

# Transformationsprozesse im Wohnungswesen in Ungarn

Ulrike Sailer-Fliege, Marburg

## Kurzfassung

Bereits seit den 80er Jahren wurden die Rahmenbedingungen des Wohnungswesens in Ungarn in Richtung Marktwirtschaft grundlegend umstrukturiert. Die hieraus resultierenden strukturellen und sozialräumlichen Auswirkungen wurden in mehreren ungarischen Beispielsstädten untersucht. Insgesamt lassen die derzeitigen sozialgruppenspezifischen Mobilitätsprozesse zwischen den städtischen Wohnungsteilmärkten deutliche Konvergenzerscheinungen zu westlichen Industriestaaten erkennen. Zu nennen sind insbesondere demographisch und sozioökonomisch selektive Abwanderungen aus den Wohnsiedlungen in Plattenbauweise und eine teilweise Zunahme von innerstädtischen Segregationsprozessen. Der bisherige staatliche Mietwohnungsmarkt wird durch die Privatisierungen weitgehend abgebaut werden. Hierdurch wird sich die Wohnungsproblematik für finanzschwächere Haushalte erheblich verstärken.

## Gliederung

1. Einleitung und Problemstellung
2. Transformationen in der Wohnungsversorgung
  - 2.1 Überblick über die Wohnungsbesitzformen
  - 2.2 Wohnungsbesitzformen differenziert nach sozioökonomischen Gruppen
3. Sozialräumliche Umstrukturierungen
4. Transformationen als Folge der Privatisierungen
5. Zusammenfassung und Ausblick

Literatur

## 1. EINLEITUNG UND PROBLEMSTELLUNG

Im Rahmen des Transformationsprozesses wird derzeit in allen früheren sozialistischen Staaten Osteuropas auch das Wohnungswesen grundlegend umstrukturiert. Genereller Ausgangspunkt für diese Transformationsprozesse ist die Aufgabe der in der sozialistischen Periode vorherrschenden offiziellen Ideologie einer Wohnung als sozialer Dienstleistung. Eine Wohnung sollte jedem Haushalt in vergleichbarer Qualität in allen Siedlungen des Landes zur Verfügung stehen, unabhängig von Einkommen oder Sozialstatus. Als geeignetes Mittel hierzu wurde auch in Ungarn nach dem Zweiten Weltkrieg die völlige Übernahme des Wohnungswesens einschließlich Neubau und Zuteilung von Wohnungen durch den Staat angesehen (Baross 1985, Zaniewski 1989). Diese Strategie führte aber nicht zur Lösung des Wohnungsproblems. Vielmehr zeigt die Entwicklung auch in Ungarn, daß - trotz der hier im Zeitablauf größer werdenden marktwirtschaftlichen Elemente - das Wohnungsproblem insbesondere in den Städten zu einem sozialpolitischen Dauerproblem geworden ist.

Seit dem Umbuch wird in Ungarn eine Wohnung als wirtschaftliches Gut bewertet. Der Erhalt einer Wohnung, sowie Ausstattung, Größe und Lage einer Wohnung, sollen nun von der jeweiligen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Haushaltes abhängig sein bzw. von dem Einkommensanteil, den ein Haushalt für die Wohnungsversorgung aufwenden möchte (vgl. Baross/Struyk 1993, Pickvance 1994, Hegedüs/Tosics 1991).

Als Folge dieser Veränderungen in der wohnungspolitischen Basisvorstellung sind in den Transformationsländern die Staatsausgaben für das Wohnungswesen erheblich verringert worden. So lagen in Ungarn die staatlichen Ausgaben für das Wohnungswesen noch 1989 bei 17% des Staatshaushaltes, sie wurden bis 1994 auf 5% zurückgeführt. In anderen früheren sozialistischen Staaten Ostmitteleuropas betragen die vergleichbaren Anteile früher rund 8-10% und heute nur noch 3-4%. Im osteuropäischen Ländervergleich haben die Transformationsprozesse im Wohnungswesen in Ungarn am frühesten eingesetzt. Nach ersten Ansätzen in den 70er Jahren erfolgten grundlegende Veränderungen in Ungarn bereits in den 80er Jahren (Hegedüs 1987, Pickvance 1988, Zaniewski 1989). Unter den wohnungspolitischen Veränderungen am bedeutendsten sind der Rückzug des Staates aus dem Wohnungsneubau, Veränderungen in der Mietrechtsausgestaltung, eine Dezentralisierung der Eigentumsrechte an den staatlichen Wohnungen auf die Gemeindeverwaltungen und die Einleitung der Privatisierung des bisherigen staatlichen Mietwohnungsbestandes (Baross/Struyk 1993).

Im Mittelpunkt des wissenschaftlichen Forschungsinteresses steht derzeit generell die Frage nach den Auswirkungen der Veränderungen der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und damit auch nach der Frage, ob sich letztlich im Vergleich zu westlichen Industriestaaten Konvergenzerscheinungen, Divergenzerscheinungen oder eigenständige Entwicklungen vollziehen werden (Clapham 1995, Lowe 1994).

Aus dem damit verbundenen Komplex an Einzelfragen werden im folgenden drei Aspekte näher beleuchtet. Zum einen werden die jüngeren Transformationsprozesse in der Wohnungsversorgung verschiedener Bevölkerungsgruppen analysiert. Weiterhin werden sozialräumliche Umstrukturierungsprozesse in städtischen Räumen vorgestellt. Als letzter Aspekt werden die Transformationen im Verlauf der Wohnungsprivatisierungen behandelt.

Die im folgenden vorgestellten Ergebnisse sind im Rahmen eines Forschungsprojektes mit umfangreichen Primärforschungen in Ungarn entstanden. Wie die Durchsicht vieler Arbeiten zur Transformationsproblematik zeigt, sind für gesicherte Aussagen, die über Vermutungen über die Folgen des Transformationsprozesses hinausgehen, Primärforschungen von wesentlicher Bedeutung (vgl. auch Faßmann/Lichtenberger 1995). Finanziert wurde das Projekt dankenswerterweise durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft und durch die Ungarische Akademie der Wissenschaften. Datengrundlage waren zum einen Auswertungen aus den Individualdaten der ungarischen Volkszählungen von 1980 und 1990. Da es sich hierbei um Individualdaten handelte, waren direkte Zuordnungen von Bewohnermerkmalen und Wohnungsmerkmalen möglich. Ökologische Korrelationen, die immer als Problem bei der Verwendung von Aggregatdaten entstehen, sind damit ausgeschlossen. Zum anderen wurden in den ausgewählten 6 ungarischen Beispilsstädten umfangreiche Bewohnerbefragungen in Großwohnsiedlungen und Expertengespräche durchgeführt.

## 2. TRANSFORMATIONEN IN DER WOHNUNGSVERSORGUNG

### 2.1. Überblick über die Wohnungsbesitzformen

Die jüngeren Entwicklungen in der Wohnungsversorgung werden schwerpunktmäßig am Beispiel der Wohnungsbesitzformen vorgestellt, da sich hierin bisher die Unterschiede zu den entsprechenden Verhältnissen in marktwirtschaftlichen Systemen am auffälligsten widerspiegeln.

Die erheblichen Unterschiede zwischen den früheren sozialistischen Staaten in diesen Wohnungsteilmarktrelationen sind das Ergebnis der unterschiedlichen staatlichen Rahmenbedingungen und zwar vor allem der Unterschiede in der Förderung des privaten Wohnungsneubaus und Wohnungskaufs. 1990 ist die Quote der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen mit 75% in Ungarn auch im internationalen Vergleich als sehr hoch zu bewerten. Hierin spiegelt sich die vor allem seit der ersten großen Wohnungsreform 1971 in Ungarn erfolgte Förderung des Wohnungsbaus aus privaten Finanzierungsquellen durch günstige Kredite und Zuschüsse. Zu berücksichtigen ist allerdings, daß die staatlichen Unterstützungsleistungen nach Bauformen gestaffelt waren. Am höchsten subventioniert wurde der Kauf von Wohnungen aus dem staatlichen Neubaubestand in größeren Wohnanlagen in Plattenbautechnologie. Am zweitgünstigsten war der Erwerb von Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften oder der in Privatregie durchgeführte Bau von Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern. Am niedrigsten waren die Unterstützungen für den Bau eines Einfamilienhauses.

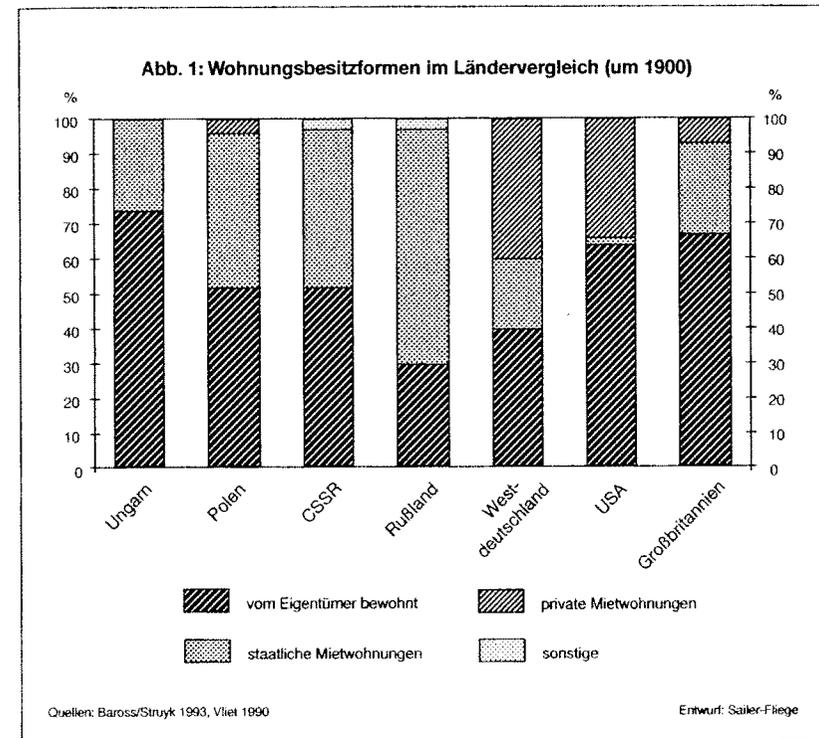
Die Abstufung wurde ideologisch begründet mit dem unterschiedlichen Ausmaß an Ressourcenverbrauch an Bauland und Infrastruktur und damit, daß das Einfamilienhaus sinnbildlich den abzulehnenden bürgerlichen Individualismus repräsentiere. Allerdings ist auch anzunehmen, daß hierdurch die staatliche Bauindustrie, deren Kapazitäten auf industriell vorgefertigten Montagebau ausgelegt waren, unterstützt werden sollte.

Zusammen mit den generellen wirtschaftlichen Verbesserungen im Rahmen der ungarischen Variante der sozialistischen Planwirtschaft bewirkten die staatlichen Unterstützungen einen Boom im Wohnungsbau aus privaten Finanzquellen seit 1971 (Abb. 2). Der deutliche Rückgang des Wohnungsneubaus in den letzten Jahren spiegelt die derzeit schwerwiegenden wirtschaftlichen Probleme in Ungarn wider. Der Wohnungsteilmarkt der staatlichen Mietwohnungen ist bis zur Gegenwart vor allem in den größeren Städten für breite Bevölkerungsschichten von erheblicher Bedeutung (Abb. 3). Dies bedeutet, daß von den derzeitigen Wohnungsprivatisierungen schwerpunktmäßig die ungarischen Städte betroffen sind.

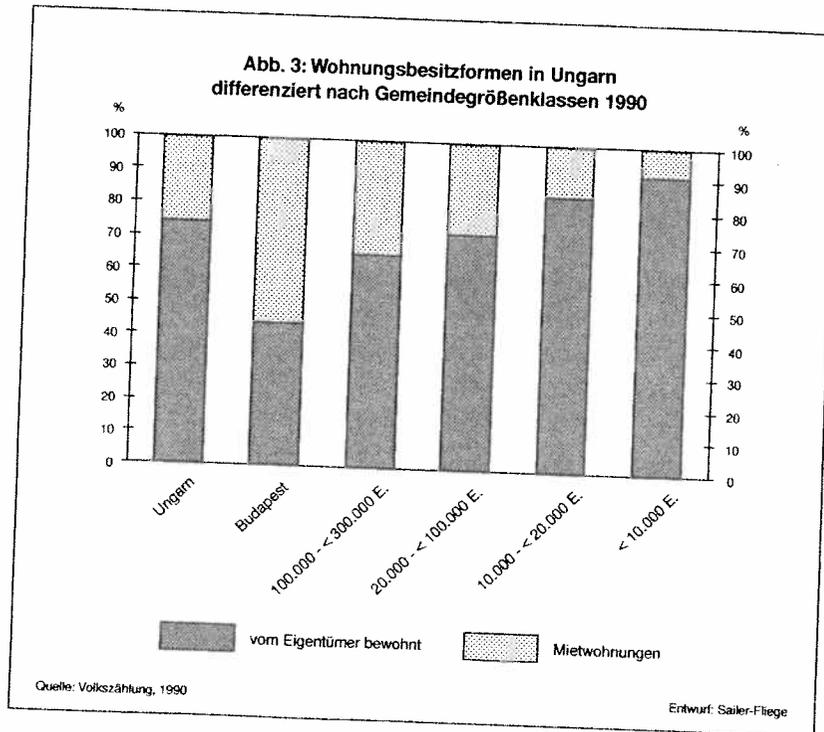
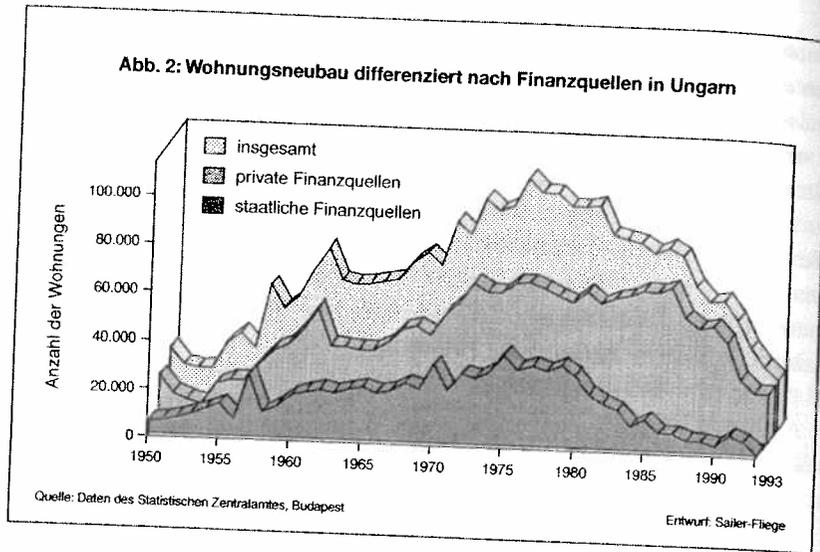
## 2.2. Wohnungsbesitzformen differenziert nach sozioökonomischen Gruppen

Betrachtet man die Wohnungsbesitzformen differenziert nach sozioökonomischen Gruppen, so lassen sich gerade bei diesem Merkmal in Ungarn bisher wesentliche Unterschiede zu den Strukturen in westlichen Industrieländern feststellen. Die wenigen Fallstudien von ungarischen Kollegen aus den 60er Jahren zeigen, daß damals

Markante Folge der früheren rechtlich-institutionellen Rahmenbedingungen ist das Fehlen eines umfangreichen privaten Mietwohnungsmarktes in Ungarn. Anders als in den meisten westlichen Industriestaaten ist der Wohnungsmarkt in Ungarn nahezu vollständig durch eine duale Struktur gekennzeichnet, bestehend aus vom Eigentümer bewohnten Wohnungen und Mietwohnungen im staatlichem Eigentum (Abb. 1)<sup>1</sup>. In Ungarn wurden nach 1945 die privaten Mietwohnungen verstaatlicht, gleichzeitig galt bis Ende der 80er Jahre die gesetzliche Beschränkung von einer Wohnung bzw. einem Haus pro Familie, wobei ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung hierauf nicht angerechnet wurden. Ein offizieller privater Mietwohnungsmarkt konnte sich somit nicht entwickeln.



Der staatliche Mietwohnungsmarkt besteht vor allem aus Kleinwohnungen (50-60qm) mit 2 oder 2,5 Zimmern. Schwerpunktmäßig wurden die staatlichen Wohnungen seit den 60er Jahren in Plattenbauweise nach sowjetischem Planungsvorbild errichtet. Das kleinere Segment der staatlichen Mietwohnungen umfaßt den nach dem 2. Weltkrieg verstaatlichten innerstädtischen Mietwohnungsbestand der Vorkriegszeit.



im Wohnungsteilmarkt der staatlichen Mietwohnungen überdurchschnittlich viele hohe und höhere Bürokraten und Intellektuelle vertreten waren (vgl. Daniel 1983, 1985, Ferge 1979 und die Fallstudien von Szélenyi in Pécs und Szeged 1978, 1987). Unter den städtischen Wohnungseigentümern waren dagegen überdurchschnittlich viele Haushalte von Facharbeitern sowie von un- und angelernten Arbeitern.

In dieser Ungleichverteilung spiegelte sich letztlich die Verstärkung der sozioökonomischen Ungleichheiten durch das staatliche Zuteilungssystem wider. Bei der großen Wohnungsnot in den Städten war die Zuteilung durch vielfältige Formen der Beziehungswirtschaft und Korruption gekennzeichnet. Sozioökonomisch schlechter gestellte Bevölkerungsgruppen, Haushalte ohne "besondere Verdienste für den Sozialismus", sowie Haushalte ohne entsprechende Beziehungen waren verstärkt auf Eigenhilfe in der Wohnungsbeschaffung angewiesen und zwar schwerpunktmäßig auf den Bau von Einfamilienhäusern in Schlichtbauweise, verbunden mit all den Problemen der Baulandbeschaffung und mit einem ungleich höheren Einsatz an Arbeitskraft und Kapital. (Szélenyi 1978, Sillince 1985b).

Die staatlichen Neubau-Mietwohnungen boten die größten materiellen Vorteile, sie waren am höchsten subventioniert und auch besser ausgestattet. Anders als in westlichen Industriestaaten sind dagegen überdurchschnittlich viele Einfamilienhäuser in Städten durch eine schlechte Ausstattung gekennzeichnet. Zudem umfaßten die Mieten in staatlichen Wohnungen noch in den 80er Jahre trotz Mieterhöhungen nur rund 3-5% des Durchschnittseinkommens (Baross 1985, Sillince 1985a). Als weiterer Attraktivitätsfaktor der staatlichen Wohnungen zu werten sind die eigentümerähnlichen Rechte, die mit dem Bezug einer staatlichen Mietwohnung verbunden waren. Diese beinhalteten ein lebenslanges Wohnrecht und die Möglichkeit, die Wohnung zu vererben - auch an Nicht-Verwandte, wenn ein Pflegevertrag abgeschlossen war. Die Wohnung konnte zudem getauscht oder verkauft werden, im Regelfall zu 50% des Verkehrswertes einer vergleichbaren privaten Wohnung. Die staatlichen Mietwohnungen stellten somit für die Mieter einen realen Vermögenswert dar.

Durch die Wohnungsreform von 1971 wurden die Vergabebedingungen für staatliche Mietwohnungen verändert. Beispielsweise wurden haushaltsgrößenabhängige Einkommensobergrenzen für die billigsten staatlichen Wohnungen mit schlechter Ausstattung eingeführt. Zusammen mit der seit damals stärkeren staatlichen Unterstützung des Kaufs bzw. Baus von privaten Eigentumswohnungen und genossenschaftlichen Wohnungen, sowie den gesamtwirtschaftlichen Verbesserungen als

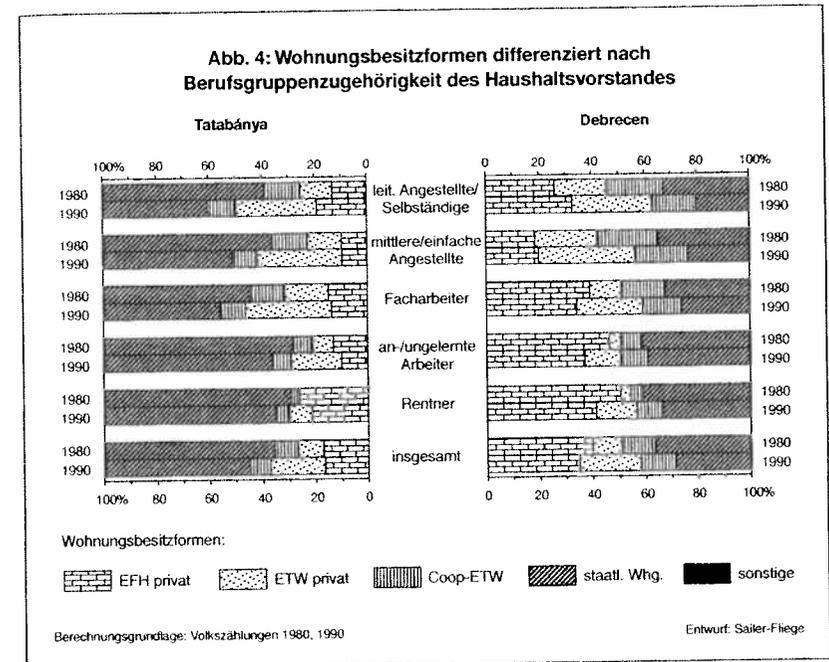
Folge des Aufschwungs der "Zweiten Wirtschaft", bewirkte dies einen gewissen Attraktivitätsverlust der staatlichen Mietwohnungen und damit verbunden eine Abnahme der Überrepräsentanz von besser gestellten Sozialgruppen im Wohnungsmarkt der staatlichen Mietwohnungen (Sillince 1985b). Die Wohnungsreform von 1983, die damit vollzogene Nivellierung der staatlichen Unterstützungsleistungen für alle Neubauformen, Maßnahmen wie Mieterhöhungen und Übertragung eines Teils des Erhaltungsaufwandes auf die Mieter, sowie die Ankündigung weiterer Mieterhöhungen und Veränderungen des Mietrechts bedeuteten einen neuerlichen starken Attraktivitätsverlust der staatlichen Mietwohnungen (Baross 1985).

Der erhebliche Attraktivitätsverlust der staatlichen Mietwohnungen hat in den Städten zu beträchtlichen sozialgruppenspezifischen Mobilitätsprozessen zwischen den Wohnungsteilmärkten geführt. Vorgestellt werden soll dies am Beispiel zweier in die Untersuchung einbezogener Städte (Abb. 4). Der Auswahl der Untersuchungsstädte vorangeschaltet waren Faktoren- und Clusteranalysen unter besonderer Berücksichtigung von Wohnungsmarktmerkmalen. Tatabánya ist mit rund 75.000 Einwohnern die Beispielsstadt aus der Gruppe der Städte, in denen der staatliche Wohnungsteilmarkt von überragender Bedeutung ist. Nahezu alle Städte dieser Gruppe gehören zu den sogenannten sozialistischen Industriestädten. Debrecen ist derzeit die zweitgrößte Stadt in Ungarn mit rund 212.000 Einwohner. Auch in den Städten der Gruppe, zu der Debrecen gehört, sind jeweils überdurchschnittlich viele staatliche Wohnungen vorhanden. In ihrer funktionalen Bedeutung weisen die Städte dieser Gruppe allerdings eine stärkere Orientierung auf Verwaltungs- und Dienstleistungen auf als die sozialistischen Industriestädte.

In Abb. 4 sind sowohl insgesamt als auch differenziert nach sozioökonomischen Gruppen die Wohnungsbesitzformen für 1980 und 1990 dargestellt. Als Indikator für eine sozioökonomische Haushaltsgruppeneinteilung wurde die Berufszuordnung des Haushaltsvorstandes herangezogen<sup>2</sup>. Aufgegliedert wurden die Wohnungsbesitzformen in staatliche Mietwohnungen und vom Eigentümer bewohnte Wohnungen, differenziert in Einfamilienhaus (EFH), Eigentumswohnung (ETW) und genossenschaftliche Eigentumswohnung (Coop-ETW).

Aus dem Vergleich zwischen 1980 und 1990 auf gesamtstädtischer Ebene kann die zunehmende Bedeutung der Privatwohnungen abgelesen werden. Auffallend ist, daß der Wohnungsneubau in den 80er Jahren in beiden Städten vor allem in Form von Eigentumswohnungen erfolgte, obwohl, wie die Bewohnerbefragungen deutlich zeigten, das Einfamilienhaus in der Präferenzskala an der Spitze steht. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß der Neubau eines komfortablen Einfamilienhauses derzeit

immer noch die teuerste Form des Wohnungseigentumserwerbs darstellt. Er-schwinglich für die meisten Haushalte, die Wohnungseigentum erwerben wollen, sind vor allem Eigentumswohnungen. Insbesondere in Debrecen, aber auch in Tatabánya, wurden in den 80er Jahren mehrere Eigentumswohnungsanlagen noch von den damaligen staatlichen Baukombinaten vor allem in postmoderner Plattenbauarchitektur errichtet wurden. Teilweise erfolgte dies in Debrecen auch auf innerstädtischen Baugrundstücken nach Abriß von traditionellen, nicht als sanierungsfähig erachteten alten Einfamilienhäusern.



Die Betrachtung der sozialgruppenspezifischen Veränderungen zwischen 1980 und 1990 zeigt, daß sich die Unterschiede in der Wohnungsversorgung der verschiedenen sozioökonomischen Bevölkerungsgruppen im Hinblick auf die staatlichen Wohnungen vergrößert haben. Insbesondere Haushalte, deren Haushaltsvorstand den Gruppen der leitenden Angestellten und Selbständigen sowie den mittleren und einfachen Angestellten zuzuordnen ist, sind in beiden Städten in den 80er Jahren aus dem Wohnungsteilmarkt der staatlichen Wohnungen abgewandert. Unter den Haushalten dieser Gruppen hat die Anzahl derjenigen, die in staatlichen Wohnungen leben, bis 1990 absolut und relativ weit überdurchschnittlich abgenommen.

In Debrecen haben sich die Unterschiede zwischen den ausgegliederten Gruppen im jeweiligen Anteil der Haushalte, die in einem privaten Einfamilienhaus leben, in den 80er Jahren erheblich verringert. Anders als in Städten in westlichen Industriestaaten lebten in Debrecen noch 1980 überdurchschnittlich viele Haushalte, deren Haushaltsvorstand den Gruppen der un- bzw. angelernten Arbeiter, der Facharbeiter sowie der Rentner zuzuordnen war, in einem zumeist sehr schlecht ausgestatteten Einfamilienhaus. Unterdurchschnittlich dagegen waren die Anteile unter diesen Haushalten, die in privaten Eigentumswohnungen wohnten. Unter den Haushalten, deren Haushaltsvorstand den Gruppen der leitenden Angestellten/Selbständigen, der mittleren und einfachen Angestellten zuzuordnen war, lebten 1980 vergleichsweise weniger im privaten Einfamilienhaus. Die Anteile, die in privaten Eigentumswohnungen lebten, dagegen waren höher als bei den vorgenannten, sozioökonomisch schwächeren Gruppen.

In Tatabánya dagegen waren in der Einfamilienhausquote 1980 ungleich geringere Unterschiede festzustellen. Dies ist vor allem das Resultat der früheren überproportionalen Zuteilung staatlicher Finanzmittel für den Wohnungsbau in sozialistische Industriestädte. Da hierdurch ein quantitativ weitgehend ausreichendes Angebot an neueren Wohnungen im großdimensionierten Geschoßwohnungsbau errichtet werden konnte, waren sozioökonomisch schwächer gestellte Haushaltsgruppen in solchen Städten, anders als in Debrecen, kaum gezwungen, in den Schlichtwohnungsbau in Selbsthilfe oder - soweit überhaupt vorhanden - in den Altbaubestand an kleinen Einfamilienhäusern in Einfachstausstattung auszuweichen.

### 3. SOZIALRÄUMLICHE UMSTRUKTURIERUNGEN

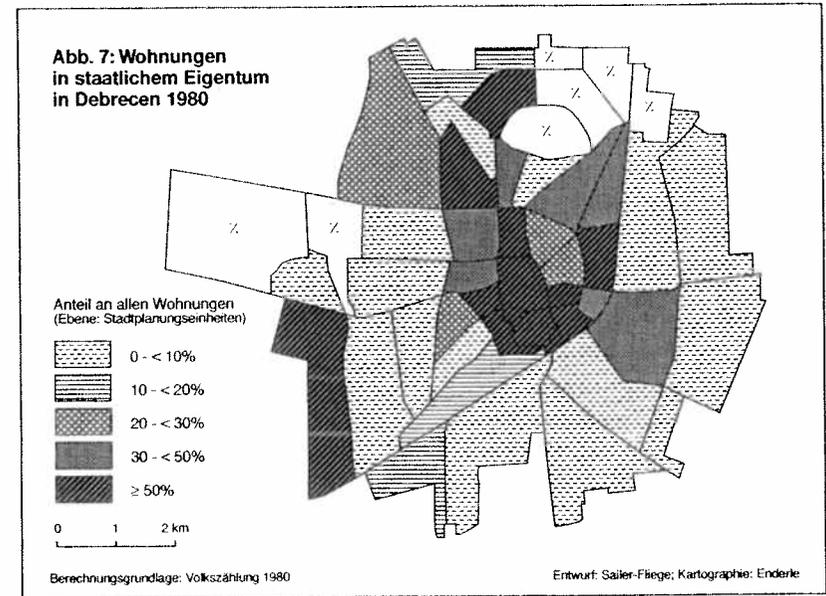
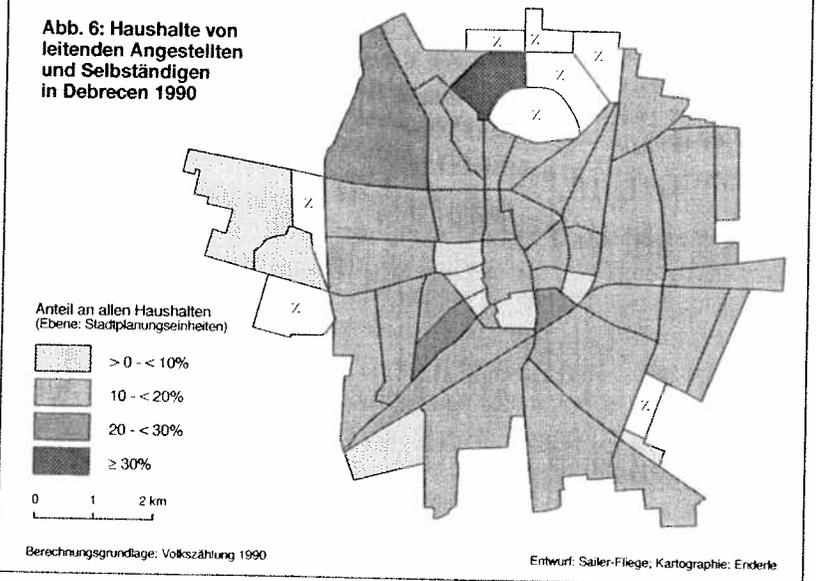
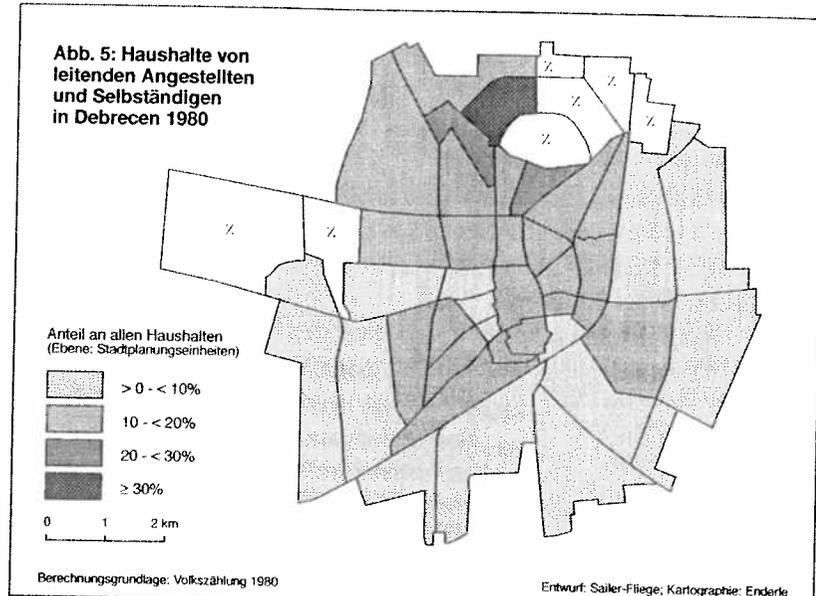
Die gegenwärtigen sozialräumlichen Umstrukturierungsprozesse sollen hier am Beispiel von Debrecen näher analysiert werden. Denn gerade in Städten mit historisch gewachsenem umfangreichen strukturell und lagebedingt sehr differenzierten Wohnungsbestand auch aus der vorsozialistischen Zeit lassen sich diese Prozesse besonders gut veranschaulichen. Die bereits dargestellten sozialgruppenspezifischen Veränderungen in den Wohnungsbesitzformen in Debrecen sind als Hinweise auf jüngere Veränderungen in der Sozialraumstruktur zu werten, da die einzelnen Wohnungsteilmärkte ungleichmäßig über den Stadtraum verteilt sind.

In den bisherigen Arbeiten sind zu den sozialräumlichen Folgen des Transformationsprozesses im Wohnungswesen in den postsozialistischen Staaten wie auch zu den sozialräumlichen Strukturen vor den Transformationen der 80er Jahre nur

wenige, teilweise widersprüchliche Aussagen zu finden (Dangschat 1985, Musil 1987, Ladányi 1989, French/Hamilton 1979). Diese zeigen auch in Bezug auf Ungarn, daß - da bisher nicht umfassend untersucht - noch unklar ist, ob von einer Zunahme oder einer Abnahme von Segregationsprozessen auszugehen ist (Hegedüs/Mark/Struyk/Tosics 1993, Kovács 1996, Pickvance 1994).

Die differenzierte Auswertung der Volkszählungsdaten von 1980 und 1990 ergab für die jüngere Entwicklung in Debrecen sowohl Prozesse in Richtung Zunahme als auch Prozesse in Richtung Abnahme von Segregation. Der Vergleich zwischen 1980 und 1990 auf der Ebene von Stadtplanungsbezirken zeigte, daß die bei einer ersten Betrachtung so offensichtliche Zweiteilung von Debrecen sich zwischen 1980 und 1990 im Grundsatz nicht verändert hat. Nach wie vor sind die Gebiete östlich und südöstlich der Innenstadt gekennzeichnet durch Einfamilienhausbebauung zumeist in Schlichtbauweise und schlechte infrastrukturelle Verhältnisse, schwerpunktmäßig bewohnt von Haushalten, deren Haushaltsvorstand Facharbeiter oder un- bzw. angelernter Arbeiter ist. Überproportional dagegen sind Angestellten- und Selbständigenhaushalte in der Innenstadt und den daran anschließenden Gebieten und im Nordteil der Stadt vertreten. Dies sind die Stadtplanungsbezirke, in denen Einfamilienhäuser von geringerer quantitativer Bedeutung sind.

Allerdings sind für die 80er Jahre auffallende sozialräumliche Umstrukturierungsprozesse zu verzeichnen mit einer gewissen Abnahme der Segregation für die Gruppe der Haushalte von leitenden Angestellten und Selbständigen. Wie die Karte von 1980 veranschaulicht (Abb. 5)<sup>3</sup>, waren solche Haushalte damals überdurchschnittlich vertreten in der Innenstadt und in den Bezirken in relativer Nähe zur Universität am Nordrand der Stadt. Dies sind Gebiete, die einerseits durch überdurchschnittlich viele Wohnungen im dichterem Geschoßwohnungsbau in der Art von Großwohnsiedlungen geprägt sind, mit staatlichen Mietwohnungen (Abb. 7) und mit Eigentumswohnungen der früher hoch subventionierten Form des Kaufs über die Landessparkasse. Deutlich überdurchschnittlich sind die Anteile solcher Haushalte auch in den direkt an die Universität anschließenden, traditionell von den oberen Sozialschichten bevorzugten Bezirken mit einem hohen Anteil an kleineren Eigentumswohnungsanlagen.



Vergleicht man die Verteilung von 1980 mit der entsprechenden stadträumlichen Verteilung von 1990 (Abb. 6), so ist für 1990 eine stärkere Gleichverteilung dieser Haushaltsgruppe über den Stadtraum zu vermerken. Die pro Stadtplanungsbezirk haushalts- bzw. wohnungsweise zusätzlich durchgeführte Analyse ergab, daß dies nur teilweise auf den als Folge der wirtschaftlichen Entwicklung 1990 höheren Anteil von selbständigen Kleingewerbetreibenden unter dieser Gruppe oder auf die Grenzänderungen bei den Stadtplanungsbezirken zurückzuführen ist. Vielmehr verbirgt sich hinter diesen Veränderungen ein Geflecht von verschiedenen Prozessen.

In nahezu allen Bezirken östlich und südlich der Innenstadt hat absolut und relativ der Anteil von leitenden Angestelltenhaushalten (vor allem mit Kindern) zugenommen. Diese konnten hier ihren Einfamilienhauswunsch realisieren entweder durch den Kauf alter Häuser, verbunden mit komplettem Umbau, mit Abriß und Neubau oder durch einen Neubau am Rand des bisher bebauten Gebietes.

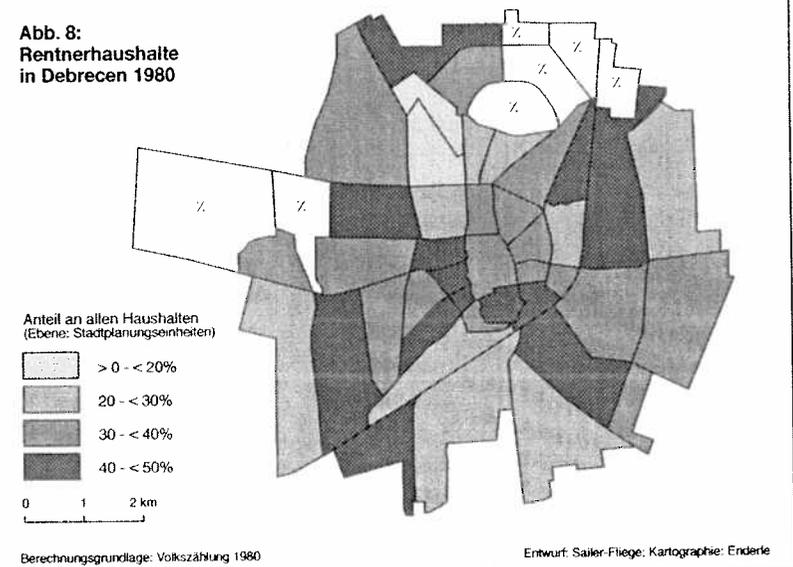
In den westlichen und nördlichen Bezirken und in der Innenstadt sind für die Haushalte von leitenden Angestellten ebenfalls erhebliche Mobilitätsvorgänge festzustellen. Charakteristisch sind umfangreiche Auszüge aus den staatlichen Mietwohnungen und den kleineren Eigentumswohnungen in den Großwohnsiedlungen und gleichzeitig ein überproportionaler Zuzug in Einfamilienhäuser bzw. in neue klei-

nere Eigentumswohnungsanlagen mit größeren Wohnungen. In den Bezirken im nordwestlichen Teil der Stadt führten diese Mobilitätsprozesse bis 1990 zur erheblichen Zunahme von Haushalten dieser Bevölkerungsgruppe, da hier größere Neubaugebiete ausgewiesen wurden. In den Gebieten am östlichen Innenstadtrand nahm diese Bevölkerungsgruppe in den 80er Jahren insgesamt ab. Trotz teilweise Abriß von Altbausubstanz waren hier in den 80 Jahren weniger Möglichkeiten für den Neubau bzw. Umbau gegeben, auch wegen des hier bis in die 80er Jahre noch geltenden Verbotes für den privaten Wohnungsbau. Die so offensichtliche Zunahme der privaten Umbau-, Abriß- und Neubautätigkeiten in diesem Gebiet in den letzten Jahren läßt allerdings vermuten, daß der Anteil der Haushalte von leitenden Angestellten und Selbständigen in diesem Innenstadtrandgebiet in den 90er Jahren wieder deutlich zunehmen wird, sich somit hier mittelfristig ein sozialer Aufwertungsprozeß vollziehen wird.

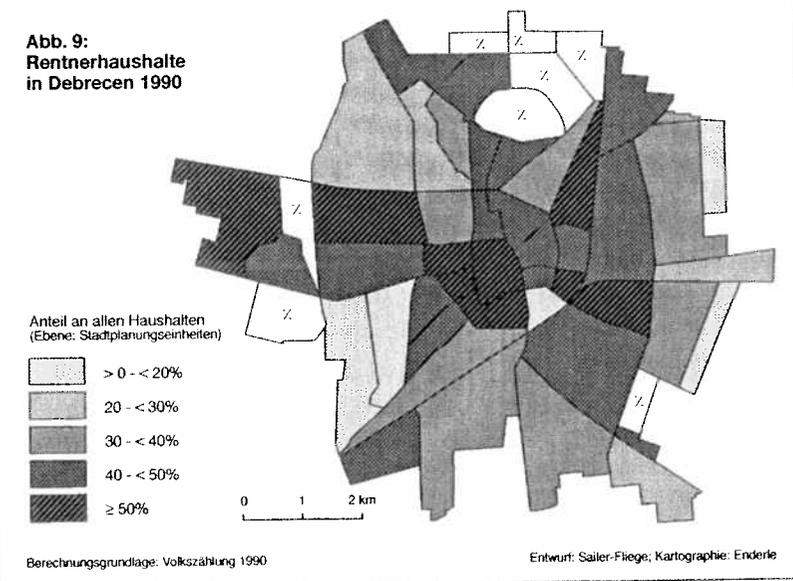
Für die Haushalte von mittleren und einfachen Angestellten sind in den 80er Jahren keine so umfangreichen sozialräumlichen Austauschprozesse festzustellen. Dies gilt auch für die Haushalte, deren Haushaltsvorstand der Gruppe der Facharbeiter und un- bzw. angelernten Arbeiter zuzuordnen ist. Auffallend ist allerdings, daß der Anteil der Facharbeiterhaushalte bereits zwischen 1980 und 1990 vor allem in den Großwohnsiedlungen im nordwestlichen Stadtgebiet zugenommen hat, somit eine Sukzession als Folge der Abwanderung von Haushalten von leitenden Angestellten zu beobachten ist. Für die Haushalte von un- und angelernten Arbeitern ist in gewissem Umfang eine Zuwanderung in die relativ am stärksten verfallenden Gebieten der westlichen Innenstadt festzustellen.

Erhebliche Austauschprozesse verbunden mit einer zunehmenden Segregation sind derzeit bereits für die ökonomisch überwiegend sehr schlecht gestellte Gruppe der Rentnerhaushalte zu vermerken (Abb. 8 und 9). Im Vergleich zu 1980 ist für 1990 eine erhebliche absolute und relative Zunahme der Rentnerhaushalte in innerstädtischen Gebieten mit verkommender Bausubstanz zu verzeichnen. Zum einen ist dies die Folge eines überproportionalen Verbleibens von Rentnerhaushalten in innerstädtischen Gebieten mit schlechter Bausubstanz und damit billigen Wohnungen. Zum anderen ist dies auch das Resultat einer selektiven Zuwanderung von Rentnerhaushalten in billige innerstädtische Wohnquartiere als Folge von Verkäufen von zumindest teilweise minderwertigen Einfamilienhäusern, von Eigentumswohnungen oder staatlichen Mietwohnungen, sowie von Tauschaktionen von Vollkomfort- oder Komfortwohnungen in billigere Halbkomfortwohnungen und Wohnungen ohne Komfort. In vielen Fällen sind diese Mobilitätsprozesse von Rentnerhaushalten nicht nur durch das erhebliche reale Absinken der Renten und die damit immer

**Abb. 8:**  
Rentnerhaushalte  
in Debrecen 1980



**Abb. 9:**  
Rentnerhaushalte  
in Debrecen 1990



weiter abnehmende Mietzahlungsfähigkeit vieler Rentnerhaushalte hervorgerufen worden. Vielmehr ist hierbei zu berücksichtigen, daß solche Umzüge häufig gezielt vorgenommen werden, um mit den hierdurch gewonnenen finanziellen Mitteln Kinder oder Enkel insbesondere zur Verbesserung deren Wohnsituation unterstützen zu können.

Verlängert man die in den 80er Jahren erkennbaren sozialräumlichen Austauschvorgänge der sozioökonomisch stärksten und der sozioökonomisch schwächsten Bevölkerungsgruppen und die zumindest sich im Trend abzeichnenden Austauschvorgänge in den sozioökonomisch dazwischen einzuordnenden Bevölkerungsgruppen, dann ist für die Zukunft von deutlichen Konvergenzerscheinungen zu innerstädtischen Ausdifferenzierungsprozessen in westlichen Industriestaaten auszugehen.

#### 4. TRANSFORMATIONEN ALS FOLGE DER PRIVATISIERUNGEN

Ausgangspunkt für die derzeit in Ungarn ablaufende Privatisierung des früheren staatlichen Mietwohnungsbestandes ist die heutige ökonomische Bewertung dieser Wohnungen durch die staatliche Seite als negativer Vermögenswert. Als einzige Lösung hieraus wurde von der Zentralregierung die Wohnungsprivatisierung angesehen. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß die betriebswirtschaftlich viel zu niedrigen Mieten nicht einmal die laufenden Kosten und die notwendigen Erhaltungsaufwendungen decken. Mieterhöhungen auf ein kostendeckendes Niveau sind auch heute noch politisch schwer durchsetzbar. Aber selbst mit einer drastischen Mieterhöhung wäre das Problem der in den letzten Jahrzehnten unterlassenen Erhaltungsaufwendungen nicht zu lösen. Dieser Erhaltungsaufwandsstau betrifft nicht nur Wohnungen im verstaatlichten Altbaubestand, sondern auch Wohnungen, die in den letzten Jahrzehnten neu gebaut wurden. Schätzungen von 1993 gehen von einem Erhaltungsaufwandsstau im staatlichen Mietwohnungsbestand in Höhe von rund 350 Milliarden Forint und damit von immerhin rund 15-20% des Bruttoinlandprodukts der letzten Jahre aus (Ormosy 1993).

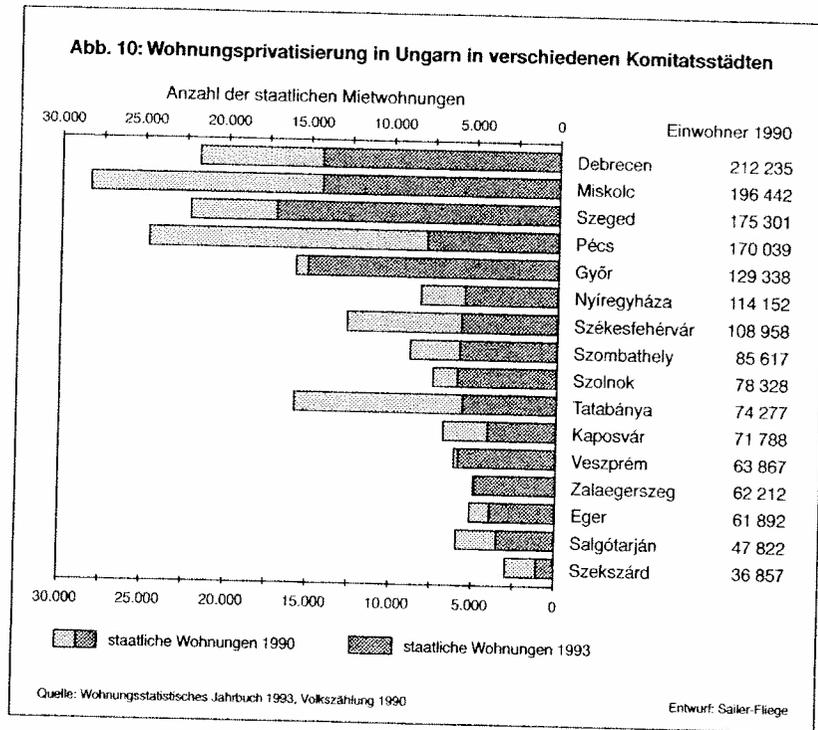
Obwohl rechtlich seit 1969 möglich, begann die eigentliche Wohnungsprivatisierung in Ungarn 1989, da erst in diesem Jahr wichtige Bestimmungen für die Privatisierung zugunsten der kaufwilligen Mieter geändert wurden (Pickvance 1994). Im Rahmen der Privatisierungen können die Mieter ihre Wohnungen mit erheblichen Preisnachlässen gemessen am Marktwert kaufen. Dies bedeutet, daß die Mieter von solchen Wohnungen nun zum dritten Mal erheblich subventioniert werden - beim Einzug erhielten sie einen Vermögenswert mit eigentümerähnlichen Rechten und während der Mietzeit wurden sie durch sehr niedrige Mieten subventioniert. Die

erste große Privatisierungswelle dauerte von 1989 bis 1993. In diesen Jahren wurden in Ungarn knapp 290.000 Mietwohnungen und damit rund ein Drittel der vor Beginn der Privatisierung vorhandenen staatlichen Wohnungen verkauft.

Das Privatisierungsausmaß weist allerdings regional erhebliche Unterschiede auf (Abb. 10). In einzelnen Städten wurden Privatisierungsanteile bis zu 70% erreicht, in anderen Städten dagegen wurden bis 1993 kaum Wohnungen privatisiert. Diese Unterschiede spiegeln die Bedeutung der jeweiligen Kommunalverwaltungen in ihrer Rolle als 'urban managers' in der ersten großen Privatisierungsphase wider. So konnten die Verwaltungen festlegen, welche Wohnungen zur Privatisierung freigegeben wurden. Zudem hatten sie gewisse Möglichkeiten der Beeinflussung des Kaufpreises innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen Grenzen. Die jeweils vorherrschenden lokalen wohnungspolitischen Grundvorstellungen und auch die Budgetlage der Kommune bestimmten somit wesentlich den Erfolg der Wohnungsprivatisierung. Der in vielen Gemeinden nur geringe Erfolg der Wohnungsprivatisierung führte zu entscheidenden Veränderungen der rechtlichen Grundlagen. In dem seit 1994 gültigen neuen Wohnungsgesetz wurde das Initiativrecht des Mieters für die Privatisierung und damit das Kaufrecht verankert. Ausnahmen hiervon waren nur für Wohnungen in denkmalgeschützten Häusern, bei Vorliegen eines befristeten Mietvertrages und für Neubauwohnungen möglich.

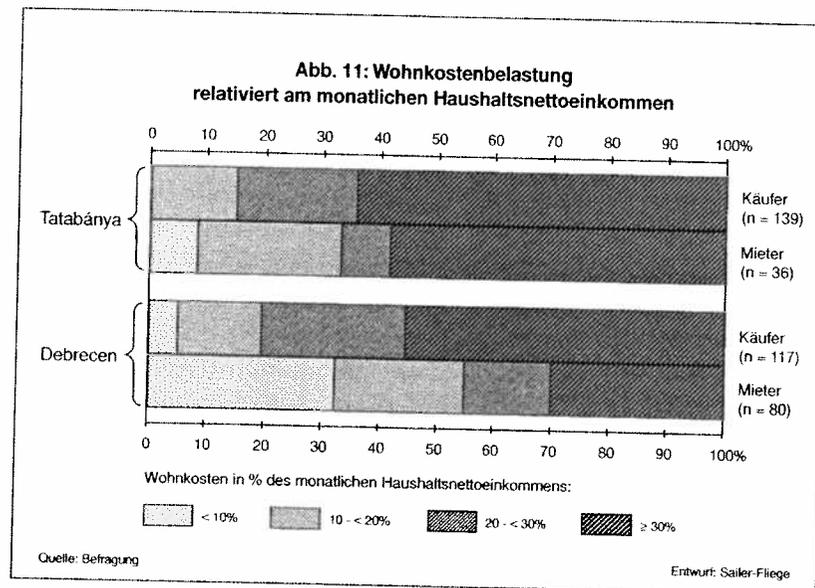
Um die weiteren Transformationen insbesondere in den Großwohnsiedlungen abschätzen zu können, ist die Kenntnis über die Bevölkerungsgruppen, die die vorherrschenden Träger der Privatisierung sind und über die wesentlichen Kaufgründe wichtig. Weiterhin von Bedeutung ist die Frage, ob - was vielfach vermutet wird - die Privatisierung zu einer Stabilisierung in der Bewohnerstruktur in den Großwohnsiedlungen führen wird. Die im Rahmen des Forschungsprojektes durchgeführten Bewohnerbefragungen zeigen, daß generell finanzielle Überlegungen, die den Marktwert bzw. Vermögenswert der Wohnung betreffen ("exchange value") und Sicherheitsaspekte die wichtigsten Kaufgründe für Haushalte waren, die sich bisher an der Privatisierung beteiligt haben. (vgl. auch Hegedüs/Tosics 1994). Als Gründe genannt wurde Wohnungseigentum als Kapitalanlage bei der derzeitigen Inflation, die finanziell sehr günstigen Verkaufskonditionen, Angst vor Mieterhöhungen oder Kündigung und die Hoffnung auf bessere Kontrolle über Höhe und Verwendung der Nebenkosten. Die Nebenkosten betragen heute teilweise das fünffache der Kaltmiete und sind in dieser Höhe für viele Mieter nicht nachvollziehbar.

Vergleicht man diese Gründe mit den Gründen, die in den Wohnsiedlungen von Haushalten genannt wurden, die vor dem Umbruch 1989 ihre Wohnung in einer



Großwohnsiedlung gekauft haben, so sind erhebliche Unterschiede festzustellen. Als Ursachen für den Wohnungskauf außerhalb der Privatisierung wurden vor allem Gründe, die den Gebrauchswert (use value) einer Wohnung betreffen, angegeben. Genannt wurde die Wohnungsgröße, die Ausstattung, die Lage innerhalb der Stadt oder aber auch, daß man keine andere Möglichkeit gehabt habe, um an eine Wohnung zu kommen. Diese Unterschiede zeigen, daß für die Entscheidung für den Wohnungskauf, anders als in kapitalistischen Staaten, in Ungarn vor dem Systemumbruch der Kapital- bzw. Marktwert einer Eigentumswohnung von nachgeordneter Bedeutung war.

Die vorgestellten Gründe für den Kauf im Rahmen der Privatisierung waren ausreichend, obwohl mit dem Wohnungskauf sich für die meisten Haushalte die Konsummöglichkeiten für andere Wirtschaftsgüter verschlechtert haben. Dies belegt der Vergleich der monatlichen Wohnkostenbelastung relativiert am gesamten Haushaltsnettoeinkommen (Abb. 11). Rund 80% der befragten Haushalte, die im Verlauf der Privatisierung ihre Wohnung in Debrecen und Tatabánya gekauft haben, müssen jetzt mindestens 20% ihres Nettoeinkommens für Wohnkosten ausgeben. Bei den Mieterhaushalten, die sich nicht bzw. bisher nicht an der Privatisierung beteiligt haben, sind die monatlichen Wohnkostenbelastungen deutlich niedriger. Knapp zwei Drittel dieser Haushalte müssen derzeit noch weniger als 20% des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten (Miete und Wohnungsnebenkosten) ausgeben. Die Befragungsergebnisse zeigen weiterhin, daß nur eine kleine Gruppe von Haushalten sich an der Privatisierung nicht beteiligen wird. Die sind vor allem Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen.



Zur Frage der Stabilisierung der Bewohnerstrukturen durch die Privatisierung läßt sich auf der Grundlage der Befragungsergebnisse festhalten, daß nicht von einer Stabilisierung auszugehen ist. Beispielsweise gaben von allen 380 in Debrecen in Wohnsiedlungen befragten Haushalten 56% an, aus ihrer jetzigen Wohnung ausziehen zu wollen. Keine Unterschiede waren hierin zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten zu erkennen und auch keine Unterschiede zwischen den Eigentümerhaushalten, die in der Privatisierung gekauft haben und denen, die außerhalb der Privatisierung z.B. von einer Genossenschaft oder von Privatpersonen ihre jetzige Wohnung gekauft haben.

Die genannten Gründe für die geäußerte Auszugsabsicht spiegeln letztlich die grundlegenden Probleme der Wohnungen in Großwohnsiedlungen wider. Die zu kleine Wohnung und der Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit Garten wurden jeweils von rund einem Drittel der in Debrecen befragten Haushalte als wesentli-

cher Grund für die Auszugsabsicht angegeben. Die schlechte Ausstattung und der bauliche Charakter der Wohnanlage (Panelwohnungen, hohe Wohndichte) wurden jeweils von mindestens 10% der befragten Haushalte als Auszugsgründe genannt. Unter den Mieterhaushalten mit Auszugsabsichten wurden immerhin von rund jedem vierten finanzielle Gründe als Auszugsgrund angegeben. Hierunter waren Rentnerhaushalte überproportional vertreten. Auf die Ursachen hierfür wurde bereits verwiesen. Die weitere Differenzierung zeigte zudem, daß ein Auszugswunsch insbesondere von Familien mit Kindern und zwar von Haushalten mit höheren Einkommen überdurchschnittlich häufig geäußert wurde. Somit ist eine sozioökonomisch und demographisch selektive Abwanderung aus den Großwohnsiedlungen zu erwarten.

### 5. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Ausgehend von den hier nur in Auszügen vorgestellten Ergebnissen zu jüngeren Transformationsprozessen im Wohnungswesen in Debrecen, die im Grundsatz mit den Ergebnissen aus den anderen Untersuchungsstädten übereinstimmen, sind insgesamt folgende Punkte festzuhalten:

1. Als Folge von Veränderungen in den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und hier vor allem als Folge des Abbaus der hohen Subventionen für Wohnungen in Großwohnsiedlungen vollziehen sich derzeit erhebliche sozialgruppenspezifische Umstrukturierungsprozesse in der Wohnungsversorgung. Wenngleich die bisher im Vergleich zu den westlichen kapitalistischen Staaten teilweise inversen Wohnungsversorgungsverhältnisse (Beispiel Einfamilienhausquote) noch bestehen, lassen die aktuell ablaufenden Prozesse deutliche Konvergenzerscheinungen zu westlichen Industriestaaten erwarten.
2. Als Folge der jüngsten sozialgruppenspezifischen Umstrukturierungsprozesse verringern sich derzeit teilweise die sozialräumlichen Unterschiede in ungarischen Städten. Verlängert man die aktuell ablaufenden Austauschvorgänge in die Zukunft, dann wird nach einer Übergangszeit eine Zunahme der sozialräumlichen Unterschiede und eine Zunahme der Segregation sich vollziehen, die in ihrer stadträumlichen Ausprägung ebenfalls deutliche Konvergenzerscheinungen zu westlichen Industriestaaten aufweisen wird. Sozioökonomisch besser gestellte Haushalte, die noch in Wohnsiedlungen in Plattenbauarchitektur leben, werden - sobald es ihnen möglich ist - ihre Wohnungen verkaufen und vor allem größere Wohnungen in kleinen Wohnanlagen oder Häuser

kaufen bzw. bauen. Ein sozialer Abwertungsprozeß in den Großwohnsiedlungen und auch in den Altbauinnenstadtquartieren wird die Folge sein.

3. Die Privatisierungskonditionen im Zusammenspiel mit den ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen und den von Mieterseite aus erwarteten Verschlechterungen in den Mietkonditionen haben bisher schon zu großen Erfolgen in der Wohnungsprivatisierung geführt. Es ist davon auszugehen, daß der Wohnungsteilmarkt der staatlichen Mietwohnungen in den ungarischen Städten in den nächsten Jahren bis auf Restbestände abgebaut werden wird. Mittelfristig werden in den meisten ungarischen Städten - vielleicht nur mit Ausnahme von Budapest - rund 90-95% aller Wohnungen vom Eigentümer bewohnte Wohnungen sein. Ein privater Mietwohnungsmarkt in größerem Umfang wird sich mittelfristig nicht entwickeln. Immer noch weitreichende Mieterschutzregelungen, Probleme der Mietzahlungsfähigkeit und vor allem das Fehlen von entsprechenden steuerlichen Förderungen für private Vermieter werden hierfür verantwortlich sein.
4. Durch die bisherigen Transformationsprozesse und durch die Privatisierung wird das Problem der Wohnungsnot für neu in den Wohnungsmarkt als Nachfrager eintretende Haushalte nicht gelöst. Dies gilt auch für Haushalte, die heute bereits in Substandardwohnungen leben und damit generell für Haushalte, die sich mit ihren eigenen finanziellen Ressourcen keine Eigentümerwohnung leisten können. Ein Ausgleich in Form eines ausreichenden kommunalen Wohnungsneubaus für finanziell schlechter gestellte Haushalte ist in den meisten Städten wegen der Finanzlage der Kommune mittelfristig nicht in ausreichendem Umfang möglich und - wie die Expertengespräche gezeigt haben - teilweise auch gar nicht beabsichtigt. Damit wird die Wohnungsnot, die Überbelegung von Wohnungen und gegebenenfalls auch die Obdachlosigkeit in Ungarn weiter ansteigen.

Wenn man die Erfahrungen mit der zunehmenden Wohnungsnot in vielen westlichen Industriestaaten berücksichtigt, dann wäre es auch in Ungarn notwendig, einige grundlegende Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt zu ändern. Es sollten Maßnahmen eingeführt werden, um einen Wohnungsmarkt mit Mieten, die für sozioökonomisch schlecht gestellte Haushalte leistbar sind, zu schaffen. Dies kann geschehen wie beispielsweise in Großbritannien in den 80er Jahren durch die staatliche Unterstützung von building societies (Baugesellschaften) oder wie in Deutschland durch die Schaffung von steuerlichen Anreizen für private Kapitalinvestitionen in den Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen.

**Literaturverzeichnis**

- Baross, P. (1985): Managing the housing queue. The current debate on the character of socialist housing policies in Hungary. - *Trialog* 5, S. 57-63.
- Baross, P. / Struyk, R. (1993): Housing transition in Eastern Europe. - *Cities* 10, S. 179-187.
- Clapham, D. (1995): Privatisation and the east european housing model. - *Urban Studies* 32, S. 679-694
- Dangschat, J. (1985): Residentielle Segregation der Altersgruppen in Warschau. - *Geographische Zeitschrift* 73, S. 81-105.
- Daniel, Z. (1983): Public housing, personal income and central redistribution in Hungary. - *Acta Oeconomica* 31, S. 87-104.
- Daniel, Z. (1985): The effect of housing allocation on social inequality in Hungary. - *Journal of Comparative Economics* 9, S. 391-409.
- Faßmann, H. / Lichtenberger, E. (Hrsg.) (1995): Märkte in Bewegung: Metropolen und Regionen in Ostmitteleuropa. Wien.
- Ferge, Z. (1979): A society in the making. Hungarian social and societal policy 1945-75. White Plains, NY.
- French, R. A. / Hamilton, F.E. (1979): Is there a socialist city? - French, R.A. / Hamilton, F.E. (eds.): *The socialist city. Spatial structure and urban policy.* S. 1-21. Chichester.
- Hegedüs, J. (1987): Reconsidering the roles of the state and the market in socialist housing systems. - *International Journal of Urban and Regional Research* 11, S. 79-97.
- Hegedüs, J. / Tosics, I. (1991): Filtering in socialist housing systems: Results of vacancy chain surveys in Hungary. - *Urban Geography* 12, S. 19-34.
- Hegedüs, J. / Tosics, I. (1994): Privatisation and rehabilitation in the Budapest inner districts. - *Housing Studies* 9, S. 39-54.
- Hegedüs, J. / Mark, K. / Struyk, R. / Tosics, I. (1993): Local options for transforming the public rental sector. - *Cities* 10, S. 257-271
- Kovács, Z. (1994): A city at the crossroads: social and economic transformation in Budapest. - *Urban Studies* 31, S. 1081-1096.
- Ladányi, J. (1989): Changing patterns of residential segregation in Budapest. - *International Journal of Urban and Regional Research* 13, S. 555-572.
- Lowe, St.G. (1994): Towards a social theory of housing in Eastern Europe. - Tanninen, T. et al. (eds.): *Transitional housing systems.* S. 108-120. Dessau.
- Musil, J. (1987): Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country. - *International Journal of Urban and Regional Research* 11, S. 27-36.

- Pickvance, C.G. (1988): Employers, labour markets and redistribution under state socialism: an interpretation of housing policy in Hungary. - *Sociology* 22, S. 193-214.
- Pickvance, C.G. (1994): Housing privatization and housing protest in the transition from state socialism: A comparative study of Budapest and Moscow. - *International Journal of Urban and Regional Research* 18, S. 433-450.
- Sillince, J.A.A. (1985a): The housing market of Budapest urban region 1949-1983. - *Urban Studies* 22, S. 141-149.
- Sillince, J.A.A. (1985b): Housing as social problem versus housing as historical problem: the case of Hungary. - *Environment and Planning C* 3, S. 299-318.
- Szelényi, I. (1978): Social inequalities in state socialist redistributive economies. - *International Journal of Comparative Sociology* 19, S. 63-87.
- Szelényi, I. (1987): *Urban inequalities under state socialism.* Oxford.
- Tosics, I. (1987): Privatization in housing policy: the case of the western countries and that of Hungary. - *International Journal of Urban and Regional Research* 11, S. 61-78.
- Tosics, I. (1988): Inequalities in east European cities: can redistributive ever be equalizing, and if so, why should we avoid it? A reply to Iván Szelényi. - *International Journal of Urban and Regional Research* 11, 133-136.
- Vliet, W. van (ed.) (1990): *International handbook of housing policies and practices.* New York.
- Zaniewski, K.J. (1989): Housing inequalities under state socialism: a geographic perspective. - *Studies in Comparative Communism* 22, S. 291-306.

**Anmerkungen**

- 1 So nicht anders angegeben, wurden alle Zahlenangaben berechnet nach den vom Statistischen Zentralamt in Budapest übermittelten Datenbanken aus den Volkszählungen von 1980 und 1990. Bei allen diesen Zahlenangaben ist zu berücksichtigen, daß die Angaben zu den Bewohnern der Wohnung sich jeweils auf den ersten Haushalt in dieser Wohnung beziehen. Weitere Haushalte in der Wohnung wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.
- 2 Für die Zuordnung zu Sozialgruppen wurde als Indikator die Berufsangabe des Statistischen Zentralamtes für den Haushaltsvorstand herangezogen. Die Daten von 1980 und 1990 wurden durch das Statistische Zentralamt so aufbereitet, daß sie direkt verglichen werden konnten.
- 3 Um Verzerrungen als Folge der geringen Fallzahlen zu vermeiden, wurden in allen Karten die Stadtplanungsbezirke mit weniger als 50 Wohnungen nicht für den räumlichen Vergleich herangezogen; in allen Karten wurden diese durch die Signatur ./ gekennzeichnet.