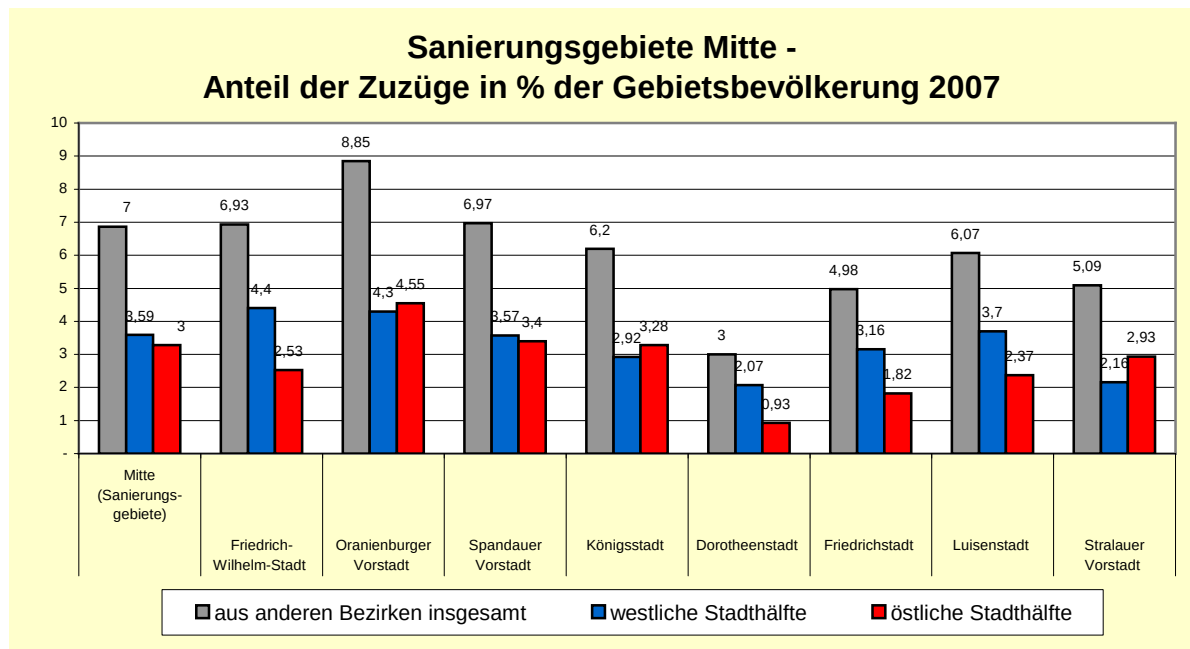


Abbildung 18



3.3 Die alten Stadterneuerungsgebiete von Kreuzberg

Als Vergleichsgebiete im alten Westen werden in diesem Abschnitt die ehemaligen Kreuzberger Sanierungsgebiete herangezogen. Diese Gebiete haben den Status als Sanierungsgebiete vor Mauerfall erhalten, und sind heute überwiegend aus der Sanierung entlassen. Damit sind sie nur bedingt mit den jüngeren Stadterneuerungsgebieten Ostberlins vergleichbar. Aus mehreren Gründen ziehen wir sie dennoch als Vergleichsgebiete heran. Die öffentlichen Eingriffe des Sanierungsrechts in die Reparatur, die Aufwertung des Gebäudebestands und Wohnumfeldes dieser Gebiete hatte auch in Kreuzberg eine erhebliche Dynamik ausgelöst, die lange vor der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiete begann und sich auch danach fortsetzt. Das Bild, das diese Gebiete vor der Erneuerung geboten haben, war mit den östlichen Gebieten durchaus vergleichbar. Schließlich liegt ein Teil dieser Gebiete – vor allem Moritzplatz, Wiener Straße und Mariannenplatz nahe am ehemaligen Grenzgebiet und damit im geographischen Einzugsbereich von Zuzügen, die gleichermaßen aus Ost und West kommen können. Der Mauerfall hat diesen Gebieten an der Schnittstelle von Ost- und Westberlin eine neue Rolle zugewiesen. Die Frage ist, ob sich hier nach der Wende

eine vergleichbare Ost-West-Mischung entwickelt hat wie in Mitte und Prenzlauer Berg.

Die Diagramme zeigen erwartungsgemäß keinen Anstieg der Zuwanderungen; es deutet sich eher ein schwach abnehmender Trend an. In den Größenordnungen liegen die Zuzüge jedoch zwischen 6 und 8% und damit durchaus auf dem Niveau der Ostberliner Stadterneuerungsgebiete. Deutlich sichtbar ist jedoch, dass der Anteil der Zuzüge aus der östlichen Stadthälfte deutlich unter den Zuzügen aus dem Westen liegt. Der prozentuale Anteil der Zuzieher aus dem Osten an der Gebietsbevölkerung überschreitet in keinem Fall die Ein-Prozent-Marge. Der Abstand zwischen den Zuwanderungsquoten von Ost- und Westbewohnern ist in Kreuzberg sehr viel größer als in den östlichen Vergleichsgebieten und beträgt meist deutlich mehr als 5 Prozentpunkte. Die Bereitschaft der Ostberliner, sich in diese Gebiete zu begeben, war unmittelbar nach der Wende gering. Mit ökonomischen Gründen – etwa zu hohen Mieten – kann dies nicht begründet werden, da die Mieten dieser Gebiete trotz fehlender Mietobergrenzen in der Regel nicht über den Ostberliner Vergleichsgebieten liegen dürften. Die kulturelle Prägung der Zielgebiete und mentale Unterschiede war bei der Wohnortwahl offensichtlich entscheidend. Allerdings ändert sich das Bild im Zeitablauf und bei Gewichtung nach Größe der Herkunftsgebiete steigt der Anteil der Ostberliner deutlich an. Der Anteil der Ostberliner an den Zuzügen steigt von 25% (1994) auf 49% in 2007 an; der westberliner Anteil sinkt entsprechend von 75% (1994) auf 51% (2007). Das Wanderungsverhalten, hier vorwiegend von jüngeren Menschen verändert sich also und passt sich an.

Abbildung 19

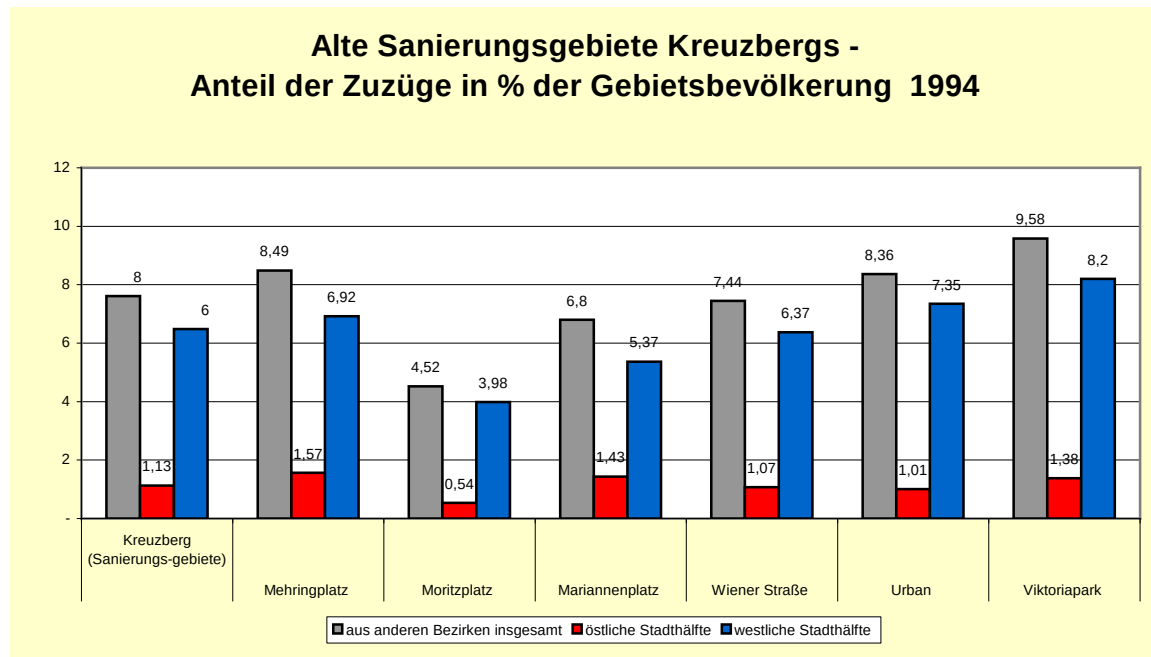


Abbildung 20

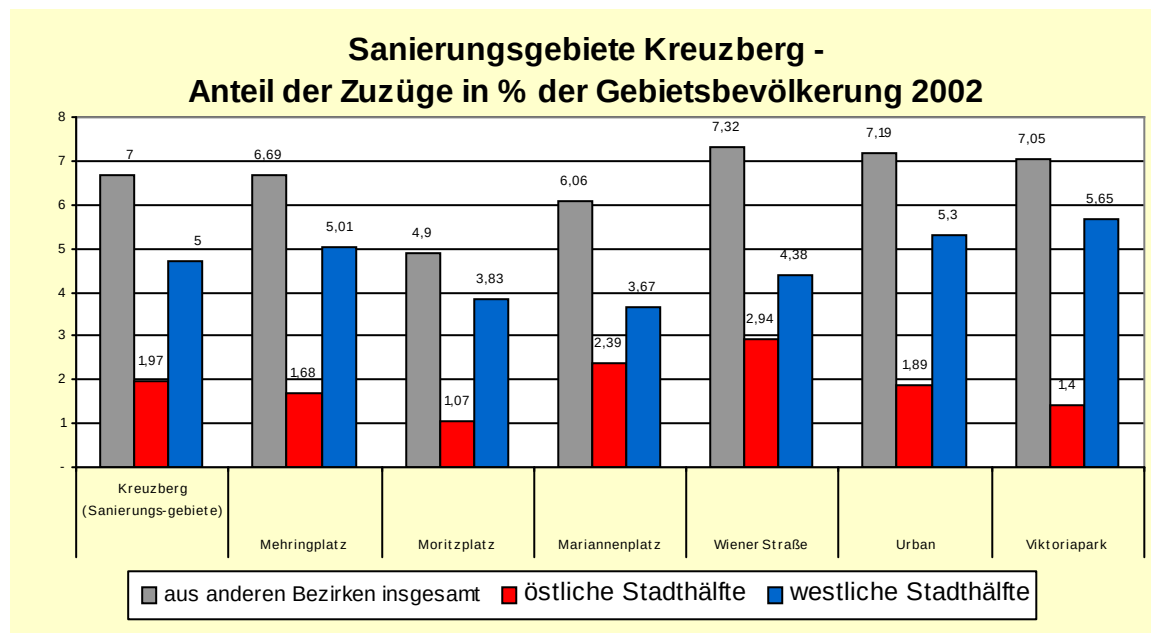
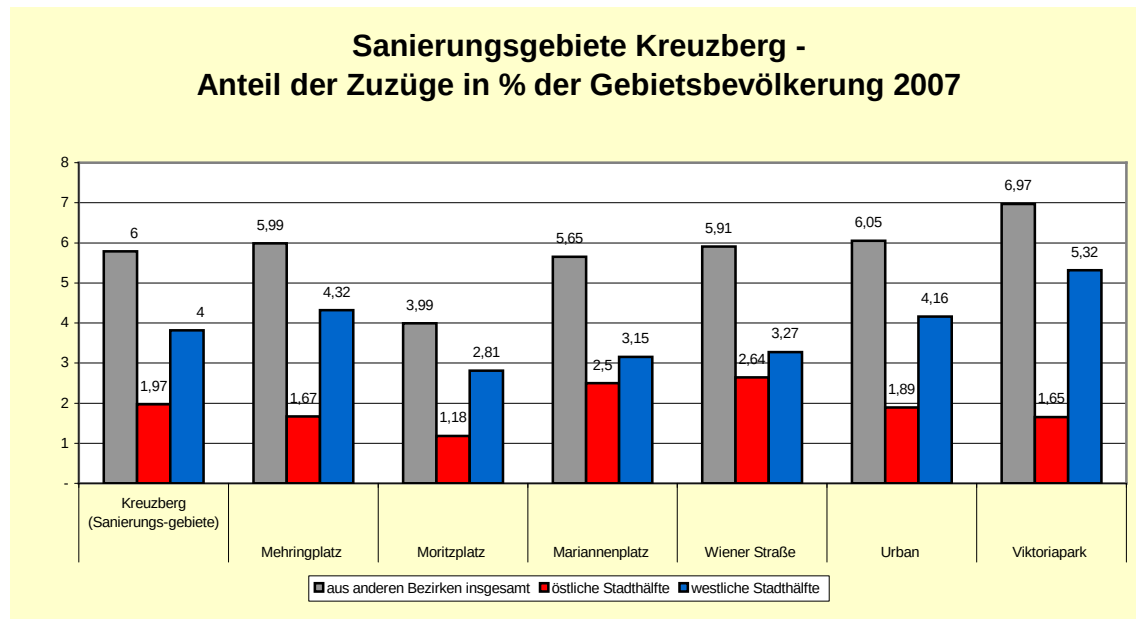


Abbildung 21



4 Wo Berlin am buntesten ist - Ethnische und kulturelle Mischung in Ost und West

4.1 Kulturelle und ethnische Mischung nach Bezirken

Die multikulturelle Mischung der Bevölkerung gehörte vor der Wende zu den wichtigsten stadtbildprägenden Unterschieden zwischen den beiden Stadthälften. Die Ausländerpopulation hatte in Ostberlin einen Randstatus und war im Stadtbild – sieht man von den Enklaven der russischen „Waffenbrüder“ ab – kaum erkennbar. Seit der Wende ist die Metropole Berlin in dieser Hinsicht bunter geworden. Aber das gilt nicht für beide Stadthälften gleichermaßen. Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist von 385.900 im Jahr 1992 auf rund 470.000 gestiegen und macht somit nicht mehr wie 1992 11% an der gesamten Berliner Bevölkerung aus, sondern 14%. Fragt man jedoch, ob sich in punkto multikultureller Mischung eine deutliche Annäherung zwischen Ost und West entwickelt hat, so lautet die Antwort: Nein! Der Anteil der Ausländerbevölkerung in den alten östlichen Stadtbezirken hat sich zwar von rund 2% im Jahr 1999 auf 4,3% mehr als verdoppelt, aber die nunmehr 90.100 Ausländer in den alten östlichen Stadtbezirken machten auch 2008 lediglich 19% der Ausländerbevölkerung in ganz Berlin aus. Wesentlicher ist etwas anderes: Diejenige Bevölkerung, die aufgrund einer schlechteren

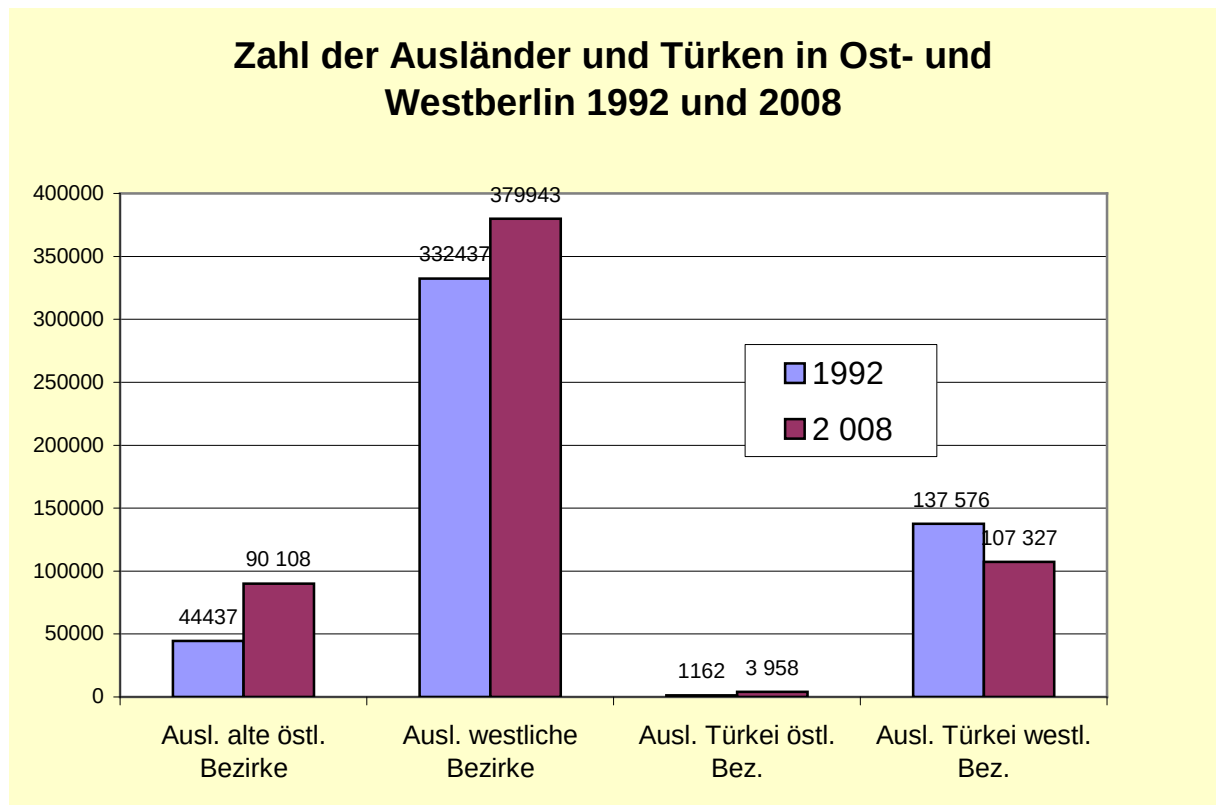
Ausbildung und mangelhafter Deutschkenntnisse geringere Arbeitsmarkt- und Einkommenschancen haben, wohnt nach wie vor der Westen im alten Westen.

Im Jahr 2008 wohnten rund 96% der insgesamt rund 111.300 Bürger mit türkischer Staatsangehörigkeit in den (alten) westlichen Bezirken. Hinzu kommen gut 52.000 eingebürgerte Menschen (Ende 2008), deren Herkunftsland die Türkei war. Nimmt man dagegen den alten Bezirk Prenzlauer Berg (ohne Pankow/Weißensee), so hat der Bezirk zwar eine Ausländerpopulation von 12%, aber lediglich 2% dieser Ausländerbevölkerung stammen aus der Türkei. In Kreuzberg waren es im Jahr 2008 dagegen 44%!

Betrachtet man die Entwicklung der Ausländeranteile im Verlauf von 1992 bis 2008, so fällt auf, dass sich die absolute Zahl der Ausländer zwar, wie bereits erwähnt, vergrößert hat, dies allerdings nicht auf alle Bevölkerungsgruppen zutrifft. So sank der Anteil der Türken an den Ausländern von 36% auf 24%, wobei sich der Anteil der Türken in den östlichen Bezirken jedoch vergrößerte. Es ist also ersichtlich, dass es insgesamt eine geringere Zahl an Türken gibt, diese aber vor allem aus dem Westen verschwunden sind. Nicht nur die Zahl der türkischen Bevölkerung hat sich im Osten vergrößert, sondern auch die Zahl der Ausländer insgesamt konnte sich verdoppeln. Es zeigt sich, dass die ethnische Mischung in den Bezirken zwar zugenommen hat, allerdings nur in einem sehr geringen Maße. Der Großteil der ausländischen Bevölkerung wohnt auch 2008 noch in den westlichen Bezirken, insbesondere in Kreuzberg, Wedding und Tiergarten. Dabei hat sich der Anteil der Ausländer und auch der Türken in Kreuzberg etwas verringert. Bei der Bewertung muss die Einbürgerung in den letzten Jahren berücksichtigt werden. Waren 1992 noch knapp zwei Drittel der ausländischen Bevölkerung Türken, so sind es 2008 noch 44%. Damit stellt Kreuzberg noch immer den Bezirk mit der größten Konzentration an türkischer Bevölkerung dar. Auch in Wedding sank der Anteil der Türken von 56% auf 39%, während der Anteil der ausländischen Bevölkerung von 26% auf 33% anstieg. In fast allen Bezirken ist der Anteil der Ausländer an der Gebietsbevölkerung angestiegen. Diese Zunahme erfolgte jedoch in den westlichen Bezirken deutlich stärker als in den östlichen. So blieb beispielsweise der Anteil der Ausländer in Hellersdorf bei nur 2%, aber der Anteil der Türken daran stieg um 3% an.

Fazit: Die Gesamtstadt, wie wir sie heute vor uns haben, bietet das Bild von zwei Typen der Fremdenmischung: eine traditionelle und fortgesetzt starke Konzentration der Ausländerbevölkerung mit erheblichen Integrationsschwierigkeiten im Westteil der Stadt und eine sehr viel geringere „neue“ Mischung von Deutschen und Ausländern in den Ostbezirken.

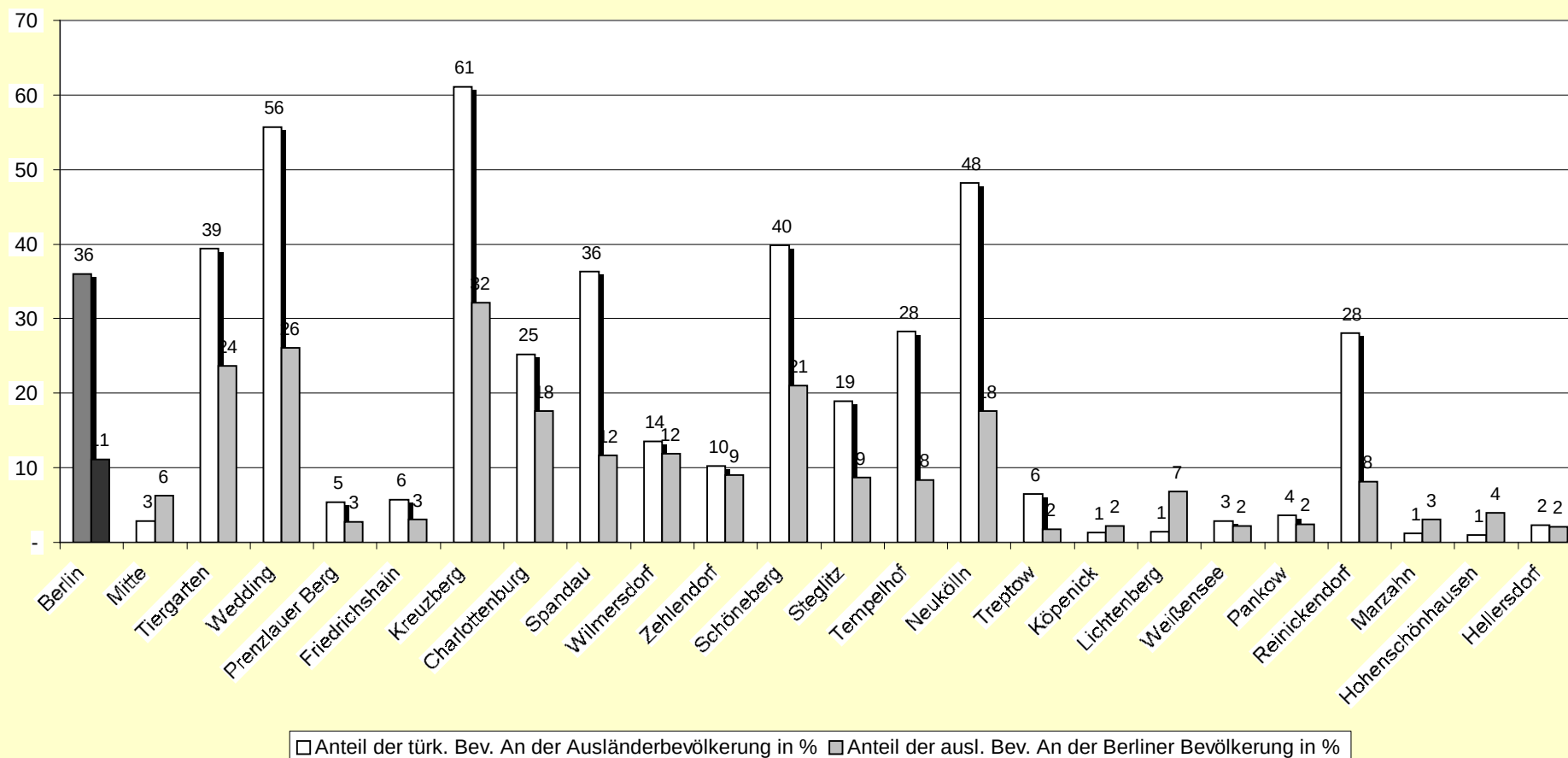
Abbildung 22



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

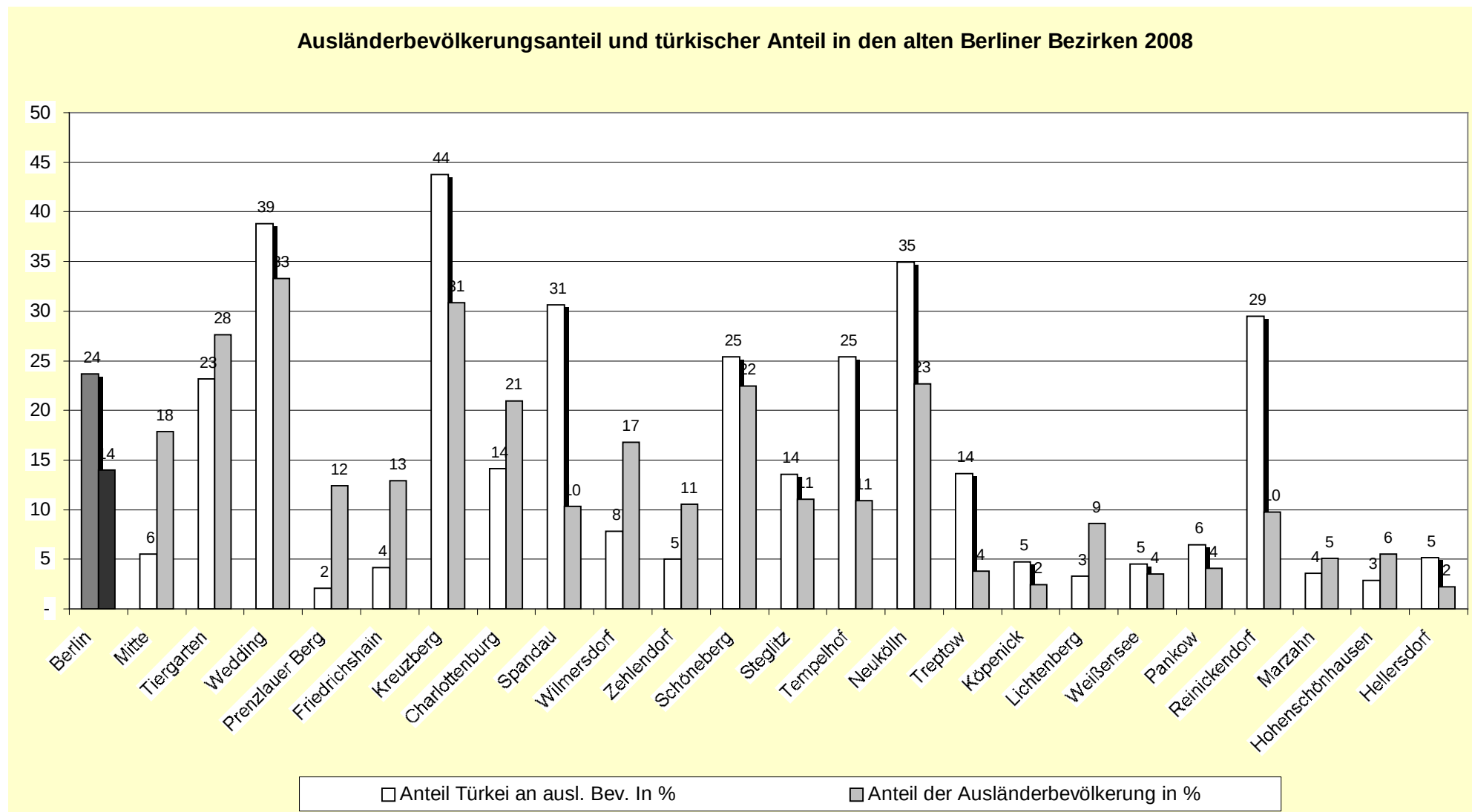
Abbildung 23

Ausländeranteil und Anteil der türkischen Bevölkerung in den Berliner Bezirken 1992



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abbildung 24



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

5 Vereinigt Volk von Suburbanisierern

Großstadt und Speckgürtel, Verdichtete Kernstadt und zersiedeltes Umland prägen in allen europäischen Regionen das Siedlungsbild der Großstädte. Das geteilte Berlin stellte lange Zeit einen Ausnahmefall dar. Für die Ostberliner Bevölkerung war das Brandenburger Umland zugänglich und vertraut. Aber für eine umfassende Eigenheimbewegung in dieses Umland fehlten die politischen und materiellen Voraussetzungen. Lediglich eine ausgeprägte Datschen- und Freizeitkultur konnte sich hier „Luft verschaffen“. Für die Westberliner war an der Mauer das Ende für jede Form von Innenstadtflucht. Platz für eine naturnahe Eigenheimbewegung gab es allenfalls in den Außenbezirken am Stadtrand. Der Fall der Mauer hat diesen Sonderstatus beendet. In einer nachgeholten Welle der Randwanderung holte die Wohnungsmarktregion Berlin das Versäumte nach.

Die Randwanderung in zwei ausgewählten Jahren - 2002 und 2006 – wird in diesem Abschnitt vergleichend analysiert. Dabei liegt das Augenmerk auf den Unterschieden und Annäherungen in beiden Stadthälften. Bei der Wanderung an den Stadtrand war Berlin, das zeigen die Ergebnisse, sehr schnell ein einzig Volk. Es gab Nachholbedarf. Aber der Osten ist an dieser Randwanderung stärker beteiligt als der Westen. Führend sind dabei die Bezirke, in denen Großsiedlungen ein großes Gewicht haben. Auch die Großsiedlungsbezirke des Westens schließen allmählich auf.

Im Jahr 2002 bestimmen die östlichen Bezirke die Abwanderung ins Berliner Umland deutlich stärker als die westlichen Bezirke. Die Zahl der Fortzüge lag in den ehemals östlichen Bezirken in allen Alterskategorien deutlich höher als im Westen. Die drei Bezirke mit den meisten Fortzügen sind Marzahn-Hellersdorf mit 13,37 Fortzügen pro 1000 Einwohnern (‰), Lichtenberg mit 11,47‰ und Treptow-Köpenick 11,16‰ sind. Dagegen sind die drei Bezirke mit den wenigstens Abwanderungen Westberliner Stadtteile. Die niedrigsten Werte weisen Charlottenburg-Wilmersdorf (4,78‰), Friedrichshain-Kreuzberg (5,20 ‰) und Tempelhof-Schöneberg (5,59‰) auf. Dieser Trend gilt für alle Bezirke Berlins. Die westlichen Bezirke liegen mit ihren Werten unter den Werten der Ostberliner Bezirke. Dafür gibt es mehrere Erklärungen. Menschen bevorzugen, wenn sie es beeinflussen können kleinräumliche Umzüge in die vertraute Umgebung. Wohnt man in einem Stadtrandgebiet, so kennt man das Umland bereits und zieht eher dort hin als ein Innenstadtbewohner. Die starke

Suburbanisierung in Bezirken wie Marzahn-Hellersdorf illustriert dies. In keinem anderen Bezirk gab es auch einen derart hohem Altersanstieg, was besonders für eine hohe Abwanderung von Familien mit Kindern spricht. Außerdem können die bestehenden Baustrukturen die Bevölkerung nicht mehr halten. Die Entscheidung zwischen Plattenbausiedlung und Einfamilienhaus fällt denen, die es sich leisten können, zunehmend leichter.

Abbildung 25

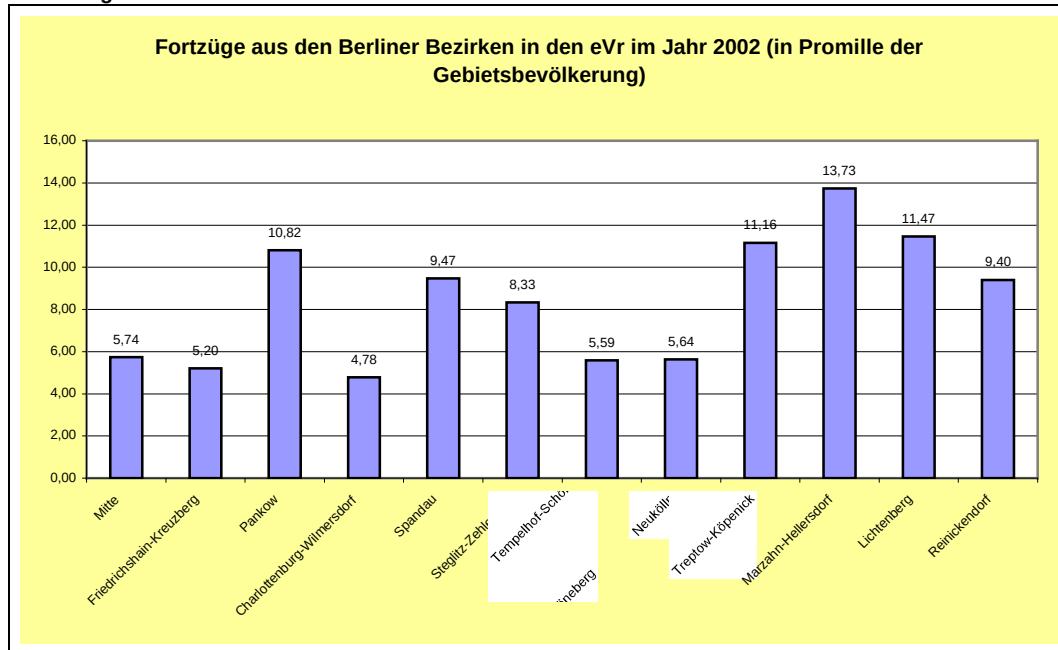
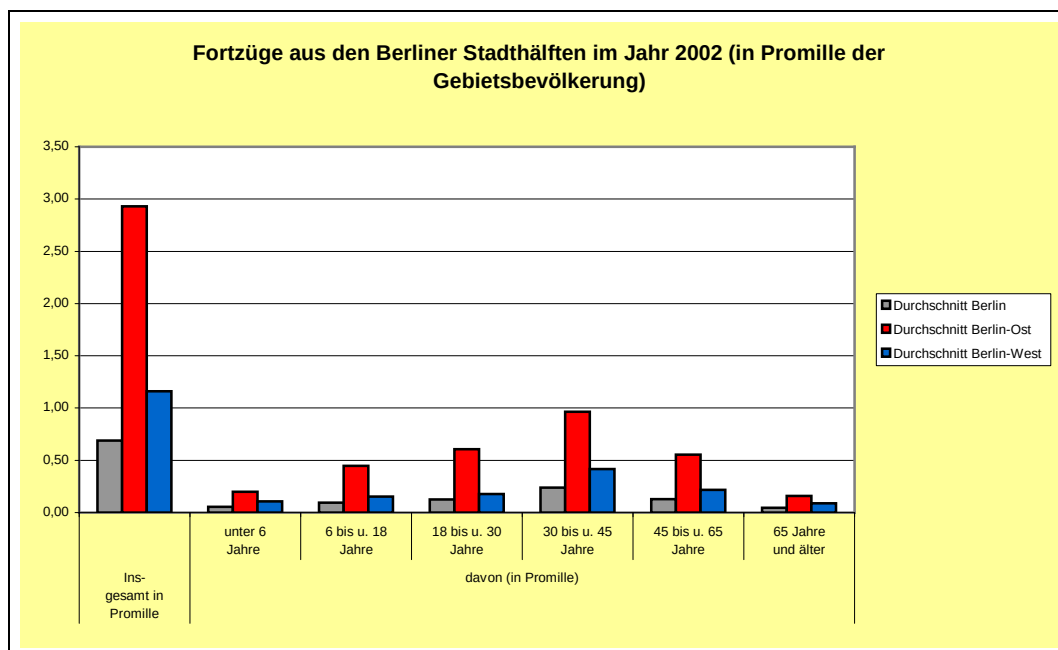
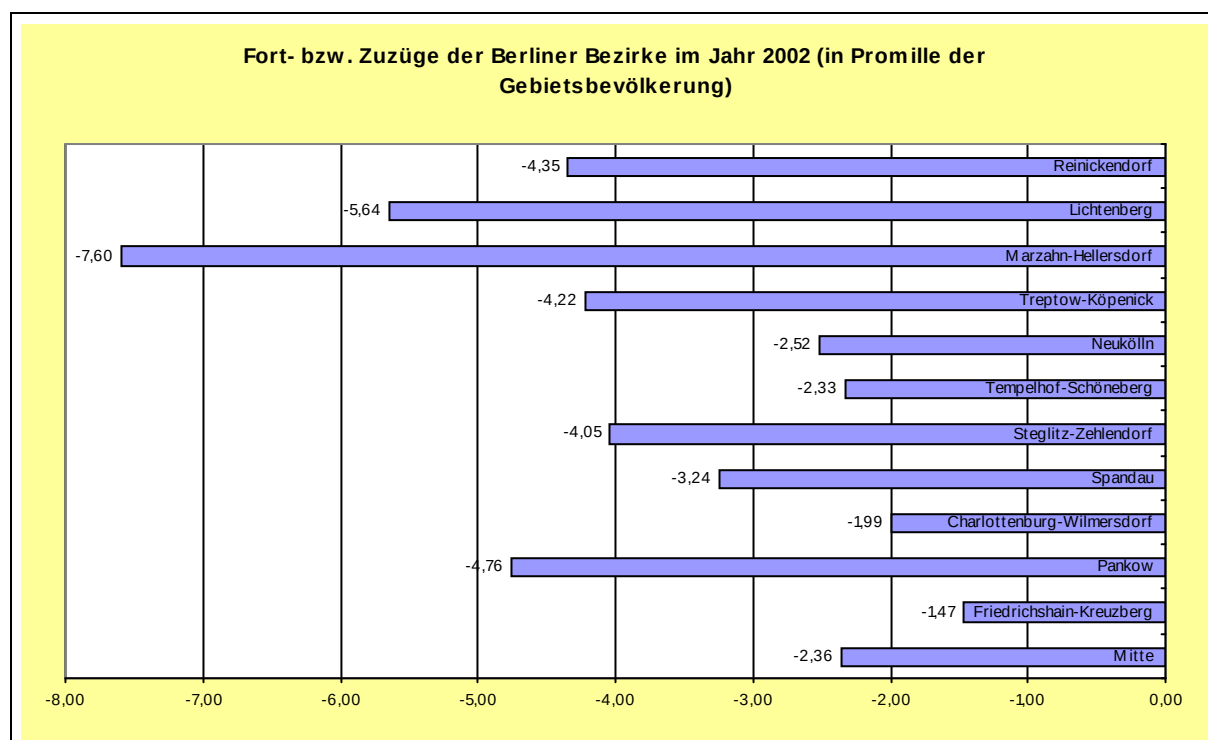


Abbildung 26



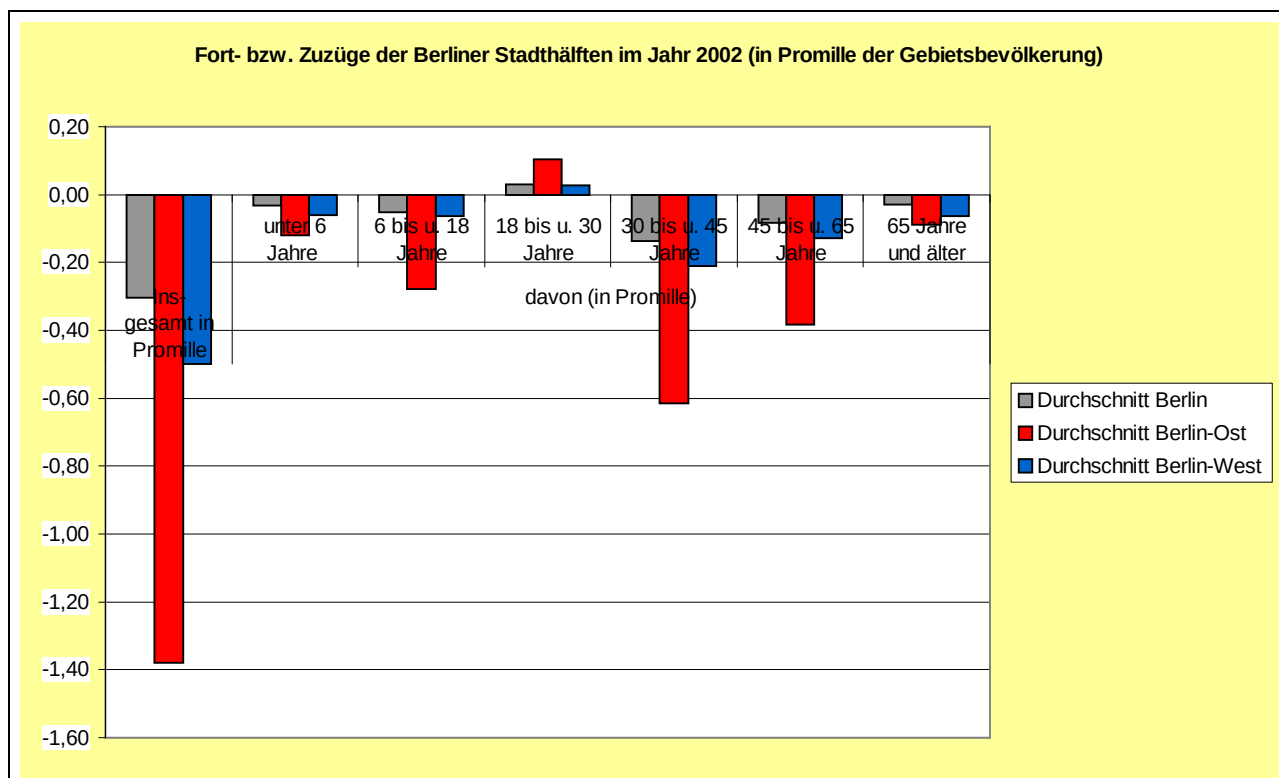
Auch beim Bevölkerungsverlust, der das Ergebnis des Wanderungssaldos¹³ darstellt, sind die negativen Werte des Ostens höher als die des Westens. Auch hier zieht vor allem die Altersgruppe der 30 – 45-Jährigen aus den Bezirken weg. Die einzige deutlich sichtbare Veränderung ist die Gruppe der 18 – 30-Jährigen, die ein für die Berliner Bezirke positives Saldo aufweisen. Diese Altersgruppe wandert also stärker nach Berlin als sie von dort ins Umland abwandert. Das gilt gleichermaßen für Ost- wie auch für Westberlin. Lässt man die Altersgruppierungen außen vor, so zeigt sich für alle Bezirke ein negativer Saldo. Marzahn-Hellersdorf (-7,60‰), Lichtenberg (-5,64‰) und Pankow (-4,76‰) schneiden am schlechtesten ab. Die geringsten Verluste gibt es in Friedrichshain-Kreuzberg (-1,47‰) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-1,99‰).

Abbildung 27



¹³ Der Wanderungssaldo ist das rechnerische Ergebnis aus den Zu- und Förtzügen zwischen zwei Gebieten, hier dem Berliner

Abbildung 28



Nur ein Jahr danach sieht die Entwicklung in ihren groben Strukturen genauso aus, allerdings hat sich die Spanne zwischen Ost und West vergrößert. Noch immer wandern mehr Menschen aus dem Osten als aus dem Westen ins Umland ab. Die Zahl der Fortzüge in den Ostbezirken steigen etwas an (z.B. Pankow von 10,82‰ auf 11,03‰) und die der Westbezirke sinken etwas ab (z.B. Neukölln 5,64‰ auf 5,40‰). Die Tendenzen der Fortzüge nach den Alterskategorien entsprechen noch denen von 2002. Beim Wanderungssaldo zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Ostbezirke verlieren noch stärker an Bevölkerung und die Westbezirke verlieren etwas weniger Bevölkerung als noch 2002.

Eine wirkliche Veränderung in den Werten ergibt sich im Jahr 2006. Die Fortzüge nehmen in allen Bezirken ab, allerdings in den östlichen stärker als in den westlichen. Dies ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass die nachgeholte Suburbanisierung ihren Höhepunkt überschritten hat. Dies bedeutet auch, dass der Anteil der potenziell stadtfüchtigen Bevölkerung mit Kindern gesunken ist, sowohl durch Abwanderung wie durch die Folgen der demographischen Struktur, in der die

mittleren Altergruppen zugunsten der älteren sinken. Bei der Anzahl der Fortzüge weisen Marzahn-Hellersdorf (10,96‰), Lichtenberg (9,76‰) und Treptow-Köpenick (9,48‰) noch immer die größten Werte auf, aber sie sind geringer als 2002 und 2003. Es gibt für ganz Berlin einen Rückgang der Fortzüge, was sich auch für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (4,32‰), Charlottenburg-Wilmersdorf (4,35‰) und Neukölln (4,80‰) zeigen lässt. In den Ostbezirken sinken die Abwanderungen von 3,02‰ (2003) auf 2,46‰ (2006) und im Westen von 1,12‰ (2003) auf 1,07‰ (2006). Die Verteilung der Alterskategorien bleibt gleich und die 30 – 45-Jährigen dominieren noch immer die Fortzüge.

Abbildung 29

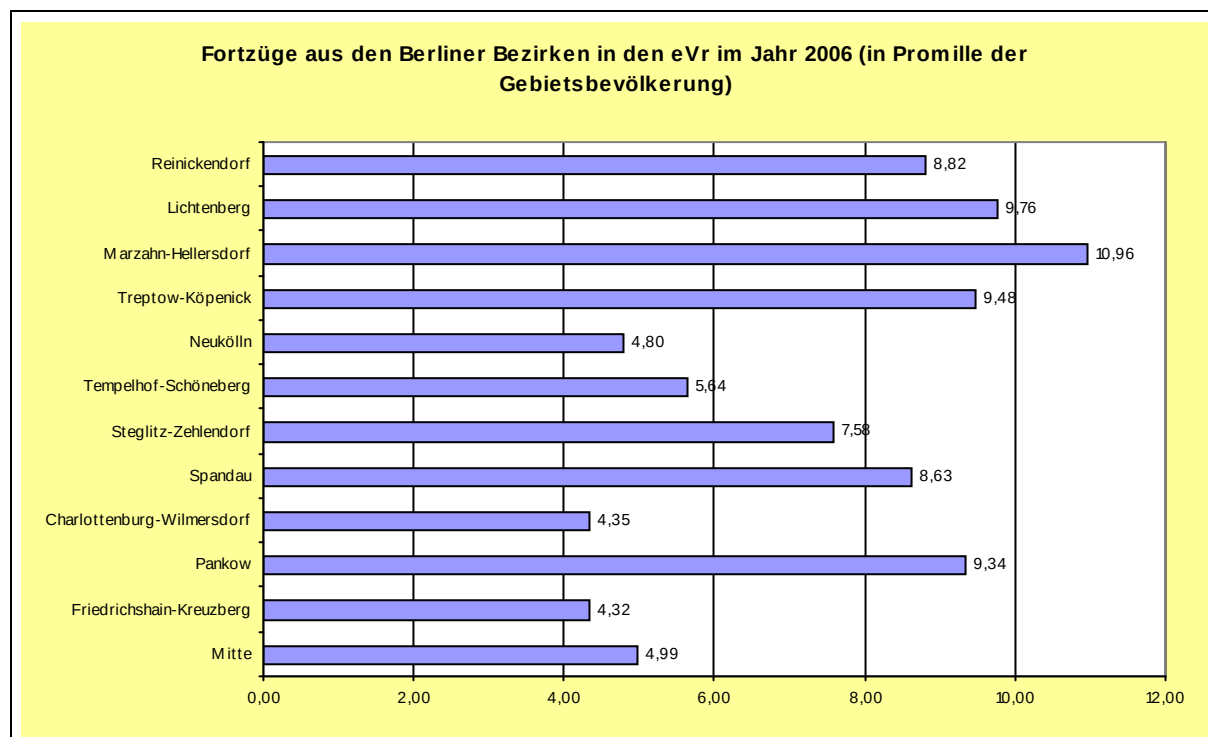
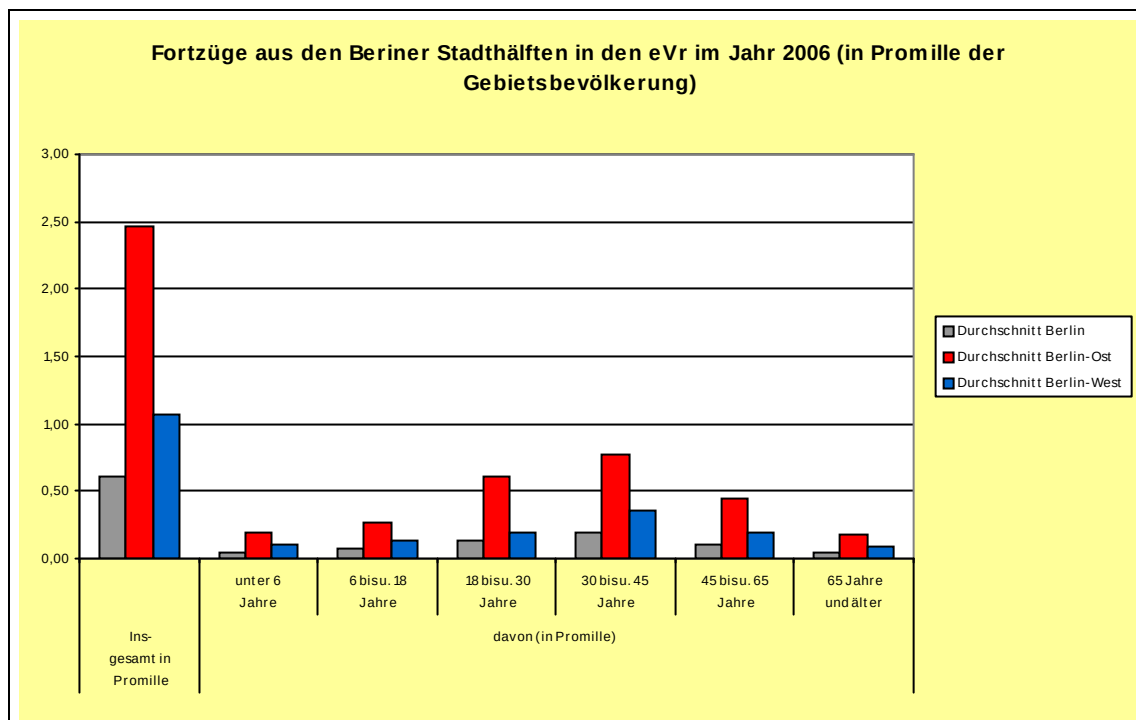


Abbildung 30



Für die Untersuchung des Wanderungssaldos ergibt sich ein leicht geändertes Bild. Erstmals ist ein Westberliner Bezirk unter den Bezirken mit den größten Bevölkerungsverlusten. So hat Marzahn-Hellersdorf (-4,42‰) die negativsten Werte, Lichtenberg steht an Position zwei (-4,28‰) und an dritter Stelle folgt Reinickendorf (-4,15‰). Die geringsten Verluste hat Friedrichshain-Kreuzberg (-0,52‰) zu verschmerzen.

Abbildung 31

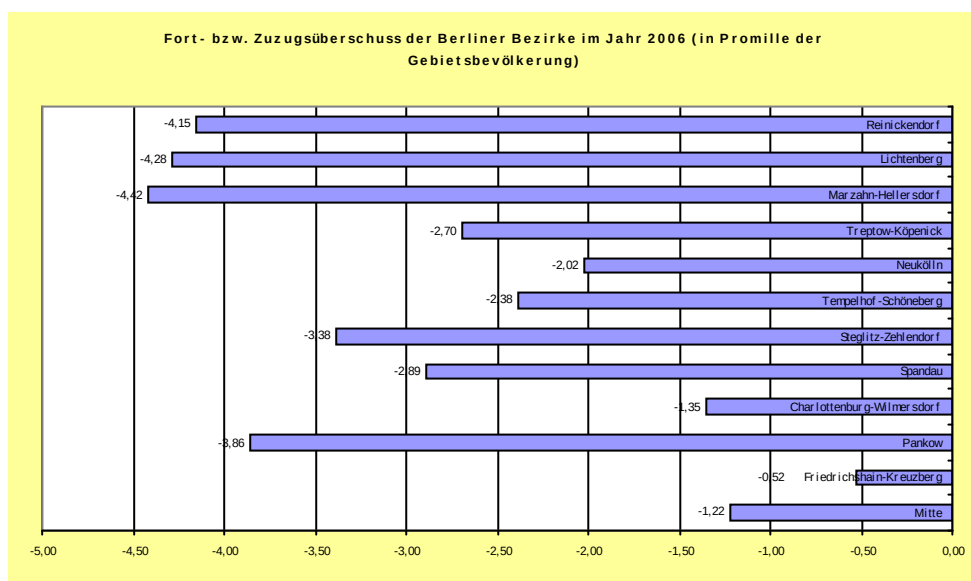
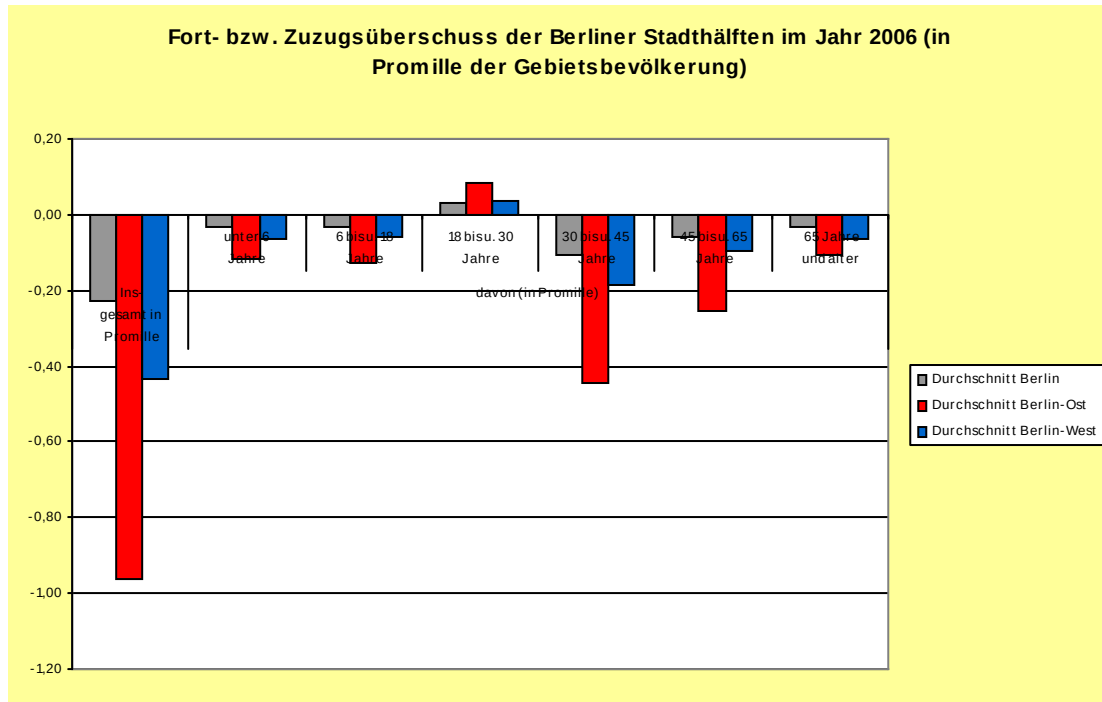


Abbildung 32



Die Frage, ob die randstädtischen Großsiedlungen Ost und West sich in den Trends der Abwanderung unterscheiden, haben wir anhand der Bezirke Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf untersucht. Beide Bezirke beherbergen in bedeutendem Umfang Großsiedlungsgebiete. Während im Jahr 2002 die Fortzüge in Marzahn-Hellersdorf bei 13,37 Abwanderungen je 1000 Einwohnern lagen und es ein negatives Bevölkerungssaldo von $-7,60\%$ gab, waren es in Reinickendorf nur Fortzüge in einer Höhe von $9,40\%$ und ein Saldo von $-4,35\%$. Der östliche Bezirk verlor also stärker an Bevölkerung durch Abwanderungen in den eVr als Reinickendorf im Westen. Nur 4 Jahre später weist Marzahn-Hellersdorf zwar noch immer höhere Fortzüge ($10,96\%$) und ein negativeres Saldo ($-4,42\%$) auf als Reinickendorf, allerdings mit einem viel kleineren Abstand als noch 2002. Der Saldo Reinickendorfs liegt nun fast gleichauf mit Marzahn-Hellersdorf und ist im Vergleich zu 2002 nur gering gesunken. Die Verminderung der Fortzüge und die Verbesserung des Wanderungssaldos ist im Osten erfolgreicher verliefen. Die Problemlagen scheinen sich anzunähern.

Abbildung 33

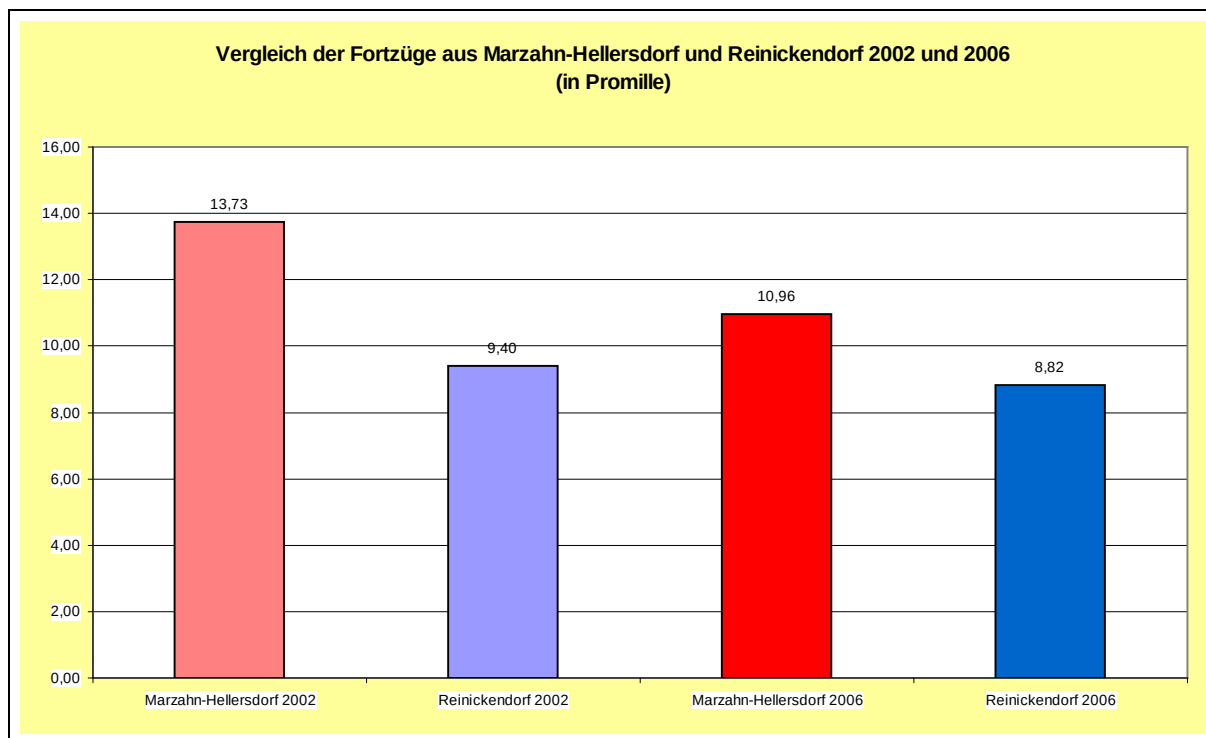
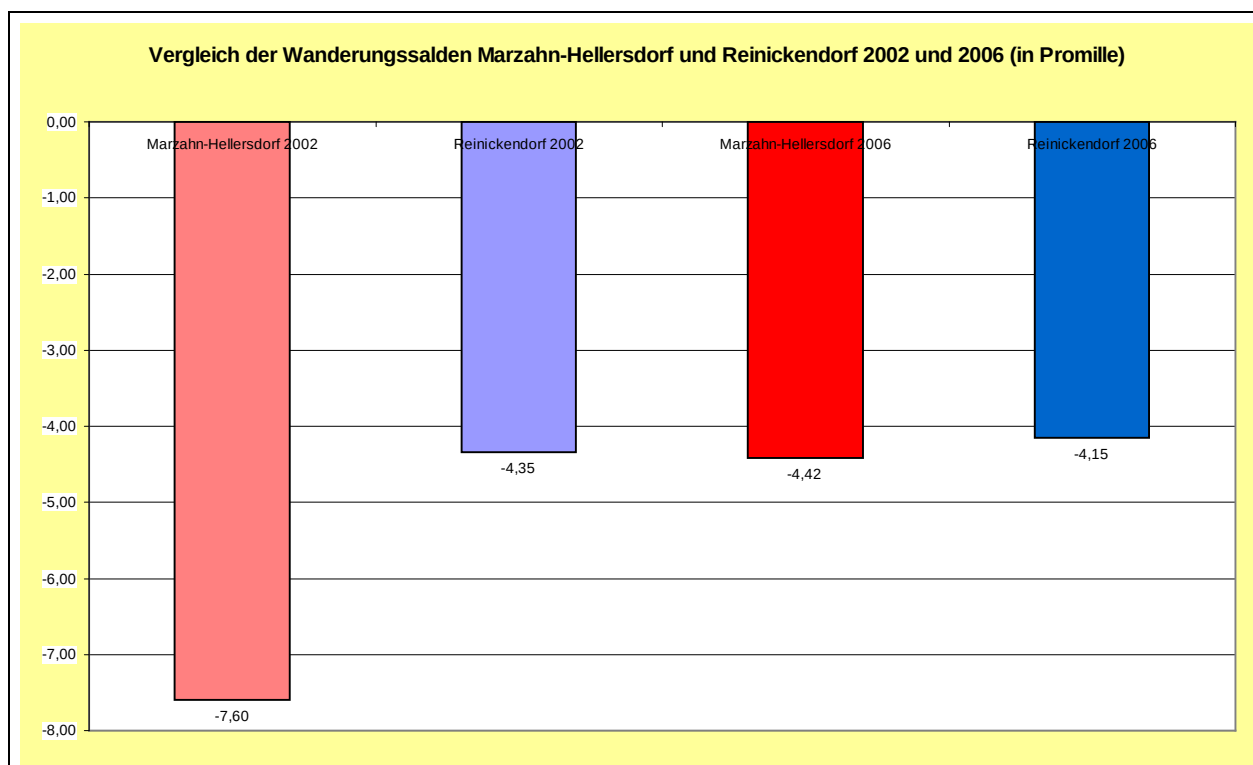


Abbildung 34



6 Armer Osten, reicher Westen? - Soziale Stadtentwicklung

In einer ökonomischen Bilanz zu 20 Jahren Mauerfall formuliert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): „In den ersten Jahren nach dem Mauerfall konnten deutliche Angleichungsfortschritte beim Wohlstandsniveau zu den alten Bundesländern verzeichnet werden. Die verfügbaren Einkommen sind sehr schnell gestiegen. Ende der 90er Jahre hat sich dieser Angleichungsprozess aber immer mehr verlangsamt... Bei den verfügbaren Einkommen je Einwohner wurden inzwischen 80% des westdeutschen Niveaus erreicht, bei der Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung sind es dagegen lediglich 70%.“¹⁴ Wer die von der Politik versprochene rasche Angleichung erwartet hat, wird von diesem Ergebnis 20 Jahre nach Mauerfall enttäuscht sein. Die Einkommensangleichung ist zwar stärker voran gekommen als die Wirtschaftsentwicklung, aber Wirtschaftsleistung und Einkommensentwicklung sind nicht völlig zu entkoppeln. Die Ursachen für den Einkommensrückstand liegen letztlich im Produktivitätsrückstand und in den Strukturproblemen der ostdeutschen Wirtschaft. Die Auseinandersetzung mit diesem Zusammenhang ist nicht Gegenstand dieser Studie, die sich mit der Wohnungsmarktregion Berlin befasst, aber die Wohnkaufkraft wird durch das verfügbare Nettohaushaltseinkommen bestimmt. Einkommensdaten sind damit nicht nur Indikatoren des Wohlstandsniveaus, sie sind auch der wichtigste Bestimmungsfaktor für die Miethöhe. Der Mietenvergleich zeigt, dass Städte mit hohem Einkommensniveau auch überdurchschnittliche Mietniveaus aufweisen.

Der vom Paritätischen Gesamtverband herausgegebene „Armutsatlas“ wirft ein Schlaglicht auf die Position Berlins im Einkommensgefüge der ostdeutschen Länder. Der Anteil der Armutsbevölkerung¹⁵ - so heißt es dort – sei 2007 in Ostdeutschland genauso überdurchschnittlich wie die Arbeitslosenquote. Während es im Bundesdurchschnitt 14,3% sind, waren es 2007 in Berlin und Brandenburg 17,5% und 24,3 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern. Gemessen am Armutsanteil stellt sich die Einkommenssituation Berlins also besser dar als die von Mecklenburg-Vorpommern. Aber die vorangegangene Wirtschaftseinheit Westberlins mit dem alten Bundesgebiet hat nicht dazu geführt, dass die Gesamtstadt sich gegenüber dem Brandenburger Umland positiv absetzt. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten

¹⁴ DIW, 20 Jahre Mauerfall: Eine ökonomische Bilanz. Hintergrundinformationen, S. 3

wie München, Stuttgart, Frankfurt am Main und Hamburg besitzt auch das vereinigte Berlin eine unterdurchschnittliche Wohnkaufkraft; eine Position, die der Westteil der Stadt bereits vor der Wende inne hatte.

6.1 Einkommensdaten

Dieser Abschnitt geht der Frage nach, wie sich die Einkommen nach der Wende in beiden Stadthälften entwickelt haben. Hierfür stehen zunächst nur die Einkommensdaten des Mikrozensus zur Verfügung.¹⁶ Sie gehen auf eine vom Statistischen Landesamt Berlin jährlich durchgeführte Untersuchung zurück, bei der 1% der Berliner Haushalte zu ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage befragt werden. Die Stichprobe basiert auf einer Zufallsauswahl von einem Prozent der Bevölkerung. Die Teilnahme ist nicht freiwillig; für die nach statistischen Zufallskriterien ausgewählten Haushalte besteht eine Auskunftspflicht.

Gemäß unserer Fragestellung enthalten die für Berlin-Ost und Berlin-West dargestellten Werte keine Daten der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte, da sich diese sowohl aus ehemals westlichen als auch östlichen Gebieten zusammensetzen. Um Übersichtlichkeit zu wahren, werden beim Pro-Kopf-Einkommen nur zwei zusammengefasste Einkommensgruppen dargestellt. Die Studie beschränkt sich auf die Klassifizierung von Einkommen bis 900 Euro und ab 900 Euro, da der Einkommensdurchschnitt Berlins bei 900 Euro liegt. Die Werte des monatlichen Pro-Kopf-Einkommens wurden jeweils aus dem Median der gruppierten monatlichen Nettoeinkommen berechnet, also dem Wert, der die Fallzahlen der Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt. Diese Maßzahl wird von Extremwerten nicht beeinflusst wie das arithmetische Mittel und gewährleistet dadurch geringere Verzerrungen.

Um beurteilen zu können, ob es in den vergangenen Jahren zu einer Angleichung der Einkommen kam, werden die Werte aus dem Jahr 1999 mit denen des Jahres 2006 verglichen. Im Jahr 1999 lag das Westberliner **Pro-Kopf-Einkommen**¹⁷ mit 800

¹⁵ Nach EU-Definition sind dies Haushalte, denen weniger als 60% des mittleren Durchschnittseinkommens zur Verfügung steht.

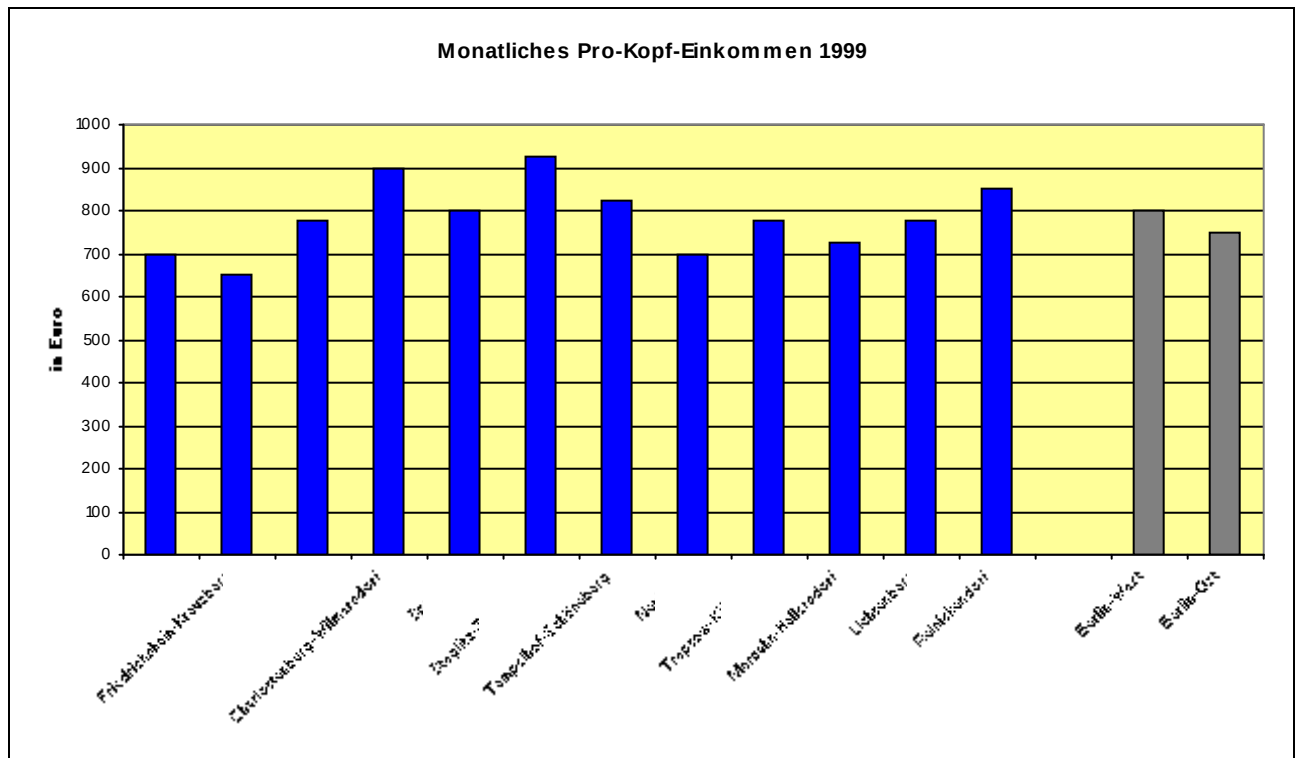
¹⁶ Daten aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und dem Sozioökonomischen Panel (SOEP) des DIW sind nicht kleinräumlich nach Bezirken verfügbar.

¹⁷ Wie bei der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe wird hier bei der Ermittlung der Werte das Berechnungsverfahren des sogenannten Nettoäquivalenzeinkommens angewandt, das die Werte um unterschiedliche Haushaltsstrukturen bereinigt

Euro um 50 Euro höher als in Ostberlin und auch die Spitzenreiter des Einkommens waren in den ehemals westdeutschen Bezirken zu finden. So gab es das höchste Einkommen in Steglitz-Zehlendorf (925 €) und Charlottenburg-Wilmersdorf (900 €). Deutlich darunter lagen die am schlechtesten verdienenden Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (650 €), Marzahn-Hellersdorf (725 €), Mitte und Neukölln (beide 700 €). Nur sieben Jahre später ist der Durchschnitt des Pro-Kopf-Einkommens von Berlin um 125 € angestiegen, allerdings nicht in allen Stadtgebieten gleichmäßig. Der Vorsprung Westberlins auf Ostberlin hat sich halbiert, so dass man von einer langsamen Angleichung ausgehen kann. Schaut man sich die Grafiken der Jahre 1999 und 2006 an, so ist deutlich sichtbar, dass die Abstände zwischen den Bezirken sich weitestgehend verringert haben, aber noch immer die gleichen Bezirke in den führenden Rängen sind. Steglitz-Zehlendorf (1.075 €) und Charlottenburg-Wilmersdorf (1.025 €) haben ein so hohes Einkommen wie kein anderer Bezirk. Verlierer sind wieder Mitte (800€), Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln (beide 825€). Wobei sich zeigt, dass der Anstieg des Einkommens in Friedrichshain-Kreuzberg größer war als der durchschnittliche Anstieg, der in Mitte jedoch geringer war.

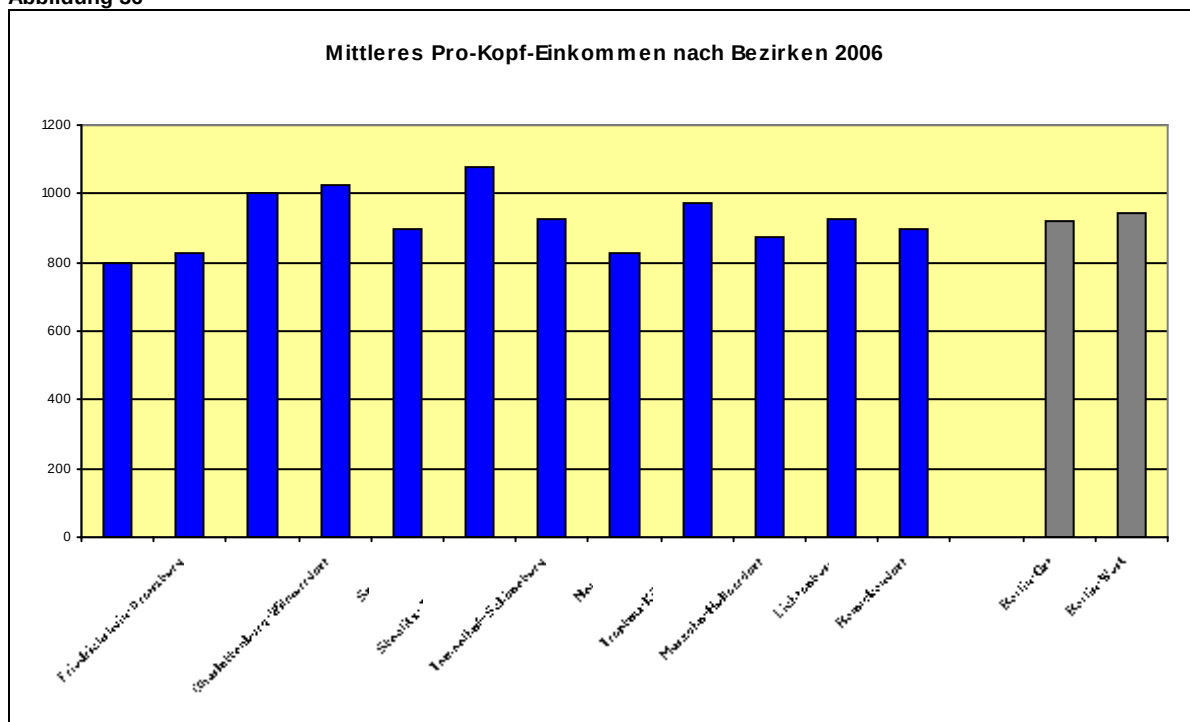
Die geringer gewordenen Einkommensunterschiede zwischen den ehemals östlichen bzw. westlichen Bezirken sind zum Teil auch der Tatsache geschuldet, dass in den letzten Jahren, wie im Punkt 2.3 bereits angeführt, zu einer Durchmischung von Ost- und West-Bevölkerung kam. Da die Einkommen dem aktuellen Wohnsitz zugeordnet werden, ist es nicht mehr möglich, sie nach der Herkunft zu unterscheiden. Für genauere Aussagen zu den Unterschieden im Einkommen zwischen Ost und West müsste man zusätzlich die Herkunft der Personen erfragen und den Ort ihrer Arbeitsstelle. Es ist anzunehmen, dass die Durchmischung zu einer stärkeren Angleichung der Einkommen beigetragen hat.

Abbildung 35



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abbildung 36



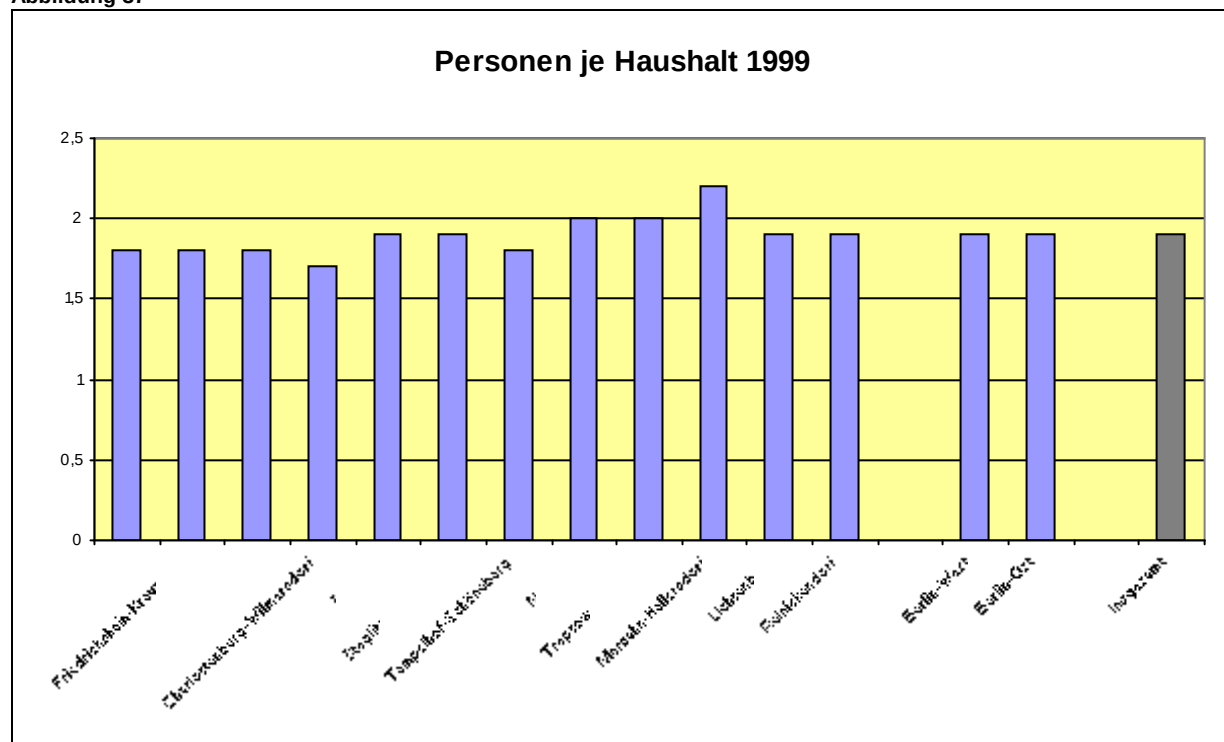
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin (Mikrozensus 2006)

Die Pro-Kopf-Einkommen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Haushaltsstrukturen berechnet, die sich in den Bezirken sich zum Teil beträchtlich unterscheiden. Die Anzahl der Personen pro Haushalt im Jahr 1999 lag im Berliner

Durchschnitt bei 1,9 Personen. Ost- und Westberlin unterschieden sich dabei nicht. Zwischen den einzelnen Bezirken existieren jedoch Abweichungen. Die größten Haushalte findet man in Marzahn-Hellersdorf (2,2 Personen pro Haushalt), in Neukölln und Treptow-Köpenick (beide 2 Personen pro Haushalt). Die kleinsten Haushalte hingegen in Charlottenburg-Wilmersdorf (1,7 Personen pro Haushalt).

Sieben Jahre später, 2006, liegt der Berliner Personendurchschnitt pro Haushalt etwas niedriger bei 1,8 Personen in Ost- und Westberlin gleichermaßen. Die größten Haushalte gibt es weiterhin in Marzahn-Hellersdorf, Spandau, Lichtenberg und Reinickendorf mit je 1,9 Personen pro Haushalt. Die geringsten Werte sind in Friedrichshain-Kreuzberg (1,5 Personen pro Haushalt) vorzufinden. Es gibt folglich in großen Teilen Berlins einen Rückgang an Mehrpersonenhaushalten. Allerdings haben die Bezirke Spandau, Lichtenberg und Reinickendorf einen gleichbleibend hohen Personenanteil pro Haushalt. Der Bezirk Mitte gewinnt sogar größere Haushalte dazu. Entwicklung vollzieht sich in den Bezirken Berlins unterschiedlich. Aber der Trend folgt bundesweiten Trend, den das Statistische Bundesamt Deutschland formulierten: „Die durchschnittliche Haushaltsgröße ging zurück: 1991 lebten durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, 2008 nur noch 2,05 Personen.“¹⁸

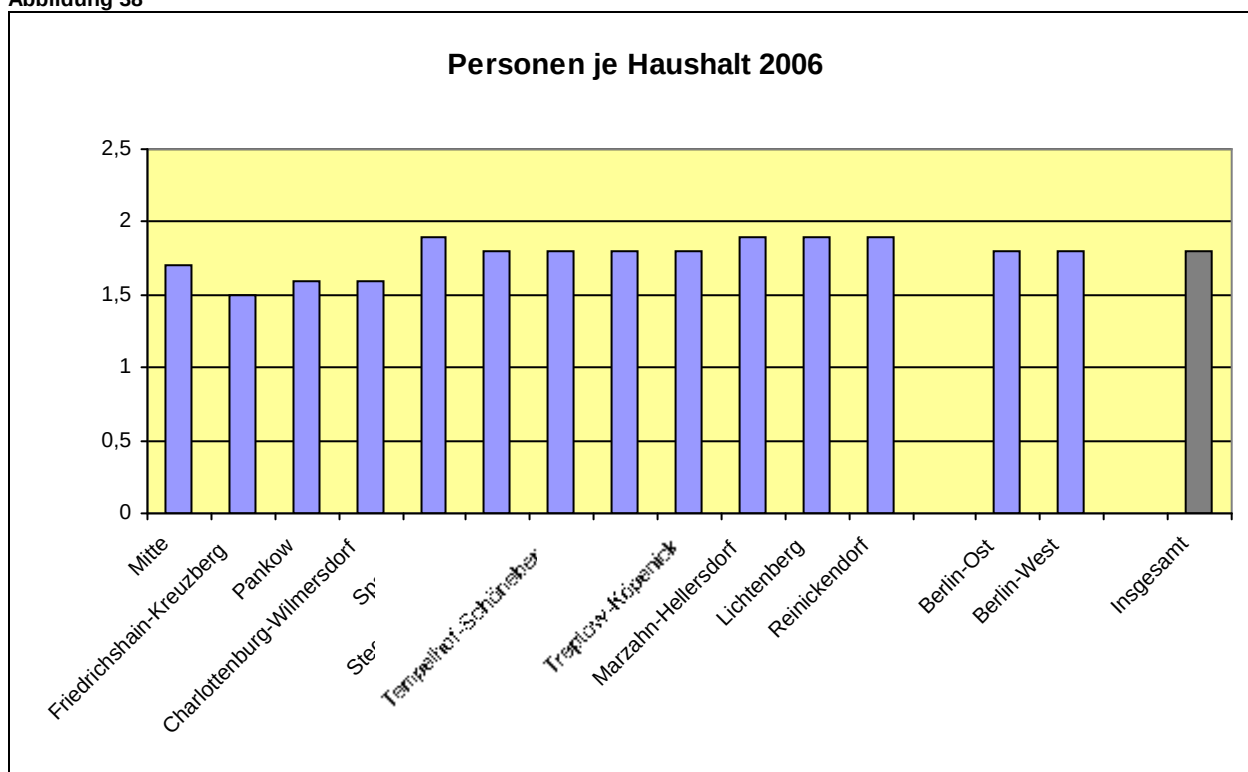
Abbildung 37



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin (Mikrozensus)

¹⁸ Statistisches Bundesamt Deutschland

Abbildung 38

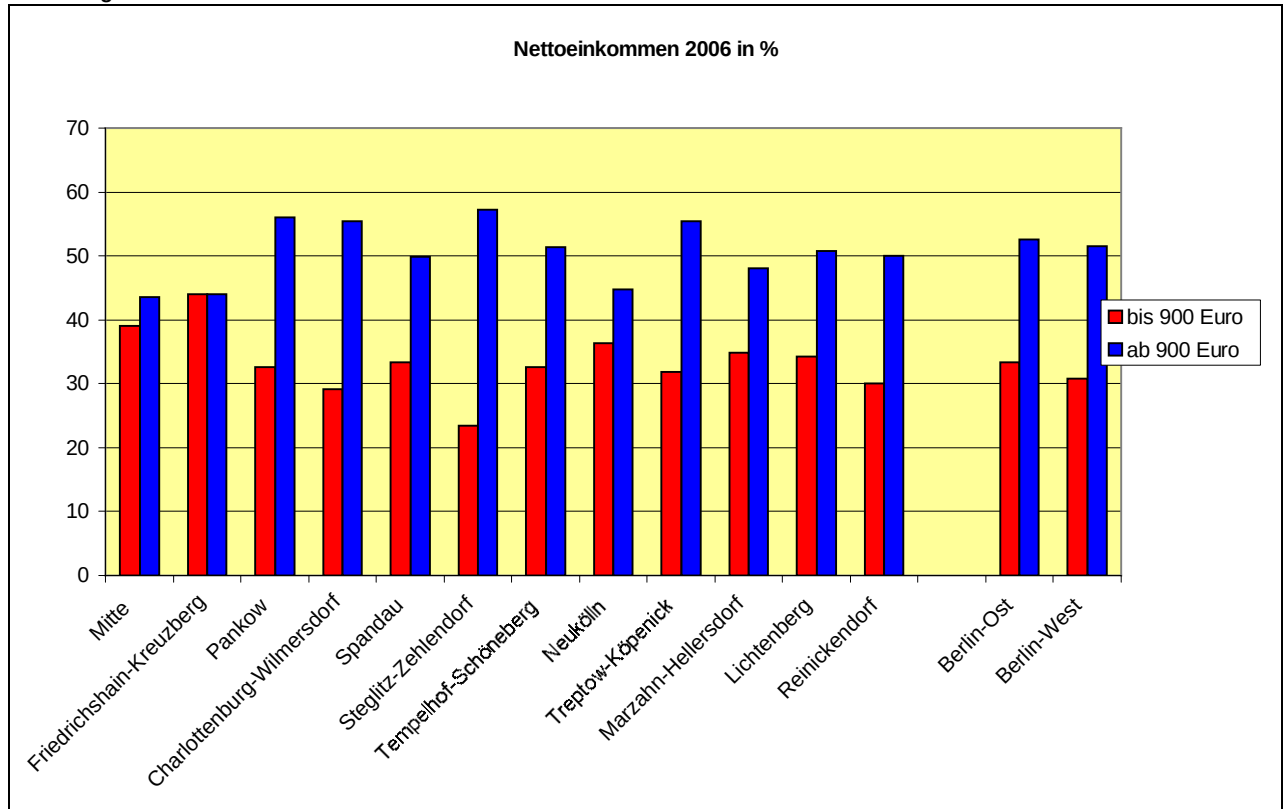


Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Schaut man sich die Nettoeinkommen in den Berliner Bezirken im Jahr 2006 an, so zeigt sich, dass der Osten im Durchschnitt einen etwas größeren Anteil an Einwohnern (33%) mit einem monatlichen Pro-Kopf-Nettoeinkommen unter 900 Euro hat als der Westen (30%). Jedoch verhält es sich bei den Werten der Einkommen über 900 Euro ebenso. Die Spitzenreiter des Nettoeinkommen-Rankings sind Steglitz-Zehlendorf (57,3% über 900 Euro), Pankow (56% über 900 Euro), Treptow-Köpenick (55,5% über 900 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (55,4% über 900 Euro), da sie die niedrigsten Anteile an geringer Verdienenden (unter 900 Euro) und die größten Anteile an besser Verdienenden (über 900 Euro) haben. Dem gegenüber stehen Mitte (43,5% über 900 Euro), Friedrichshain-Kreuzberg (44% über 900 Euro), Neukölln (44,8% über 900 Euro) und Marzahn-Hellersdorf (48,1% über 900 Euro) als die „Verlierer“ des Rankings.

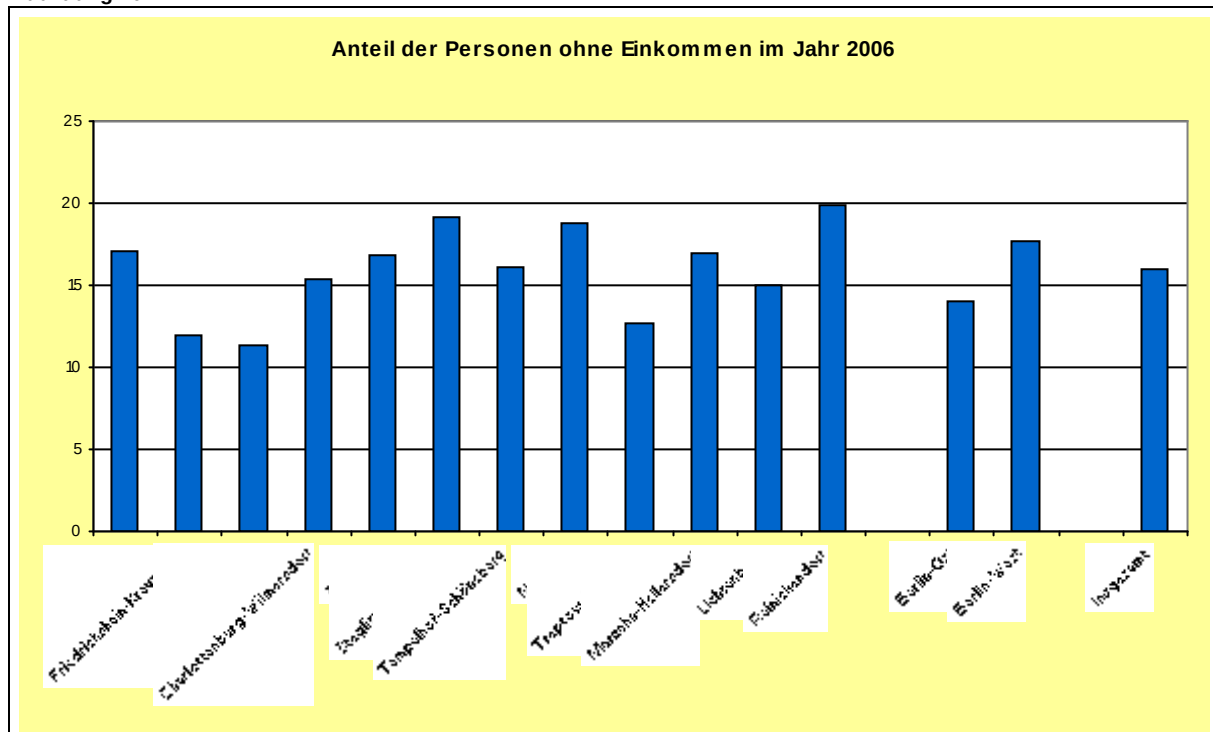
Bei der Einkommensverteilung lässt sich erkennen, dass die Bezirke mit Problemgebieten, die das Monitoring Soziale Stadt benennt, geringere Einkommen haben. Die westlichen Innenstadtbereiche weisen die geringsten Einkommen auf und werden dabei dicht gefolgt von Bezirken wie Spandau und Marzahn-Hellersdorf. Ein deutlicher Unterschied zwischen der Verteilung der Einkommen ergibt sich zwischen Ost- und Westberlin lediglich in der Gruppe der Personen ohne Einkommen. Hier liegen die Werte für Westberlin mit 17,7% über denen von Ostberlin (14,02%). Besonders deutlich wird dies in den Bezirken mit den größten Anteilen Reinickendorf (19,9%), Steglitz-Zehlendorf (19,2%) und Neukölln (18,8%), die allesamt ehemals Westberlin angehörten. Dem stehen die im Osten gelegenen Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (12%) und Pankow (11,4%) mit den niedrigsten Werten gegenüber. In diesen beiden Stadtteilen gibt es auch, wie aufgezeigt, eine niedrige Zahl an Mehrpersonenhaushalten.

Abbildung 39



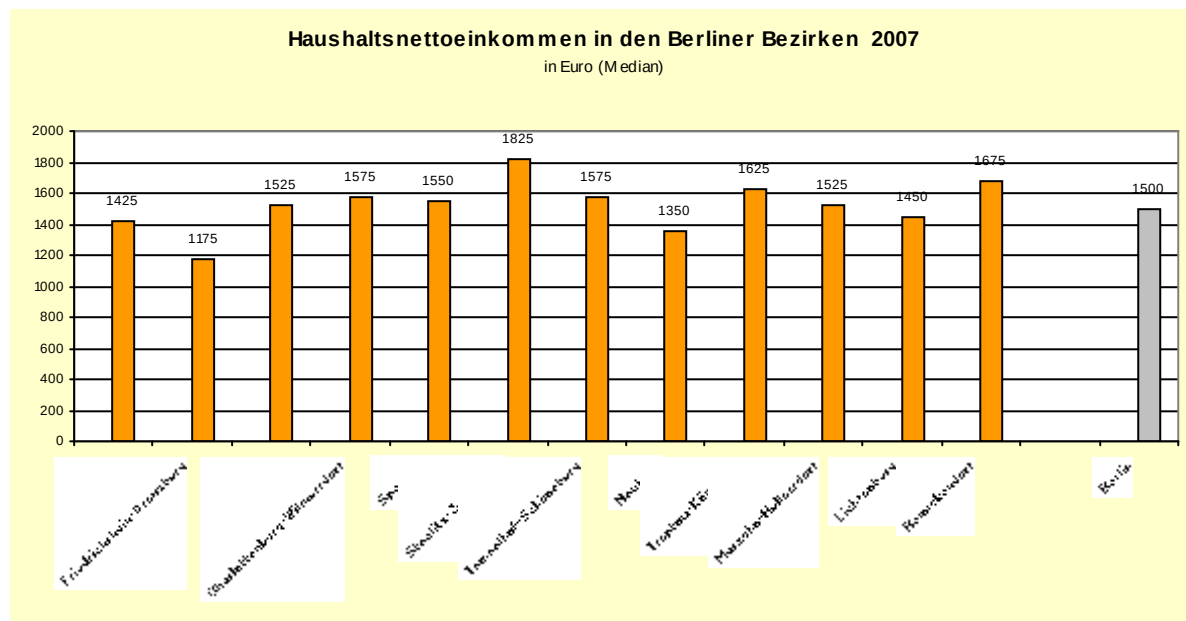
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin (Mikrozensus 2006)

Abbildung 40



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin (Mikrozensus)

Abbildung 41



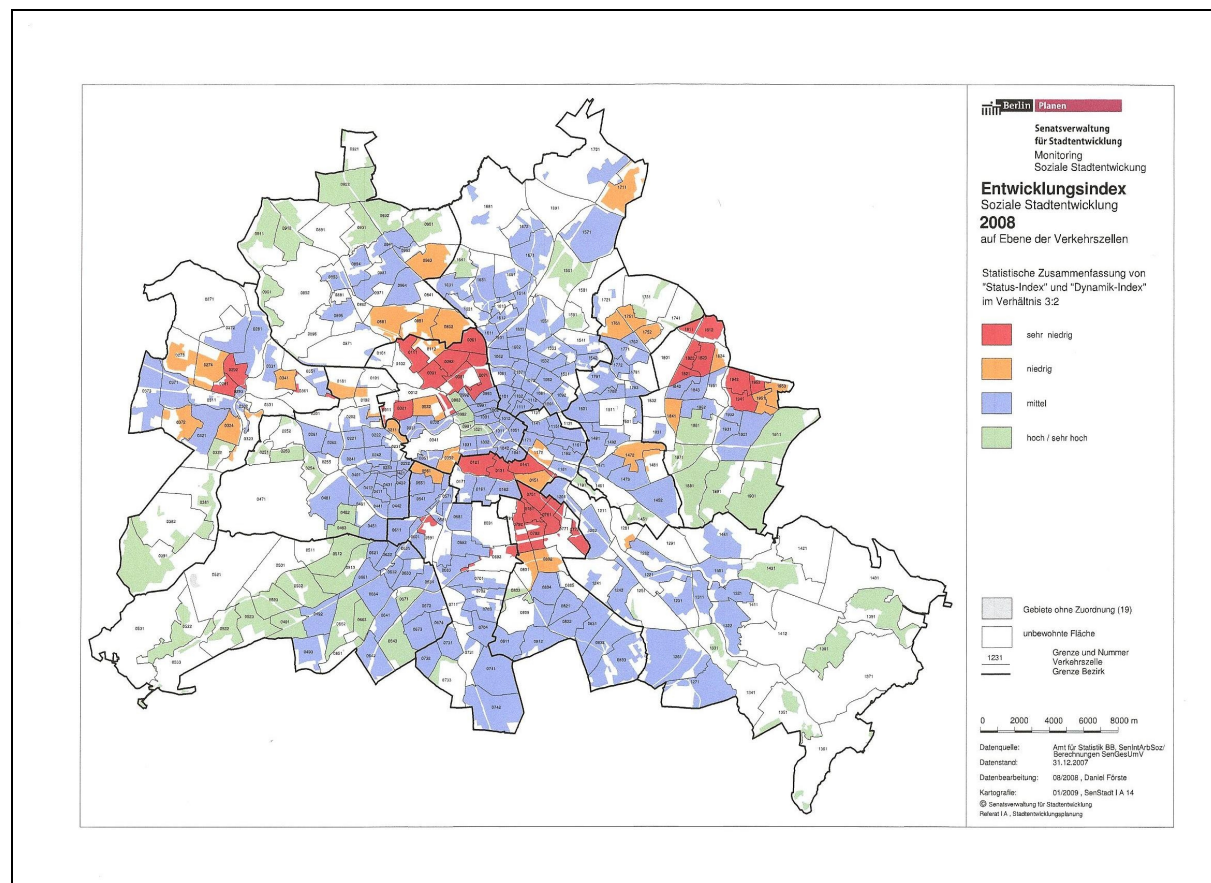
6.2 Monitoring Soziale Stadt¹⁹

Das Einkommen ist nur ein Indikator für die soziale Lage. Das wird z.B. deutlich, wenn man berücksichtigt, dass viele Studenten sich gemessen an ihrem Einkommensniveau im Armutsbereich befinden und dennoch zu den bildungsstarken Gruppen mit guten beruflichen Perspektiven gehören können. In diesem Abschnitt greifen wir daher auf ein weiteres Instrument zur Charakterisierung sozialer Lagen im Stadtgebiet zurück. Mit dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin gibt es ein kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem im Hinblick auf die sozialräumlichen Entwicklungen, das im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellt wird. Betrachtet werden zwei Gruppen von Indikatoren. Erstens die Statusindikatoren, die sich aus Daten zur Arbeitslosigkeit und zum Transferbezug zusammensetzen, und zweitens den Dynamikindikatoren, die Daten zur Mobilität (Umzüge) und zu den Veränderungen einzelner Statusindikatoren enthalten. Daraus wird dann ein Entwicklungsindex errechnet, der die Gebiete miteinander vergleichbar macht. In unserem Zusammenhang geht es nur um den Ost West-Vergleich bei den Problemgebieten.

Der Bericht für das Jahr 2008 zeigt, dass die westlichen Innenstadtgebiete die problematischsten Gebiete hinsichtlich der oben angeführten Faktoren sind. Dies war auch in der Vergangenheit so. Dass sich diese Problemgebiete im Westen konzentrieren, hängt vor allem mit der durch Mauerfall wenig veränderten räumlichen Konzentration der Migrantenbevölkerung zusammen, die besonders viele Integrations- und Sprachprobleme hat. Solche Gebiete liegen in Neukölln-Nord, Wedding, Moabit und Kreuzberg-Nord. Aus anderen Gründen gibt es in Großsiedlungsgebieten am Stadtrand, wie z.B. Marzahn-Hellersdorf und Spandau, negative Entwicklungstendenzen. Hohe Arbeitslosenzahlen (u.a. auch in den Bereichen der Jugendarbeitslosigkeit und der Langzeitarbeitslosigkeit) und ein großer Anteil an Personen, die von Transferleistungen abhängig sind, gehen in die Berechnung der Entwicklungsindikatoren ein.

Laut Monitoringbericht 2008 sind – wie bereits erwähnt - die problembehaftetsten Gebiete vorrangig im Westen der Stadt zu finden. Die Abbildung zeigt dies. Der Bezirk Wedding hat einen Arbeitslosenanteil von 15,6%, Kreuzberg von 13% und Neukölln von 12,8% an der Gebietsbevölkerung. Der Berliner Durchschnitt liegt bei 10,2% (Stand vom 31.12.2007). Auch bei den anderen Indikatoren wie zum Beispiel Langzeitarbeitslosigkeit und bei den nicht-arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen liegen diese Gebiete deutlich über dem Durchschnitt. Der Ostteil Berlins ist, mit Ausnahme der bereits genannten Problemgebiete, in seiner Entwicklung recht stabil auf einem mittleren bis hohen Niveau.

Abbildung 42



7 Wohnungsmarkt

Der Begriff Wohnungsmarkt ist bislang unhinterfragt zur Beschreibung der Angebots- und Nachfragesituation benutzt worden. Dahinter steht jedoch die modellhafte Vorstellung, dass Angebot und Nachfrage über den Preis als Gravitations- und Regulationszentrum des Marktes gesteuert werden. Die staatlich regulierten Wohnungsmärkte in Ost- und Westberlin vor und nach der Wende haben mit diesem Bild wenig gemein, auch wenn außer Frage steht, dass die Wohnkaufkraft und das Wohnungsangebot einen Erklärungswert für Entwicklungstrends und Mietniveaus haben. Die vorangegangenen Abschnitte haben sich hauptsächlich mit der Beschreibung von nachfrageseitigen Entwicklungen befasst. Nun geht es um die Entwicklung des Wohnungsangebots und der Mieten.

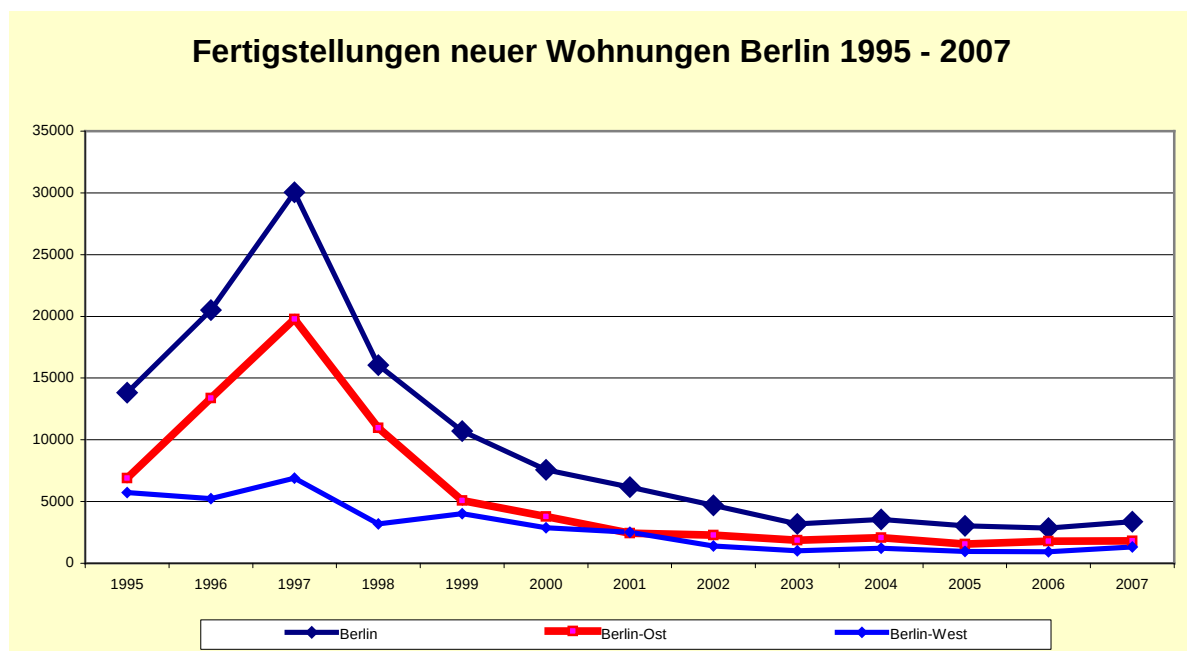
7.1 Wohnungsneubau

Bestands- und Neubauinvestitionen haben unterschiedliche Auswirkungen auf das Angebot. Während der **Neubau** von Wohnungen den Wohnungsbestand um meist gute und teure Wohnungen erhöht, reduzieren **Bestandsinvestitionen** im Zuge von Erneuerungen tendenziell das Angebot durch Zusammenlegungen und Teilabriss. Kurzfristig werden erneuerte Wohnungen dem Markt entzogen, um ihn mittelfristig wieder um ein (modernisierungsbedingt) teureres Angebot zu ergänzen. Die bei der Erneuerung ganz vom Markt genommenen Bestandswohnungen werden statistisch als Wohnungsabgänge geführt. Die Tabelle weiter unten zeigt für das Jahr 2005 – 2006, dass der erneuerungsbedingte Zugang von Wohnungen durch bestandsbezogene Baumaßnahmen bei 6.531 liegt, die Zahl der Abgänge bei 6.187. In diesem Fall ist der Saldo mit 344 Zugängen leicht positiv,

Ab 1995 steigt die Zahl der neu erbauten Wohnungen rapide an und erreicht 1997 ihren Höhepunkt. Von da an fällt sie aufgrund der Suburbanisierung und den damit zusammenhängenden sinkenden Bevölkerungszahlen wieder ab. Während sich 1996 in Westberlin sogar ein leichter Rückgang der neu fertiggestellten Wohnungen ergibt, verdoppelt sich die Anzahl der neuen Wohnungen im Osten sogar von 6.893 auf 13.389 Wohnungen. Bis 1997 steigen die Zahlen dann sowohl in Ost- als auch in Westberlin an und erreichen ihren Höhepunkt. In ganz Berlin werden in diesem Jahr

knapp 30.000 Wohnungen neu fertiggestellt. Ebenso explosionsartig erfolgt dann aber auch der Rückgang der neuen Wohnungen ab 1997. Im Jahr 1999 gibt es in Ostberlin nur noch 5.079 neue Wohnungen und in Westberlin 4.017. Bis 2002 pendeln sich die Fertigstellungszahlen auf einem relativ gleichbleibend niedrigen Niveau ein. Ostberlin liegt im Durchschnitt bei rund 2.000 neuen Wohnung und Westberlin bei 1.500 Wohnungen pro Jahr. Der drastische Einbruch der Fertigstellungen war in der Hauptsache eine Reaktion auf die Korrektur der überzogenen Wachstumserwartungen in der unmittelbaren Nachwendezeit.²⁰ Die nachholende Abwanderung der Bevölkerung ins Umland und das demographisch bedingte Abflauen der Nachfrage wurden verspätet realisiert. Nach 2006 haben die stärkere Zuwanderung aus Westdeutschland und dem Ausland sowie der Zuzug der geburtenstärkeren DDR-Jahrgänge der 80er Jahre in die Innenstadtbezirke (noch) nicht dazu beigetragen, eine neue Wachstumseuphorie auszulösen. Dabei spielen die regelmäßig veröffentlichten Leerstandszahlen eine Rolle, aber auch die negativen wirtschaftlichen Wachstumserwartungen.

Abbildung 43

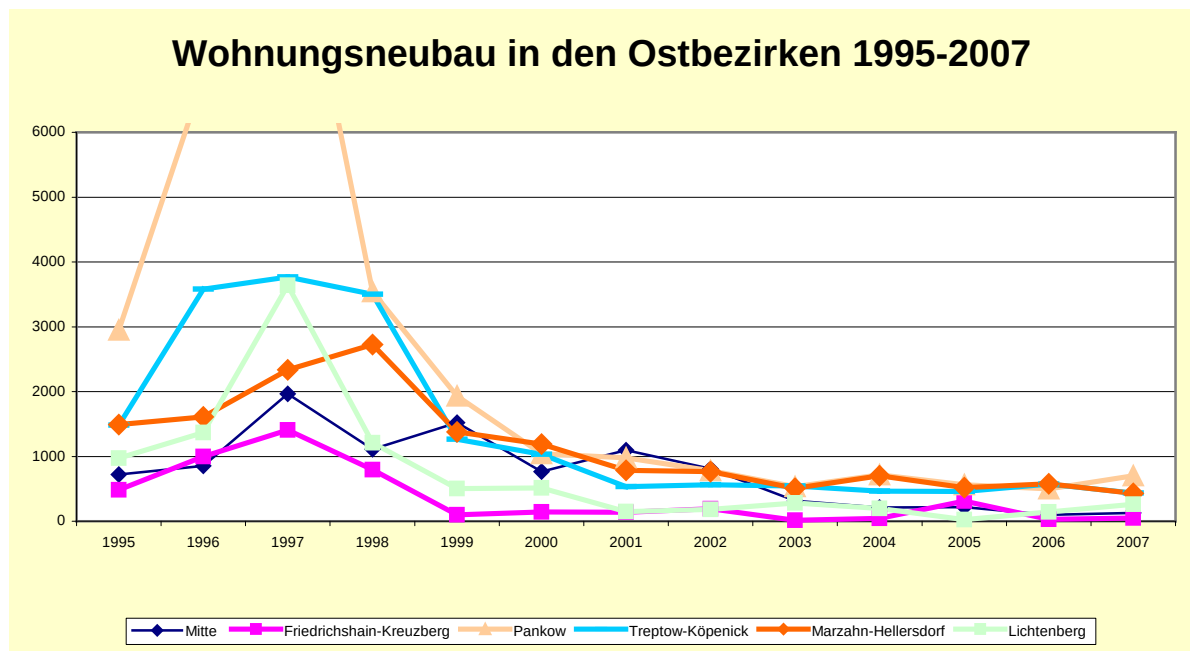


Für die Bezirke zeigt sich ein ähnliches Bild. Bis 1997 erfolgt ein Zuwachs an neuen Wohnungen, danach ein ebenso rascher Abfall. Heute sind die Zahlen im weitesten gleichbleibend. Der Vorsprung Ostberlins ist geblieben. Unter den Ostbezirken stellt Pankow mit seinen großen Neubaugebieten einen Ausreißer dar, der höhere neue

²⁰ vgl. dazu den ersten Abschnitt in dieser Studie

Fertigstellungen (ca. 10.000) aufweist als alle anderen Bezirke. Aber auch die anderen ehemals östlichen Bezirke liegen über den westlichen. An den Stellen zwei und drei stehen 1997 Treptow-Köpenick (3.736 Fertigstellungen) und Lichtenberg (3.639 Fertigstellungen). Die wenigsten neuen Wohnungen entstehen in diesem Jahr in Steglitz-Zehlendorf (407 Wohnungen) und Reinickendorf (739 Wohnungen). Bis 1999 sinken die Zahlen der neu fertiggestellten Wohnungen drastisch ab und sind ab 2002 nur noch geringen Schwankungen unterworfen. Die meisten Wohnungen entstanden 2007 in den östlichen Bezirken Pankow (699 Wohnungen) und Steglitz-Zehlendorf (556 Wohnungen). Im Schnitt werden in den östlichen Bezirken aber auch 2007 noch etwas mehr neue Wohnungen errichtet als in den westlichen.

Abbildung 44



Die Entwicklung von Haushalts- und Wohnungsbestandszahlen in jüngerer Zeit deutet darauf hin, dass sich das Angebot marktgängiger Wohnungen verknappen wird. Dazu tragen der Anstieg der Zahl der Haushalte sowie die durch Neubau nur teilweise ausgeglichenen Wohnungsabgänge bei. Von 2002 bis 2006 hat die Zahl der Haushalte um 3,8 Prozent zugenommen, die Zahl der Wohnungen aber nur um 2,8 Prozent.

Abbildung 45

Entwicklung von Wohnungen und Haushalten 2002 – 2006				
Jahr	Haushalte	Zunahme geg. Vorjahr in %	Wohnungen	geg. Vorj. in %
2002	1.858.700		1857925	
2003	1.884.900	1,4	1859599	0,6
2004	1.894.000	0,5	1861948	0,8
2005	1.897.900	0,2	1865282	0,7
2006	1.930.300	1,7	1867632	0,7
Gesamt		3,8		2,8

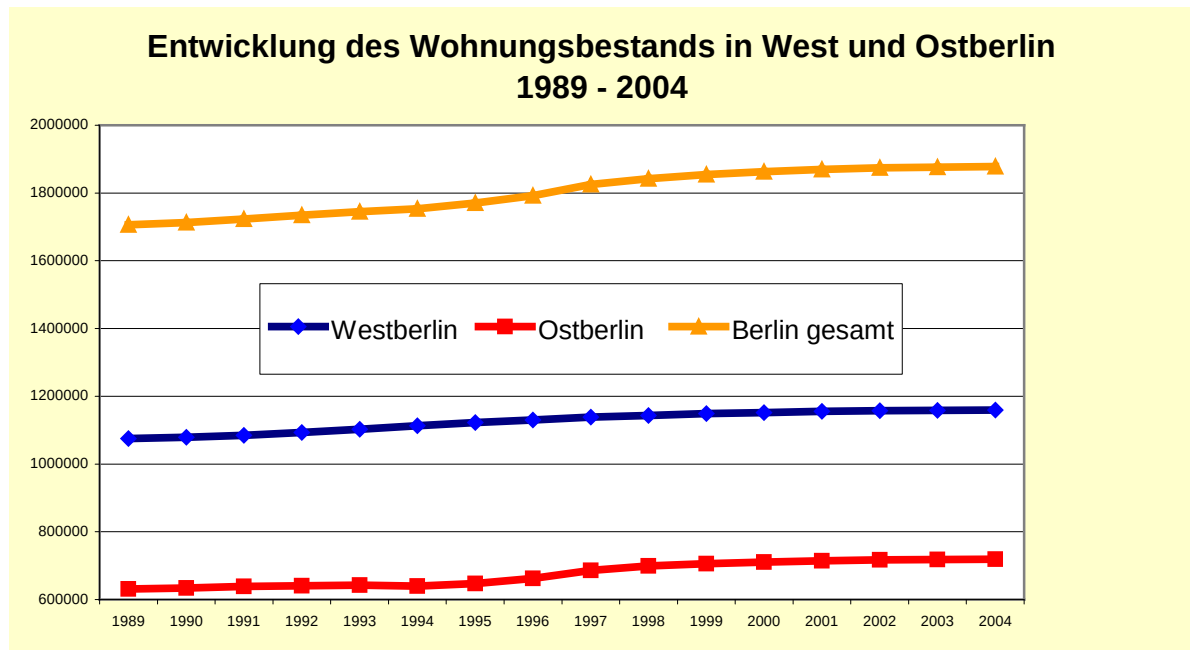
Abbildung 46

Zugang und Abgang von Wohnungen pro Jahr (05-06)				
Zugang durch	Zahl der WE	Abgang durch	Zahl der WE	Ergebnis
Neubau	2850	Totalabgang	755	2095
Baumaßnahmen an bestehenden Geb.	6531	Baumaßnahmen an bestehenden Geb.	6187	344
Nutzungsänderungen	238	Nutzungsänderung	68	170
Gesamt	9619		7010	2609

7.2 Entwicklung des Wohnungsbestands Ost und West

Wohnungsbestandszahlen werden durch die Fortschreibung von Zugängen (Neubau von Wohnungen und Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken) und Abgängen (z.B. Wegfall von Wohnungen durch Zusammenlegung und Abrisse von Gebäuden) anhand der Bautätigkeitsstatistik ermittelt. Dabei entstehen fortschreibungsbedingte Fehler. Bei der Fortschreibung der Zahlen zum Wohnungsbestand gab es eine Korrektur, die durch die Gebäude- und Wohnungszählung in den neuen Bundesländern 1994 ausgelöst wird. Die Ergebniszahl der vormaligen DDR-Statistik wurde dabei um gut 2.000 Wohnungen nach unten korrigiert. Das Diagramm zeigt dennoch, dass vor allem der Ostberliner Wohnungsbestand nach 1994 zunimmt. Vor allem die erhebliche Bautätigkeit in Ostberlin, die im vorangegangenen Abschnitt dargestellt wurde, trägt zur Ausweitung des Wohnungsangebots bei.

Abbildung 47



Quelle: Statistisches Bundesamt

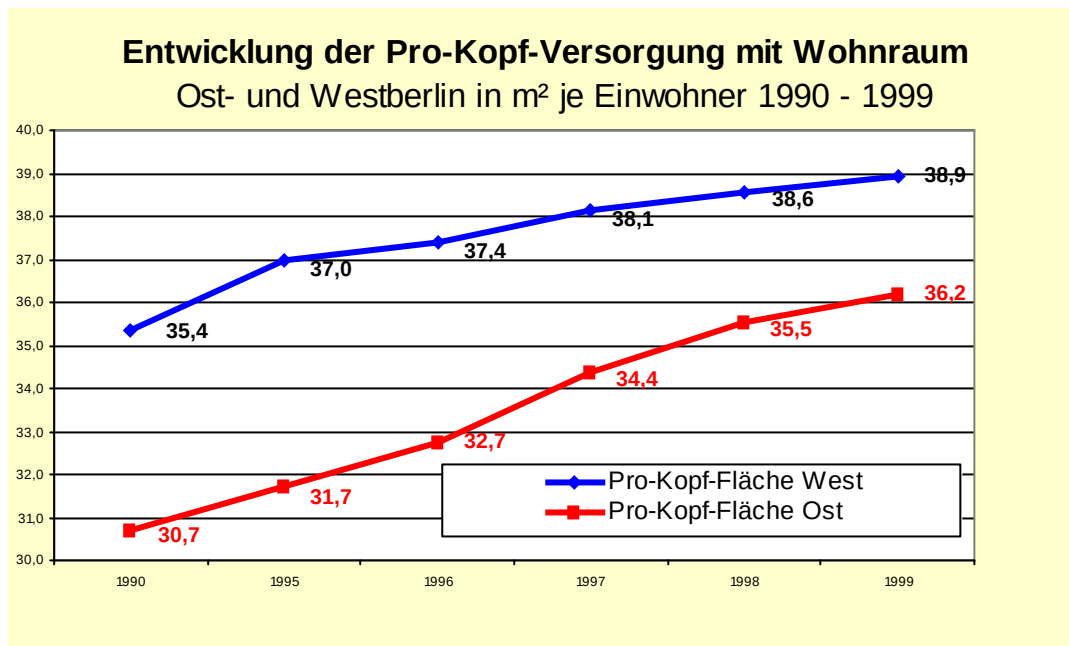
7.3 Wer „mehr Wohnung“ hat - Entwicklung der Wohnflächen

Die Wohnungsgröße und insbesondere die Pro-Kopf-Versorgung mit Wohnfläche sind bei Ländervergleichen wichtige Indikatoren zur Messung von Wohlstandsniveaus. Die Faktoren, die diese Maßzahl beeinflussen, sind auf der Angebotsseite die Größe und Zahl der neugebauten und erneuerten Wohnungen sowie nachfrageseitig die Verkleinerung der Personenzahlen je Haushalt. Da Wohneigentümer im statistischen Schnitt größere Wohnungen bewohnen, hat bei regionalen Vergleichen auch die Eigentumsquote einen großen Einfluss auf die Pro-Kopf-Fläche. Alle genannten Faktoren haben sich nach der Wende auf den Anstieg der Pro-Kopf-Fläche ausgewirkt. Für das Jahr 1989 gibt das Statistische Bundesamt für die Beitrittsländer eine Durchschnittsversorgung von 27,4 m² je Einwohner an. Der Vergleichswert für die alten Länder liegt bei 36,7 m². Der Versorgungsabstand beträgt im Jahr 1989 noch 9,3 m². 18 Jahre später liegt der Wert für die neuen Bundesländer bei 39,1 m² und für die alten bei 42,6 m². In Ost und West sind die Pro-Kopf-Flächen je Einwohner angestiegen, aber der Abstand beträgt nur noch 3,5 m². Der prozentuale Abstand der Durchschnittswohnflächen in Ost und West hat sich demnach von gut 25% im Jahr 1989 auf gut 8% in 2007 verringert.

Wie stellt sich die Situation in Berlin dar? Für die Berechnung der Wohnflächenentwicklung in beiden Stadthälften existieren unterschiedliche Gebietsbezüge und Basisdaten. Bis 1994 wurde der Wohnungsbestand Ostberlins anhand der DDR-Statistik fortgeführt. Ab 1994 basieren die Ergebnisse auf den Ergebnissen einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung. Ähnlich wie bei Totalerhebungen im Westen weichen die Ergebnisse nach einer solchen Zählung erheblich von den bis dahin fortgeschriebenen Zahlen ab. Ein Grund ist, dass die abgegangenen Wohnungen, die bei der Fortschreibung des Wohnungsbestands genutzt werden, regelmäßig untererfasst werden. Zusätzlich sind die Gebietsbezüge für Ost und West ab 2.000 durch die Neugliederung der Bezirke verändert worden, da einige der alten Ost- und Westbezirke zu neuen Gebietseinheiten zusammengefasst wurden. Aus diesen Gründen zeigt die folgende Graphik für Berlin nur die Veränderungen zwischen 1990 und 1999.

Insgesamt steigt – wie im Bundesgebiet - die Pro-Kopf-Fläche in Berlin an und die Unterschiede zwischen Ost und West werden im Zeitablauf geringer. Im Osten steigt die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Kopf um $5,5 \text{ m}^2$ auf $36,2 \text{ m}^2$ an und im Westen um $3,5 \text{ m}^2$ und liegt hier 1999 bei $38,9 \text{ m}^2$. Damit gibt es in weniger als 10 Jahren bei diesem Qualitätsindikator eine deutliche Annäherung zwischen Ost- und Westberlin. Auch 1999 existiert jedoch noch ein Unterschied von $2,7 \text{ m}^2$. Der prozentuale Abstand zwischen Ost und West war in Berlin schon kurz nach der Wende mit gut 13% in 1990 geringer als im Bundesgebiet (25%). Nach zehn Jahren – bereits im Jahr 1999 - liegt der Abstand mit knapp 7% unter dem Abstand, der im Vergleich zwischen alten und neuen Bundesländern im Jahr 2007 festgestellt wird (8%). Der geringere Abstand hat im wesentlichen zwei Ursachen. Auf der Westberliner Seite dämpfen die geringe Eigentumsquote der Vorwendezeit und die im Vergleich zu westdeutschen Großstädten unterdurchschnittliche Wirtschaftskraft die Flächenversorgung. Auf der anderen Seite der Mauer haben die im DDR-Vergleich überdurchschnittlichen Wohnungsbauleistungen in der Hauptstadt die Pro-Kopf-Versorgung erhöht. Der Systemwettbewerb und der Westberliner Inselstatus mit seinen wirtschaftlichen Folgeproblemen haben dazu beigetragen, dass es schon vor der Wende zwischen den beiden Stadthälften eine Angleichung in der Pro-Kopf-Versorgung mit Wohnraum gab.

Abbildung 48



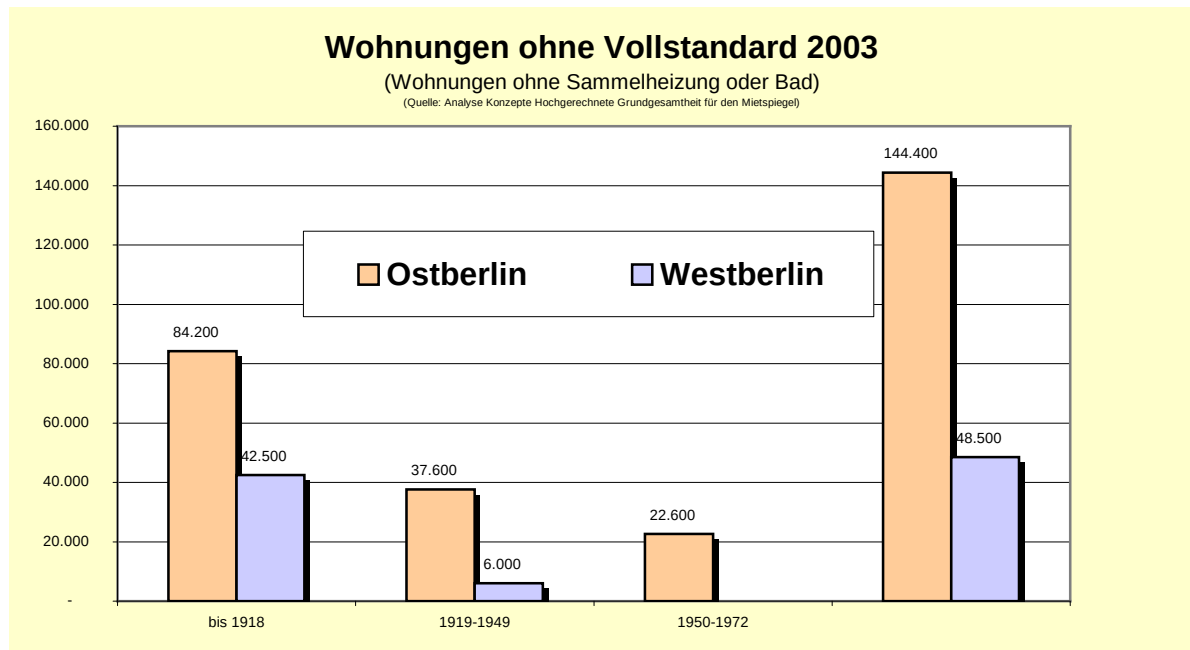
7.4 Wer besser wohnt - Wohnungsausstattung in Ost und West

Für die Angleichung der Wohnqualität in punkto Ausstattung stehen wenig Längsschnittdaten zur Verfügung. Der hohe Anteil von unsanierten Wohnungen unterhalb des Normalstandards war ein wesentliches Merkmal des Ostberliner Wohnungsmarktes. Noch zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung in Ostberlin 1995 hatten knapp 40% der Ostberliner Wohnungen keine Sammelheizung und lediglich 23% der Wohnungen lagen in Gebäuden ohne Schäden. 5,1 % der Wohnungen hatten kein Bad und 2,5% hatten kein Innen-WC (rund 17.000 Wohnungen).²¹ Folgerichtig war, dass 1995 rund 70% der insgesamt 110.000 Wohnungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Ostteil der Stadt lagen.

14 Jahre nach der Wende ist dieser Anteil durch Modernisierung abgebaut, aber die Unterschiede sind immer noch deutlich. Der aus den Mietspiegeldaten errechnete Anteil sogenannter Substandardwohnungen (ohne Sammelheizung und/oder Bad) für 2003 zeigt, dass der Anteil in absoluten Zahlen fast dreimal so hoch ist wie der in Westberlin. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbestand in Ostberlin um etwa 40 % kleiner war als im Westen.

²¹ Statistisches Landesamt Berlin. Gebäude- und Wohnungszählung in den Bezirken von Berlin-Ost am 30. September 1995

Abbildung 49



Quelle: GEWOS und F+B, Hochgerechnete Bestandsdaten zum Mietspiegel

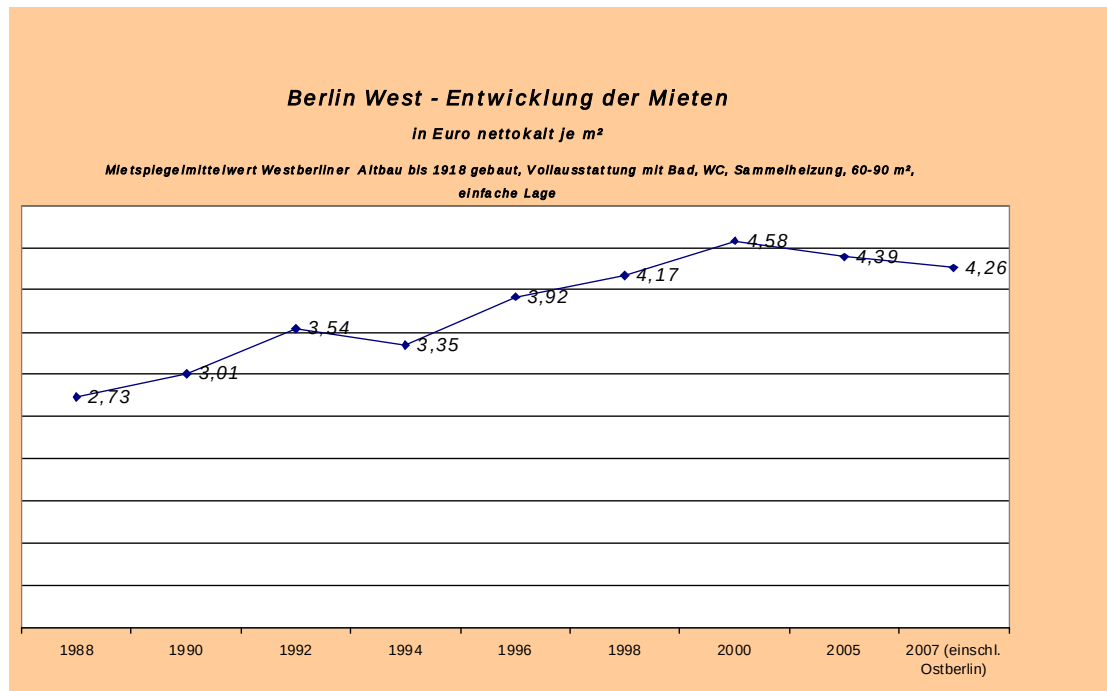
7.5 Mieten und Mietentwicklung

Nur zwei Jahre vor der Wende, im Sommer 1987 wurde für Westberlin das „Gesetz über die dauerhafte soziale Verbesserung der Wohnungssituation in Berlin“ in einer abschließenden Lesung am 25. Juni 1987 im Deutschen Bundestag beschlossen. Hinter diesem Titel verbarg sich die Aufhebung der Mietpreisbindung im Westberliner Altbau. An ihrer Stelle trat ab Januar 1988 eine spezielle Westberliner Variante des Übergangs in das Vergleichsmietensystem in Kraft. Die Mietpreisentwicklung war auch in Westberlin das Ergebnis von politischen Entscheidungen und nicht das, was sie nach der neoliberalen Theorie sein sollte, das entscheidende Regulativ und Gravitationszentrum eines freien Spiels der Kräfte von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt. Es ist nötig, an diese Westberliner Vorgeschichte zu erinnern, weil die darauf folgende Ära der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung von einigen Chronisten als neue Ära einer marktwirtschaftsorientierten Entwicklung beschrieben wird. Nach dieser Lesart wurde im Osten nun die Wohnungsmarktwirtschaft eingeführt. Tatsächlich aber waren die Wohnungsmärkte beider Stadthälften bei allen Unterschieden staatlich regulierte Märkte. Das gilt sowohl für die Vor- wie die Nachwendezeit.

Die Mietpreisbindung in Westberlin galt bis 1987 nur für Altbauwohnungen, die vor 1949 gebaut wurden. Diese Altbauten hatten sich über Jahrzehnte zum eigentlichen sozialen Wohnungsbau Westberlins entwickelt. Die damalige Durchschnittsmiete von 3,81 DM (1,95€) war ausschließlich dem preisdämpfenden Altbau geschuldet, der rund die Hälfte des Wohnungsangebots bestimmte. Während die freifinanzierten Neubaumieten 1980 als längst preisfreie Flecken bei 7,07 DM (3,61 €) lagen und damit bundesweites Spitzenniveau aufwiesen, bewegten sich die Sozialmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Berlin bei 5,13 DM (2,62€). Damit waren die Altbaukosten die sozialpolitisch relevante Größe in einer Inselstadt, die mit ihrem niedrigen Einkommensniveau, hohen Studentenanteilen und schlechten Wirtschaftsdaten ohnehin am Tropf bundesdeutscher Subventionszufuhr hing. Aus den benannten Gründen kann die Chronik der Mietpreisentwicklung im Nachwendezeitraum auch nur in geringem Umfang als empirische Beschreibung des Ergebnisse von Angebots-Nachfrage-Relationen verfasst werden.

Die folgende Abbildung zeigt die **Mietentwicklung in Westberlin** nach Einführung der Vergleichsmietensystems anhand einer Referenzwohnung, die am Wohnungsmarkt sehr häufig vertreten ist. Der zugrundeliegende Wohnungstyp gehört zu den häufigsten Altbauwohnungen im Westberliner. Laut dem mietspiegelerstellenden GEWOS-Institut gab es 1998 rund 18.500 Wohnungen dieses Typs in Westberlin. Die Entwicklungskurve zeigt wenig Verbindungen zum Verlauf der Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau. Zu einem Zeitpunkt, als die Fertigstellungszahlen einbrechen, steigen die Altbaukosten weiter an. Erst nach 2000 zeigt sich eine leichte Abwärtsbewegung. Dahinter stehen sowohl die Teilmarktproblematik wie die Tatsache, dass die Bestandsmieten nur verzögert auf Angebotsveränderungen reagieren.

Abbildung 50

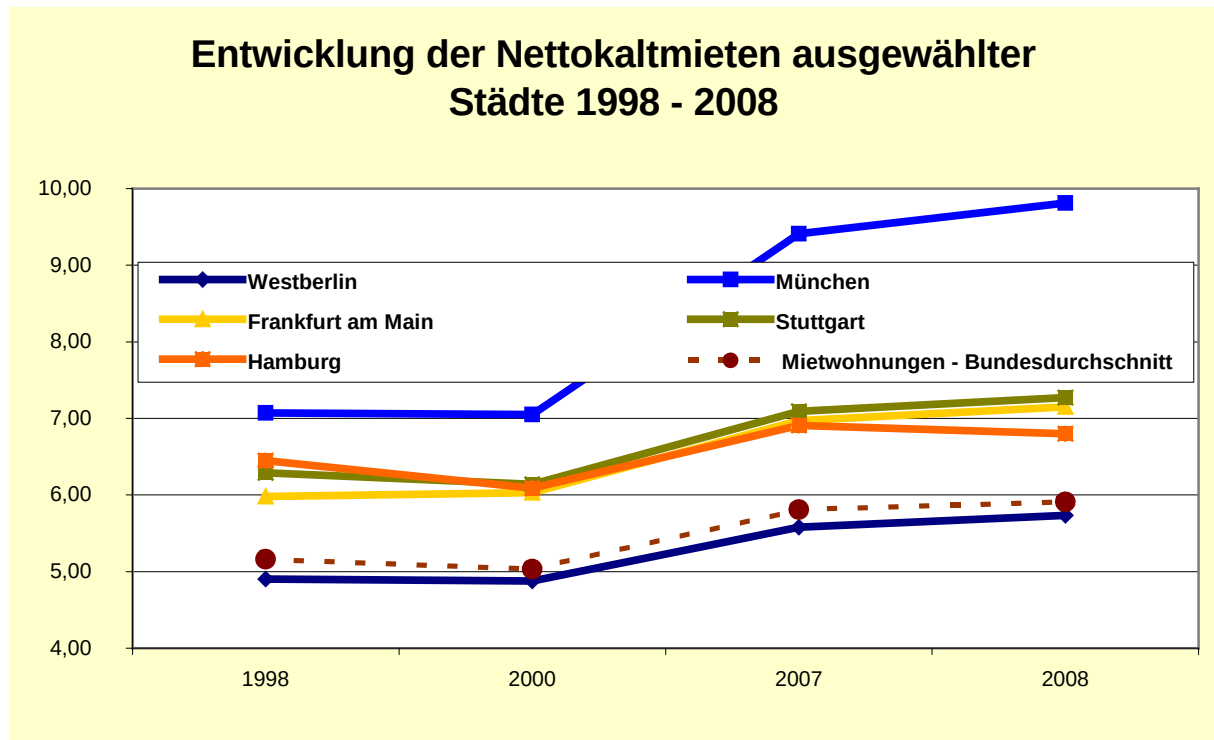


Quelle: GEWOS, F+B

Die im Vergleich zum Bundesgebiet geringere Kaufkraft und die schlechtere Wirtschaftsentwicklung Berlins führen dazu, dass die Mieten in Westberlin nach der Wende deutlich unterhalb des Mietniveaus westdeutscher Großstädte liegen. Die **Abbildung 51** zeigt die Entwicklung der strukturbereinigten Vergleichsmieten²² ausgewählter Großstädte zwischen 1998 und 2008. Innerhalb von 10 Jahren wird der Abstand zum bundesdeutschen Mietniveau im Zeitablauf etwas geringer (von 5% auf 3%), der Abstand zu München, der Stadt mit dem höchsten Mietniveau in Deutschland wächst sogar (von 31% auf 42%). Gegenüber Frankfurt am Main besteht ein Abstand von 18% in 1998 und von 20% in 2008. Der Abstand zu Hamburg fällt dagegen von 24% in 1998 auf 16% in 2008.

²² Die Mietspiegelmieten ausgewählter Baujahrgänge mit 65 m², in mittlerer Lage und normaler Ausstattung werden miteinander verglichen und auf einen bundesweiten Durchschnitt bezogen

Abbildung 51



Quelle: F+B Mietenindex, IFSS eigene Berechnungen

Wie sieht die Ostberliner Entwicklung nach der Wende aus? Eine im November 1991 durchgeführte Haushaltsbefragung von über 1.900 Haushalten in Ostberlin zeigt die Ausgangssituation in **Ostberlin**. Als die ersten Schritte zur Angleichung des Mietengefüges an das westdeutsche System beschlossen waren, betrug die Durchschnittsmiete für eine voll ausgestattete Altbauwohnung in Ostberlin nettokalt 1,19 Euro. Die warmen und kalten Betriebskosten hatten eine etwa gleiche Höhe wie die Nettomiete.²³ Die Einführung des Vergleichsmietensystems in Ostberlin setzt die Tradition des staatlichen Eingriffs fort. Die Miete dieser Wohnung lag 1998 bei 4,75 Euro und damit über dem Westberliner Niveau. Dieser Mietwert verdeutlicht, dass ein großer Teil der Ostberliner Wohnungen nach der Wende durch Modernisierungen auf den Westberliner „Normalstandard“ gehoben wurde. Die Modernisierungsumlagen schlugen auf das Mietengefüge durch. Auch in anderen Bereichen des preisfreien Ostberliner Wohnungsmarktes schlagen sich politische Entscheidungen nieder, die von nicht eingeweihten Beobachtern als Marktfolgen bewertet werden, hinter denen in Wahrheit aber politische Entscheidungen stehen. So wurde sie Lagedifferenzierung - das Lieblingsthema marktorientierter Wohnungswirtschaftler –

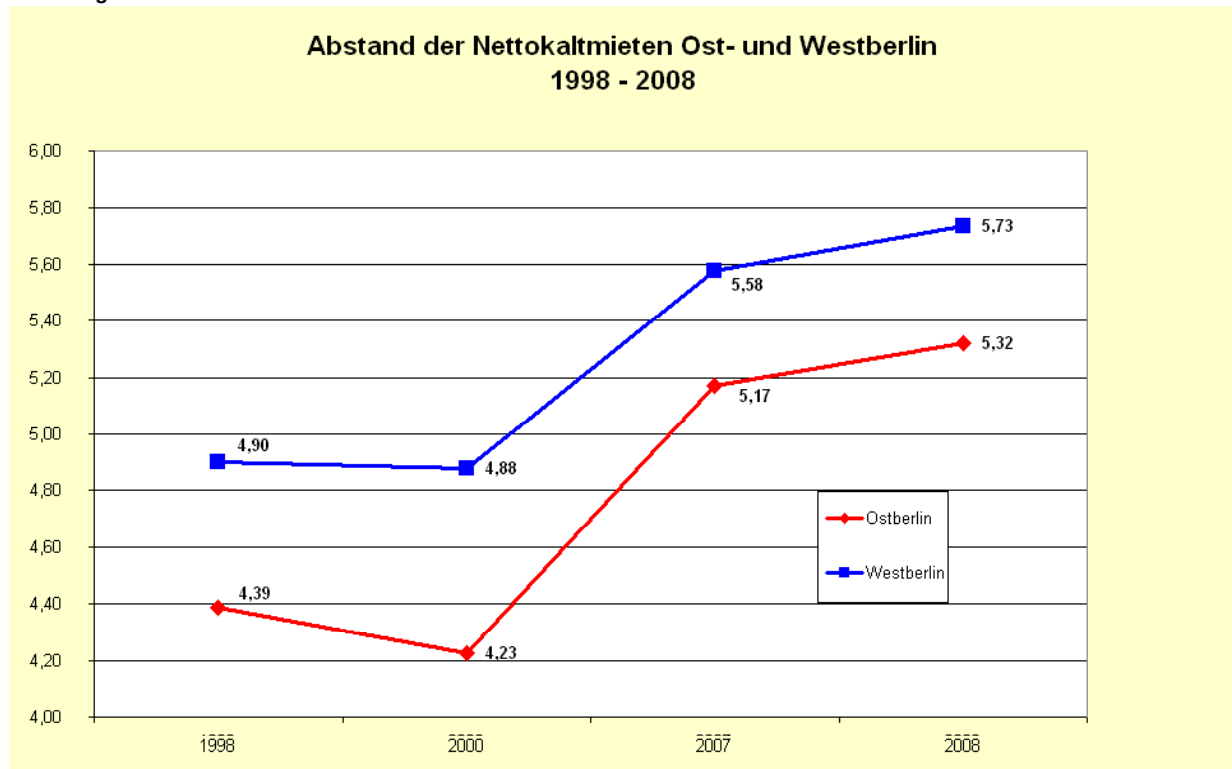
im Ostberliner Mietspiegel zunächst normativ festgelegt. Wenn die Mieten in den einfachen Wohnlagen Ostberlins 1998 billiger waren als die in den besseren Lagen, dann handelte es sich nicht um das empirische Abbild von Markttrends, sondern um eine politische Entscheidung der Mehrheit der im Mietspiegelausschuss vertretenen Vermieterverbände und des Senats.

Bis zum Erscheinen des ersten Mietspiegels für die östlichen Bezirke entwickeln sich die Ostberliner Mieten nach rechtlichen Vorschriften, zunächst im Rahmen der 1. und 2. Grundmietenverordnung 1991 und 1993 und schließlich durch das Überleitungsgesetz 1995 (Mietüberleitungsgesetz MÜG). Verankert wurden Kappungsgrenzen für Modernisierungen (von 3 DM), eine Preisbindung für Neuvermietungen bis zum 1.7.1997 und einer Preisbindung für Bestandsmieten bis zum 1.1.1998. Lediglich die Nachwendwohnungen der Baujahrgänge ab 1990 wurden vorfristig in das Vergleichsmietensystem überführt. Der erste Mietspiegel für die östlichen Bezirke erscheint 1999. Die Daten beschreiben die Situation des Jahres 1998. Aus diesem Grund haben wir die Werte nicht dem Erscheinungsjahr des Mietspiegels, sondern dem Erhebungsjahr zugeordnet.

Wie stellt sich die Entwicklung der Vergleichsmieten im Vergleich von Ost- und Westberlin dar? Von 1998 bis 2008 zeigt das Bild eine weitgehend parallele Entwicklung. Die in der Graphik dargestellten Mieten sind strukturbereinigte Werte. Sie bilden den Durchschnittswert der Mieten der Baujahrgänge 1905, 1925, 1955, 1965, 1975, 1985 und 1995, und 2005 ab. Dabei wird für die Referenzwohnungen eine normale Lage und normale Ausstattung bei 65 m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Mietwerte in Ost und Westberlin nähern sich tendenziell an. Der prozentuale Abstand schrumpft von 10,5 in 1998 auf 7,2 Prozent in 2008. Das politisch gewollte Ergebnis einer mit der Einkommensentwicklung Schritt haltenden Miethöhe wird also im Großen und Ganzen erreicht.

²³ Institut Für Soziale Stadtentwicklung , Mieterbefragung Ost-Berlin Haushalts- Einkommens- und Wohnungsdaten, Februar 1992, Band 9 der Schriftenreihe des Institut Für Soziale Stadtentwicklung

Abbildung 52



8 Parteipräferenzen Ost-West (am Beispiel der Abgeordnetenhauswahl 2006)

Die bisherigen Abschnitte haben sich auf die Analyse der empirischen Fakten zur Stadtentwicklung konzentriert. Tatsächlicher und gefühlter Wandel sind jedoch verschiedene Welten. Ein messbares Ereignis, das die subjektive Seite der Nachwendeära illustriert, sind die Wahlergebnisse zu den Berliner Abgeordnetenhauswahlen vom 17. September 2006. Selbstverständlich sind diese Ergebnisse nicht nur Reaktionen auf die erlebte Stadtentwicklung und das Wohnen in Berlin. Andere Politikfelder wie Wirtschaft, Arbeitsmarkt und der weite Bereich der Sozialpolitik haben einen größeren Einfluss auf die Wahlentscheidung gehabt. Der Blick auf die Wahlergebnisse nach Wohngebieten in diesem Abschnitt soll nur verdeutlichen, wie unterschiedlich man im Osten und Westen von Berlin auf die Veränderungen der Nachwende reagiert hat. Den geographischen Räumen von Ost und West lässt sich immer noch eine mehr oder weniger deutliche politische und damit auch kulturelle Teilung zuordnen. Die in den vorangegangenen Abschnitten

dargestellte Mischung von Ossis und Wessis in den Stadtgebieten hat diese Teilung nicht beseitigt; sie hat sie nur relativiert.

Während die beiden linken Parteien SPD und LINKE in den Ostbezirken Berlins auf zusammengekommen 62% kamen, waren es im Westteil lediglich 40%. Alleine 30% - fast die Hälfte der Stimmen für Parteien mit sozialem Profil - entfielen im Osten auf die Linke, die im Westteil nur ganze 4,2 Prozent erzielte. Wie man dies auch immer bewertet, die im Osten und im Westen ausgefüllten Wahlzettel sind Dokumente einer nach wie vor bestehenden mentalen Teilung.

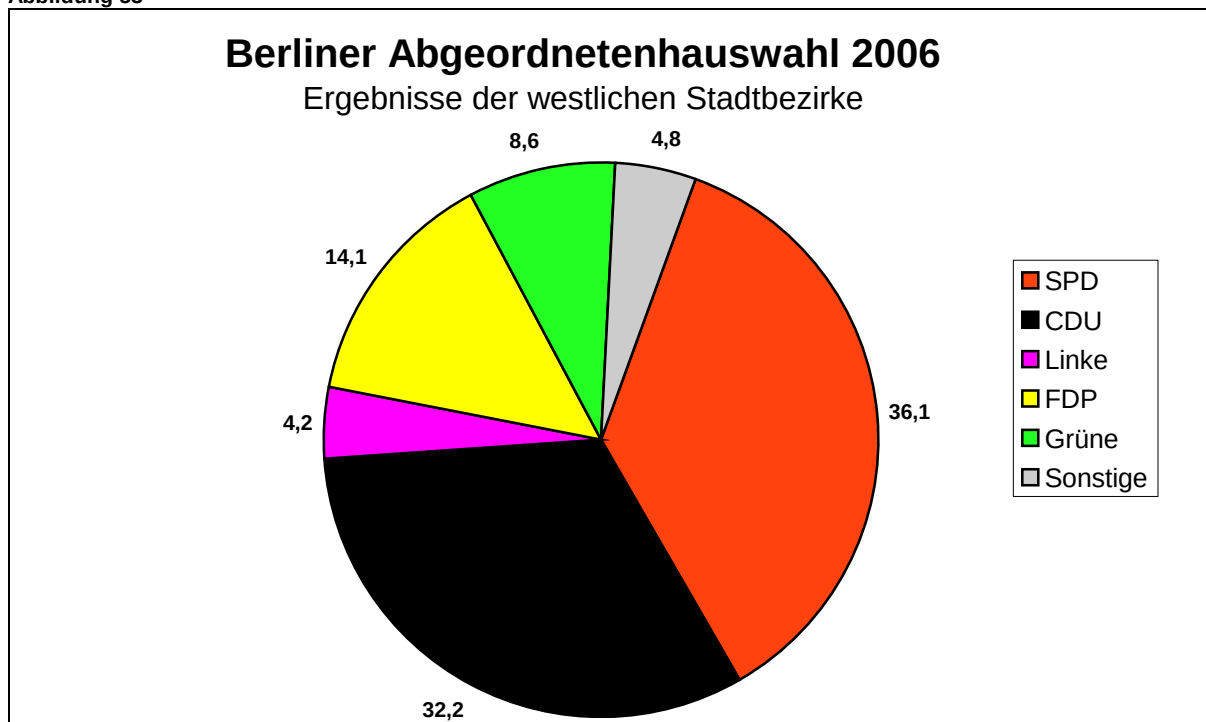
Ebenso zeigen sich die Unterschiede bei den Werten der konservativen Partei CDU. Erhält sie im Westen 32,2% der Stimmen, so sind es im Osten gerade einmal 13%. Es besteht also im Osten eine klare Dominanz der sozialen Parteien, wohingegen die Kräfte zwischen sozialen und konservativen Parteien im Westen relativ gleich verteilt sind und die sozialen Parteien deutlich dominieren. Das lässt sich vor allem auf die geschichtlichen Hintergründe der Parteien zurückführen. Die Linke entstammt der einstigen Partei PDS, die sich zu einem sehr großen Teil aus ostdeutschen Bürgern organisierte und als regierende Staatspartei der DDR fungierte. Dem steht die CDU als im Westen beheimatete Partei gegenüber. Diese über Jahre verinnerlichten Ansichten bewirken auch heute noch derartig unterschiedliche Wahlergebnisse.

Betrachtet man die Berliner Bezirke einzeln, zeigen sich auch hier, sowohl in den Erst- als auch in den Zweitstimmen, klar die Unterschiede zwischen den östlichen und den westlichen Bezirken, allerdings mit gewissen Unterschieden untereinander. So findet man beispielsweise in Friedrichshain-Kreuzberg einen so großen Anteil an FDP-Wählern, wie in keinem anderen Berliner Bezirk. Weiterhin ist festzuhalten, dass die Grünen in den eindeutig östlichen Bezirken, wie z.B. Marzahn-Hellersdorf (4,6%), deutlich geringere Werte erzielen können, als in den westlichen Bezirken (z.B. Steglitz-Zehlendorf 10,4%). Dies spiegelt sich auch in den zusammengefassten Werten für Ost- und Westberlin wider. In den östlichen Stadtbezirken erhalten die Grünen nur 5% der Stimmen, in den westlichen dagegen ganze 8,6%.

Die Unterschiede zwischen den Gebieten Berlins sind deutlich erkennbar und verdeutlichen eine stark ausgeprägte unsichtbare Trennungslinie zwischen Ost und

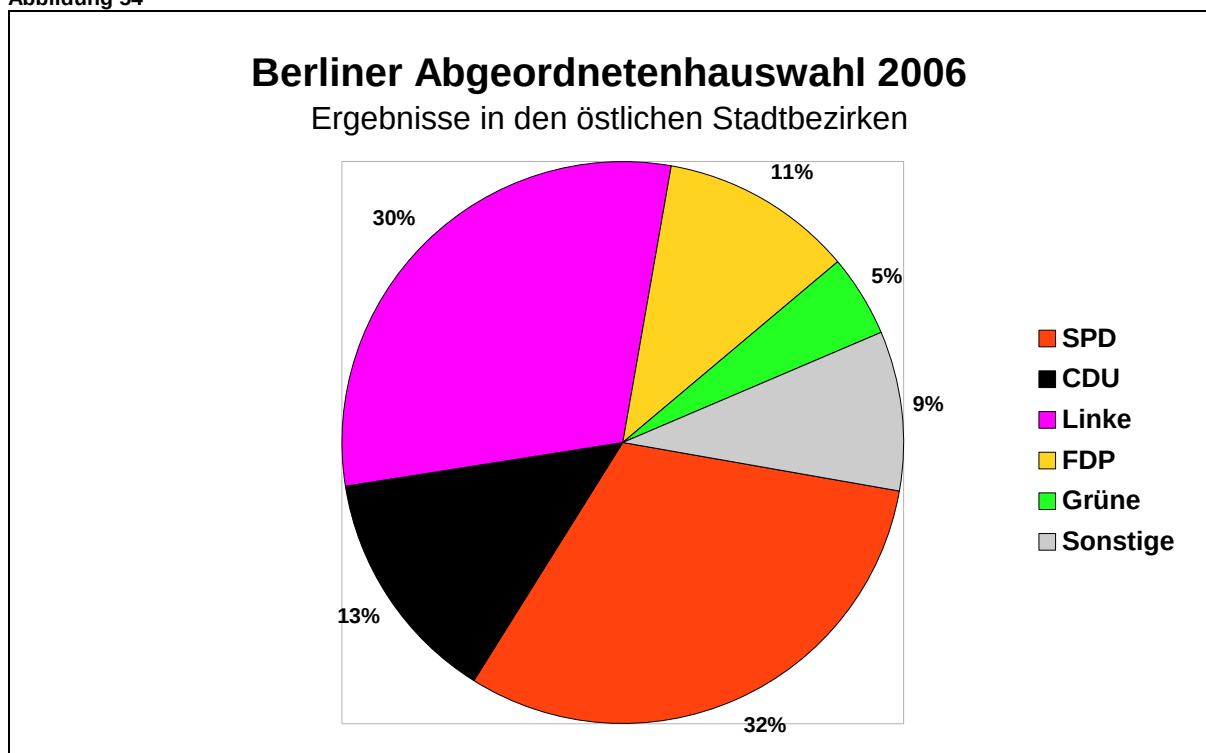
West, wenn sie auch nicht mehr aus Stein ist, sondern aus Ansichten, Ideologien und Einstellungen.

Abbildung 53



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abbildung 54



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Drei Jahre später zeigen die Bundestagswahlergebnisse von 2009 auch im Wahlverhalten eine allmähliche Annäherung zwischen Ost- und Westberlin. In Ostberlin gewinnt die CDU gegenüber 2005 etwas mehr an Zuspruch, während sie im Westen verliert. Die LINKE legt sowohl im West- wie Ostteil zu und liegt in Westberlin über 10%. Sie ist also auch hier keine rein ostdeutsche Partei mehr. Die GRÜNEN gewinnen in Ost und West deutlich dazu. In Ostberlin liegt der Anteil nun deutlich über 10 %. Die SPD fährt in beiden Stadthälften Verluste ein, die allerdings im Ostteil deutlicher ausfallen. Die FDP baut ihren Stimmenanteil – wie im Bundesgebiet – in beiden Stadthälften aus. Dieser Trend ist allerdings in Westberlin deutlicher ausgeprägt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mauer auch im Wahlverhalten langsam verschwindet, allerdings hinkt die Mentalitätsannäherung den materiellen Angleichungen beim Wohnen noch deutlich hinterher.

