

Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland

Ist die Aufgabe erfüllt?

Herausgeber:

DSL Bank

Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank

Bonn, Juni 1997

Verfasser:

Prof. Dr. Lothar Hübl

Universität Hannover

Institut für Volkswirtschaftslehre

Dr. Klaus Peter Möller

Dipl.-Ökonom Matthias Günther

Dipl.-Ökonom Holger Plesse

Dipl.-Sozialwissenschaftler Michael Klünder

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. Hannover



DSL Bank

Kennedyallee 62 - 70

53175 Bonn

Abteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Telefon (0228) 889243 ■ Telefax (0228) 889909

Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Königstraße 50 A ■ 30175 Hannover

Telefon (0511) 99094-0 ■ Telefax (0511) 99094-30

98 G 289

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VII
Vorwort	1
Ziel der Untersuchung	3
1. Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland	7
1.1 Sozialer Wohnungsbau hilft bei der Überwindung der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit bis 1956	8
1.2 Überwindung des Wohnungsmangels zwischen 1957 und 1969	11
1.3 Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird zwischen 1970 und 1987 erreicht	12
1.4 Geburtenstarke Jahrgänge und Grenzöffnung zu Osteuropa: Neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft von 1988 bis 1996	16
2. Unterschiede im sozialen Wohnungsbau nach Bundesländern	21
2.1 Alte Bundesländer	21
2.2 Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern seit 1991	38
3. 47 Jahre sozialer Wohnungsbau: eine Gesamtbewertung	43

	Seite
4. Zukünftiger Wohnungsbedarf in beiden Teilen Deutschlands und dessen Auswirkungen auf das Mietpreisniveau	51
4.1 Wohnungsbedarf in den alten Bundesländern bis zum Jahr 2010	54
4.2 Wohnungsbedarf in den neuen Bundesländern bis zum Jahr 2010	61
4.3 Tendenzen bei der zukünftigen Entwicklung von Mieten und Neubaupreisen	69
5. Soziale Wohnungspolitik der Zukunft	79
5.1 Reformbedürftigkeit des bisherigen Systems	79
5.2. Weitere Überlegungen für eine soziale Wohnungspolitik der Zukunft	81
Anhang: Datenreihen auf Bundesländerebene zu Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau von 1953 bis 1995	87
Literaturverzeichnis	99

Vorwort

Die DSL Bank ist mit einem Geschäftsvolumen von mehr als 100 Mrd DM eine der großen Spezialbanken in Deutschland. Als vielseitige und unabhängige Spezialbank konzentriert sich die DSL Bank auf sieben Geschäftsfelder:

- private Immobilienfinanzierung,
- Firmenkundenkreditgeschäft mit Immobilienschwerpunkt im In- und Ausland,
- Kommunalkreditgeschäft im In- und Ausland,
- Refinanzierung von Banken und Bausparkassen,
- Förderbankgeschäft für Bund und Bundesländer,
- Refinanzierung an nationalen und internationalen Geld- und Kapitalmärkten,
- Derivategeschäft.

Die DSL Bank hat es sich als einer der großen Wohnungsbaufinanzierer in Deutschland seit 1995 zur Aufgabe gemacht, überregionale Themen des Wohnungsmarktes aufzugreifen und der Öffentlichkeit zu präsentieren. Nach wie vor ist der Wohnungsbau mit rund einem Viertel der gesamten in Deutschland getätigten Anlageinvestitionen und etwa der Hälfte der gesamten Bauinvestitionen eine der wichtigsten Wirtschaftszweige überhaupt. Die Konjunkturbewegung der gesamten deutschen Wirtschaft wird maßgeblich von der Situation am Wohnungsmarkt bestimmt.

Nach den wohnwirtschaftlichen Studien der Jahre 1995 (Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes bis zum Jahre 2005) und 1996 (Plattenbauten in den neuen Bundesländern – Zwischen Sanierung und Abriß), die in der Öffentlichkeit große Beachtung fanden, wird in der vorliegenden Studie mit dem sozialen Wohnungsbau ein zentraler Bereich des deutschen Wohnungsmarktes thematisiert. In den vergangenen Jahrzehnten haben die Gebietskörperschaften durch das Instrument des sozialen Wohnungsbaus dazu beigetragen, Wohnungsnot und Wohnungsmangel zu überwinden. Der soziale Wohnungsbau hat damit eine wichtige wohnungs- und sozialpolitische Aufgabe erfüllt. Die Vernachlässigung des Ziels einer breit gestreuten

Wohneigentumsbildung, der Aspekt der Fehlbelegung und auch die Kosten des sozialen Wohnungsbaus lassen die Frage zu, ob das Gesamtsystem des sozialen Wohnungsbaus in der heutigen Form noch erforderlich ist.

Zur Klärung dieser Frage hat die DSL Bank das Pestel Institut, Hannover, beauftragt, die historische und zukünftige Rolle des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland zu analysieren. Ziel der Untersuchung war es auch, eine Bewertung von 47 Jahren sozialen Wohnungsbaus vorzunehmen und Vorschläge zu dessen zukünftigen Aufgaben zu machen.

Die Ergebnisse der Untersuchung geben nicht nur einen in dieser Form einzigartigen Überblick über die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus in den unterschiedlichen Phasen der Wohnungsmarktentwicklung seit 1950, sondern zeigen darüber hinaus differenziert die Unterschiede des sozialen Wohnungsbaus in den einzelnen Bundesländern. Auf der Basis einer detaillierten Prognose der Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahre 2010 wird abgeleitet, daß die Notwendigkeit, zukünftig weiteren geförderten sozialen Mietwohnungsbau durchzuführen, entfällt. Die Studie schließt mit Vorschlägen für eine soziale Wohnungspolitik, die der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion neue Impulse geben werden.

In Verbundenheit zu den handelnden Personen, Firmen und Institutionen am Wohnungsmarkt stellt die DSL Bank die Ergebnisse der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Vorstand der DSL Bank



Jütte



Schuster



Seulen

Ziel der Untersuchung

Die Regeln des sozialen Wohnungsbaus wurden seit seiner Einführung lebhaft diskutiert. In den über 45 Jahren seit der Verabschiedung des **I. Wohnungsbaugesetz** im Jahr 1950 ist durch zahlreiche Änderungen des Förderungsverfahrens versucht worden, den sich wandelnden gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen. Größere Veränderungen ergaben sich vor allem durch die Einführung des **II. Förderwegs** im Jahr 1966 und des **III. Förderwegs** im Jahr 1989. Alle Änderungen waren Schritte auf dem Weg zu einer stärkeren Flexibilisierung der Förderinstrumente.

Im Mai 1997 hat die Bundesregierung einen Entwurf für ein neues **Wohnungsgesetzbuch** vorgelegt, welches das in seinen Grundzügen noch immer geltende **II. WoBauG** aus dem Jahre 1956 ersetzen soll. Die grundsätzliche Änderung in diesem Entwurf betrifft die Einschränkung des Kreises der Nutzer des sozialen Wohnungsbaus. Während 1956 als Adressaten der Förderung noch „**breite Schichten der Bevölkerung**“ genannt wurden und die Einkommensgrenzen so gesetzt waren, daß rund 70 % der Bevölkerung in den Kreis der zu fördernden Personen paßten, soll künftig die Förderung auf einkommensschwache Gruppen der Bevölkerung konzentriert werden, die „**Schwierigkeiten haben, sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt zu versorgen**“.

In der Förderpraxis der Bundesländer wurde eine Beschränkung des Berechtigtenkreises durch die Setzung von niedrigeren Einkommensgrenzen bereits begonnen. Derzeit sind in Westdeutschland von den Einkommensgrenzen her aber immer noch rund 35 % der Haushalte berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Diesen 10 Mio. Haushalten stehen nur rd. 2,4 Mio. Wohnungen mit Belegungsrechten gegenüber.

Der Regierungsentwurf sieht weiter vor, das **starre Kostenmietprinzip des I. Förderwegs** aufzugeben und durch die flexibleren Förderinstrumente des **III. Förderwegs** zu ersetzen. Diese bestehen schon heute im wesentlichen aus einer einheitlichen Grundförderung und einer vom Einkommen der Mieter abhängigen Zusatzförderung.

Um schließlich die **Fehlsubventionierung** von Mietern zu verhindern, die im Laufe der Mietzeit von geförderten Wohnungen die Einkommensgrenzen überschreiten, wird ein **Förderausgleich** vorgeschlagen, der die bisherige **Fehlbelegungsabgabe** ersetzt. Dieser Förderausgleich soll sich am Abstand der örtlichen Sozialmieten zur jeweils örtlichen Vergleichsmiete orientieren.

Die im Entwurf vorgeschlagenen Maßnahmen bestätigen Entwicklungen, welche in der Förderpraxis der Bundesländer bereits eingeleitet wurden. So wird das starre Kostenmietprinzip des I. Förderwegs nur noch bei etwa einem Drittel aller Bewilligungen angewendet. Einige Bundesländer (z. B. Niedersachsen) fördern derzeit den Wohnungsbau nur noch im **III. Förderweg** über sog. „**freie Vereinbarungen**“ zwischen den Vermietern und der jeweiligen Landesregierung und Kommune. Auch die notwendige Anpassung an steigende Mietereinkommen wird einerseits über die Möglichkeit von Mieterhöhungen durch den Vermieter und andererseits durch die Erhöhung der Kosten über Zinsanpassungen nach oben bereits praktiziert. Schließlich wird die Einführung des Förderausgleichs anstelle der Fehlbelegungsabgabe den Ländern freigestellt, d. h. die bisherige Bandbreite bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe (es sind Einkommensüberschreitungen zwischen 10 % und 50 % möglich) kann auch nach Inkrafttreten des neuen Gesetzbuches im Jahre 1999 bestehen bleiben. Auch eine weitere wesentliche Neuerung, der Vorschlag, die **Sozialmieten schrittweise bis zum Jahr 2003 an die örtlichen Vergleichsmieten heranzuführen**, bleibt den Ländern freigestellt.

Die spürbaren Auswirkungen des neuen Gesetzbuches werden sich darauf beschränken, daß ab 1999 neue Förderverträge nach dem immerhin noch in etwa einem Drittel aller Fälle angewendeten I. Förderweg entfallen. Im übrigen sind die Regelungen im Gesetzentwurf flexibel gehalten und stellen den Ländern so viele Möglichkeiten anheim, daß die derzeitige Vielfalt der Vereinbarungen im III. Förderweg zur Norm werden wird.

Die hiermit vorgelegte Untersuchung will daher nicht in die aktuelle Diskussion um die detaillierte zukünftige Gestaltung der Regeln zur Förderpraxis eingreifen. Sie zieht vielmehr ein **Resümee über knapp 50 Jahre sozialen Wohnungsbaus** und stellt die Frage, ob das Gesamtsystem des so-

zialen Wohnungsbaus noch den Rahmenbedingungen eines zukünftigen Wohnungsmarktes entspricht, die sich mit relativ großer Sicherheit heute schon prognostizieren lassen. Die Frühindikatoren für die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten zeigen bereits seit zwei Jahrzehnten, daß in der zweiten Hälfte der 90er Jahre zunächst ein **Bedarfsrückgang** und danach eine **lang anhaltende Stagnation des Wohnungsbedarfes** auf abgesenktem Niveau eintreten wird. Durch die enorme Zuwanderungswelle von über fünf Mio. Personen nach Westdeutschland ist die bereits in den späten 80er Jahren diskutierte Anpassung der Wohnungsbauförderung an die neuen Bevölkerungsstrukturen noch einmal verschoben worden. Heute, nach dem Abebben der Zuwanderung und bei dünner besetzten Jahrgängen, die ins Haushaltsbildungsalter einrücken, stellt sich die Frage erneut und dringender.

1 Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland

Die öffentliche Wohnungsbauförderung wurde 1950 aufgrund der nachkriegsbedingten Mangelsituation eingeführt. Seit nunmehr 47 Jahren fördern im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus der Bund, die Bundesländer und die Kommunen den Bau von Wohnungen für „**breite Bevölkerungsschichten**“. Außerhalb des sozialen Wohnungsbaus wurde die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und der freifinanzierte Mietwohnungsbau im Rahmen steuerlicher Regelungen gefördert. Seit 1991 werden auch in den neuen Bundesländern Wohnungen im größeren Umfang mit öffentlicher Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gebaut und saniert.

Die öffentliche Diskussion um die Ziele und Methoden der Wohnungsbauförderung war über die Jahrzehnte intensiv und ist auch aktuell wieder aufgelebt. Ein erstes Ergebnis ist die mit der Einführung der Eigenheimzulage zum 1.1.1996 reformierte Förderung der Bildung von Wohneigentum. Ein geplanter nächster Schritt ist die Abschaffung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau zum 1.1.1999. Für die Umgestaltung des sozialen Wohnungsbaus liegt derzeit ein Reformvorschlag in Form eines Referentenentwurfes für ein neues Wohnungsgesetzbuch vor.

Folgende **vier Phasen der Wohnungsmarktentwicklung** lassen sich in der Nachkriegszeit unterscheiden:

- 1950 - 1956: Überwindung der kriegsbedingten Wohnungsnot,
- 1957 - 1969: Überwindung des Wohnungsmangels,
- 1970 - 1987: Ausgleich von Angebot und Nachfrage und
- 1988 - heute: Neue Herausforderungen aus der Zuwanderungswelle und durch Altersstruktureffekte.

In den folgenden vier Abschnitten dieses Kapitels wird im Rückblick die Geschichte und Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus in der alten Bundesrepublik seit 1950 dargestellt.

1.1 Sozialer Wohnungsbau hilft bei der Überwindung der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit bis 1956

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs kam es in Westdeutschland zu einer flächendeckenden Wohnungsnot. Diese war auf zwei Gründe zurückzuführen:

- Ein Viertel des Vorkriegsbestandes an Wohnungen war durch den Krieg zerstört worden und
- in der Nachkriegszeit mußten 12,5 Mio. Flüchtlinge aus Ostdeutschland und Osteuropa aufgenommen werden.

Besonders gravierend waren die Zerstörungen des Wohnungsbestandes in den Großstädten. Hier war oft die Hälfte, in einigen Fällen sogar bis zu 70 % des Vorkriegsbestandes an Wohnungen stark beschädigt oder zerstört worden. Geringer waren die Verwüstungen im ländlichen Raum. Die Wohnungsnot war hier jedoch ebenfalls gravierend, da die Masse der Flüchtlinge aus Ostdeutschland und Osteuropa in diesen Gebieten aufgenommen werden mußte.

Die Forderung nach einer öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus kam bereits unmittelbar nach der Währungsreform im Jahr 1948 auf. Am 24. April 1950 wurde dann das erste Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) erlassen. **Es setzte sich zum Ziel, in der Zeit von 1951 bis 1956 insgesamt 1,8 Mio. Wohnungen (später 2 Mio. Wohnungen) zu bauen.** In § 1 des I. WoBauG wurde der „soziale Wohnungsbau“ definiert als „Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miethöhe für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind“.

Die „breiten Schichten des Volkes“ wurden limitiert durch eine Einkommensgrenze, die bei **7.200 DM im Jahr** lag. Dieses Jahreseinkommen entsprach der oberen Grenze eines Angestelltenhaushalts. Das Durchschnittseinkommen eines Arbeiterhaushalts lag seinerzeit nur bei etwa der Hälfte dieses Betrages. Die Gruppe der Adressaten des sozialen Wohnungsbaus war also in den ersten Nachkriegsjahren extrem weit gefaßt. Da die Wohnungsnot seinerzeit alle Schichten der Bevölkerung betraf, war eine Be-

grenzung der Wohnungsbauförderung auf die einkommensschwächeren Haushalte nicht sinnvoll.

Obwohl im I. WoBauG bereits verlangt wurde, daß sich die Förderung vor allem auf „**Eigenheime und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder Dauerwohnrechts**“ konzentrieren sollte, erreichte der Anteil der Eigentumsmaßnahmen in den Jahren von 1950 bis 1956 nur Werte um 40 % aller Fördermaßnahmen.

Die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau für die Zeit von 1950 bis 1956, die Quote der Eigentumsmaßnahmen und die gesamten Wohnungsfertigstellungen sind in **Tabelle 1.1** dargestellt.

Tabelle 1.1: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1950 bis 1956

Jahr	Wohnungsfertigstellungen insgesamt	Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau	Anteil der Bewilligungen im Verhältnis zu den Fertigstellungen	Anteil der Eigentumsmaßnahmen an den Bewilligungen
1950 ^{1) 2)}	371.900	319.350	85,9%	-
1951 ^{1) 2)}	425.400	287.700	67,6%	-
1952 ^{1) 2)}	443.274	318.712	71,9%	40,3%
1953 ¹⁾	539.700	379.115	70,2%	39,2%
1954 ¹⁾	571.500	343.673	60,1%	42,0%
1955 ¹⁾	568.400	341.407	60,1%	44,1%
1956 ¹⁾	591.100	446.768	75,6%	44,5%
Summe/ Durchschnitt	3.511.274	2.436.725	69,4%	42,0%

¹⁾ ohne Saarland

²⁾ ohne West-Berlin

Quellen: Statistisches Bundesamt, laufende Jahrgänge; eigene Berechnungen

In der ersten Phase der Wohnungsbauförderung zwischen 1950 und 1956 betrugen die durchschnittlichen Herstellungskosten für eine geförderte Wohnung DM 14.500. Die öffentliche Förderung dieser Investitionssumme lag durchschnittlich bei 42,6 %.¹ Damit ergibt sich folgendes öffentliches

¹ Vgl. Dörhöfer, Institut für Stadt- u. Regionalplanung (1978), „Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland“, S. 246 ff.

Förderungsvolumen in Form von verlorenen Zuschüssen während dieser Zeit:

Tabelle 1.2: Öffentliche Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau in der Phase von 1950 bis 1956

Fertigstellungen mit öffentl. Förderung	1,8 Mio. Wohnungen
Gesamtinvestition 1950 - 1956	26,1 Mrd. DM
Gesamtförderung 1950 - 1956	11,1 Mrd. DM

Quelle: Dörhöfer, Institut für Stadt- u. Regionalplanung, Berlin (1978)

Gemessen am seinerzeitigen Haushaltsvolumen aller öffentlichen Haushalte in Höhe von durchschnittlich 40 Mrd. DM, war die Förderung des Wohnungsbaus mit rd. 1,6 Mrd. DM jährlich eine der wesentlichsten staatlichen Aufgaben überhaupt. Sie machte rd. 4 % des gesamten öffentlichen Budgets aus. Berücksichtigt man allerdings, daß 1950 in Westdeutschland für 16,65 Mio. Haushalte nur 10,1 Mio. Wohnungen zur Verfügung standen, so rechtfertigt die „erhebliche Wohnungsnot“ den Einsatz dieser öffentlichen Mittel durchaus.

Bis 1956 hatte sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zwar verbessert, es gab jedoch nach wie vor erheblich mehr Haushalte als Wohnungen. Zwischen 1950 und 1956 (einschließlich) waren zwar auf dem Gebiet der Bundesrepublik (ohne Saarland und bis einschließlich 1952 ohne West-Berlin) rund 3,5 Mio. Wohnungen neu gebaut worden, die Bevölkerungszahl war jedoch ebenfalls um rund 3 Mio. Personen gestiegen. **Noch immer standen nur 14 Mio. Wohnungen 18,5 Mio. Haushalten gegenüber.** Die Anzahl der Haushalte, die mit einem anderen Haushalt zusammen eine Wohnung teilen mußte, war zwischen 1950 und 1956 lediglich von 6,6 auf 4,5 Mio. gesunken.

1.2 Überwindung des Wohnungsmangels zwischen 1957 und 1969

Schon frühzeitig wurde kritisiert, daß sich die öffentliche Wohnungsbauförderung zu sehr auf den Bau von Mietwohnungen durch Wohnungsunternehmen konzentrierte. Dem geförderten Wohnungsbau für Eigentümer werde nicht genug Raum gegeben. Die in der Mitte der 50er Jahre zunehmende Diskussion um die Ziele des sozialen Wohnungsbaus führte zur Verabschiedung des **II. WoBauG im Jahre 1956**. Das II. WoBauG gilt hinsichtlich der wohnungspolitischen Oberziele bis heute. Diese Oberziele sind in § 1, Abs. 2 formuliert.

Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum, Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.

Obwohl mit dieser deutlichen Aussage die **Zielsetzung der Bildung von Einzeleigentum hohe Priorität erlangte**, stieg der Anteil der Eigentumsmaßnahmen an allen Förderungen nur geringfügig an. 1956, zum Zeitpunkt der Verabschiedung des II. WoBauG, lag der Anteil der Eigentumsmaßnahmen bei 44,5 %. Er erhöhte sich in den Folgejahren bis auf einen Maximalwert von 48,8 % im Jahr 1965. Danach war er wieder rückläufig und erreichte 1969 nur noch knapp 44 %.

Im Jahre 1956 hatte noch immer fast ein Viertel der Haushalte keine eigene Wohnung. Trotzdem begrenzte das II. WoBauG den Kreis der Adressaten. Die in der Phase von 1950 bis 1956 geltenden hohen Einkommensgrenzen wurden zur Konzentration des Wohnungsbaus für „**einkommensschwäche-**

re Schichten“ nach oben begrenzt. Im Zuge der Verbesserung der Wohnungsverorgung nahm dann vor allem in der zweiten Hälfte der 60er Jahre die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbau ab. Das Verhältnis von Gesamtfertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau für die Zeit von 1957 bis 1969 zeigt **Tabelle 1.3**.

Tabelle 1.3: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1957 bis 1969

Jahr	Wohnungsfertigstellungen insgesamt	Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau	Anteil der Bewilligungen im Verhältnis zu den Fertigstellungen	Anteil der Eigentumsmaßnahmen an den Bewilligungen
1957 ¹⁾	559.600	225.491	40,3%	46,9%
1958 ¹⁾	520.500	314.656	60,5%	47,5%
1959 ¹⁾	588.700	295.532	50,2%	45,6%
1960 ¹⁾	574.402	326.663	56,9%	45,0%
1961	565.761	316.344	55,9%	48,1%
1962	573.375	287.699	50,2%	47,2%
1963	569.610	217.452	38,2%	47,9%
1964	623.847	260.298	41,7%	47,1%
1965	591.916	209.271	35,4%	48,8%
1966	604.799	172.354	28,5%	47,3%
1967	572.301	198.333	34,7%	46,7%
1968	519.814	203.931	39,2%	44,4%
1969	499.696	165.048	33,0%	43,7%
Summe/ Durchschnitt	7.364.321	3.193.072	43,4%	46,6%

¹⁾ ohne Saarland

Quellen: Statistisches Bundesamt, laufende Jahrgänge; eigene Berechnungen

1.3 Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird zwischen 1970 und 1987 erreicht

Nachdem die Wohnungsbautätigkeit als Folge der Rezession der Jahre 1967/1968 von rund 600.000 Wohnungen (1966) auf knapp 480.000 Einheiten im Jahr 1970 gesunken war, begann mit den 70er Jahren ein neuer Wohnungsbauboom, der in der höchsten je in Westdeutschland erreichten

Zubauzahl von 714.000 Wohnungen im Jahr 1973 gipfelte. Angeregt wurde diese hohe Wohnungsbautätigkeit vor allem durch die seit 1971 bei über 5 % liegende Inflationsrate. Außerdem wurden erstmals einem breiten Publikum verstärkt „**Eigentumswohnungen**“ angeboten, von denen viele in neuen Satellitenstädten entstanden.

Der Anteil der Förderungen im sozialen Wohnungsbau im Verhältnis zur allgemeinen Wohnungsbautätigkeit war bereits Ende der 60er Jahre laufend zurückgegangen. Er unterschritt in den Jahren des Baubooms erstmals 20 %.

Die Jahre 1973 und 1974 brachten in der Geschichte der Nachkriegszeit zwei wesentliche, den Wohnungsbau beeinflussende Ereignisse:

- **Erstmals seit 1945 ging in Westdeutschland 1974/75 die Bevölkerungszahl zurück. Durch Abwanderung von Ausländern und die weiter sinkende Geburtenhäufigkeit nahm die Bevölkerung von 62,1 auf 61,8 Mio. ab. Bis 1978 sank die Bevölkerungszahl auf einen Stand von 61,3 Mio. Menschen.**
- **Insbesondere durch die massive Ölpreiserhöhung, den scharfen Rückgang der Wohnungsbautätigkeit nach 1973 und durch eine extreme Hochzinsphase erlebte Westdeutschland in den Jahren 1973/1974 die schärfste Wirtschaftsrezession der Nachkriegszeit, die zu einer bis dahin noch nicht erlebten Arbeitslosenzahl in den Jahren 1975/76 von rd. 1,1 Mio. Personen führte.**

Mit der Rezession von 1973/1974 hatte sich die Wirtschaft der Bundesrepublik aus der stürmischen Wiederaufbauphase der Nachkriegszeit verabschiedet. Die Zahl der Haushalte war bereits 1970 nur noch unwesentlich höher als die Zahl der Wohnungen; es gab nach 1973 erstmals sogar beträchtliche „**Leerstände**“. Dieser „**Überhang**“ am Wohnungsmarkt führte dazu, daß der soziale Wohnungsbau in der politischen Diskussion von Kritikern massiv in Frage gestellt wurde. Trotz dieser Entwicklung lagen die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau von 1973 bis 1980 weiterhin zwischen 100.000 und 150.000 Wohnungen pro Jahr. Die Kritik

führte aber zu einer etwas **stärkeren Hinwendung zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen**. Im Jahre 1976 überschritt nun erstmals die Zahl der bewilligten Eigentumsmaßnahmen die der Mietwohnungen. Das Verhältnis von Gesamtfertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau für die Zeit von 1970 bis 1987 zeigt **Tabelle 1.4**.

Tabelle 1.4: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1970 bis 1987

Jahr	Wohnungs- fertigstellungen insgesamt	Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau	Anteil der Be- willigungen im Verhältnis zu den Fertigstellungen	Anteil der Eigentumsmaß- nahmen an den Bewilligungen
1970	478.050	165.135	34,5%	31,3%
1971	554.987	195.024	35,1%	28,7%
1972	660.636	182.247	27,6%	34,5%
1973	714.226	126.769	17,7%	36,5%
1974	604.387	153.380	25,4%	39,6%
1975	436.829	153.989	35,3%	47,0%
1976	392.380	133.847	34,1%	55,1%
1977	408.820	113.037	27,6%	55,9%
1978	368.145	135.311	36,8%	59,8%
1979	357.751	108.781	30,4%	61,4%
1980	388.904	97.175	25,0%	58,6%
1981	365.462	92.902	25,4%	50,2%
1982	347.002	98.886	28,5%	40,6%
1983	340.781	104.083	30,5%	43,2%
1984	398.373	80.408	20,2%	50,2%
1985	312.053	68.952	22,1%	56,0%
1986	251.940	52.066	20,7%	68,0%
1987	217.343	40.668	18,7%	68,8%
Summe/ Durchschnitt	7.598.069	2.102.660	27,7%	49,2%

Quellen: Statistisches Bundesamt, laufende Jahrgänge; eigene Berechnungen

Zwischen 1978 und 1981 nahm die Bevölkerung der Bundesrepublik dann wieder um 0,4 Mio. Personen leicht zu. Inzwischen war aber die Bautätigkeit von über 700.000 Wohnungen (im Jahr 1973) auf rd. 370.000 Einheiten (im Jahr 1981) zurückgegangen. Da sich die Zahl der privaten Haushalte auch während der Zeit einer stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Bevölkerungszahl weiter erhöhte, verengte sich der Wohnungsmarkt zu Be-

ginn der 80er Jahre wieder. Die Niedrigzinsphase der Jahre 1978 bis 1980 tat ein Übriges, um die Wohnungsfertigstellungen insgesamt auf einem Niveau von 360.000 bis 390.000 Wohnungen zu halten.

Seit Mitte der 70er Jahre waren die Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau langsamer zurückgegangen als der allgemeine Wohnungsbau. Mit dem Einsetzen eines „**neuen Wohnungsmangels**“ ab 1979 stabilisierten sich die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau bei Werten zwischen 90.000 und 100.000 Wohnungen pro Jahr.

Das Jahr 1984 zeigt am Wohnungsmarkt einen ähnlichen Zusammenbruch der Nachfrage wie elf Jahre zuvor im Jahr 1973. Obwohl sich schon 1982 abzeichnete, daß der Wohnungsmarkt - insbesondere für teure Eigentumswohnungen - kaum noch aufnahmefähig war, hatten die erzielbaren Steuervorteile durch das **Bauherrenmodell** die Fertigstellungszahlen noch einmal erheblich zunehmen lassen. Da gleichzeitig eine Phase hoher Hypothekenzinsen durchlaufen wurde, sank die Nachfrage der Haushalte nach Wohnungen schon 1982, während das Angebot an neu errichteten Geschößwohnungen durch das steuersparende Bauherrenmodell bis Ende 1984 noch einmal sprunghaft anstieg. Gleichzeitig nahmen viele Gastarbeiter das von der seit 1982 amtierenden Regierung aufgelegte Sonderprogramm zur Rückkehr in ihre Heimatländer in Anspruch, wodurch die Bevölkerungszahl bis 1985 wieder um 0,65 Mio. Personen abnahm. Durch dieses Auseinanderlaufen von Angebot und Nachfrage stürzte die Wohnungsbautätigkeit bis zum Jahr 1987 auf einen bis dahin nicht gekannten Tiefstand ab. Im gesamten Bundesgebiet wurden im Jahr 1987 lediglich noch 217.300 Fertigstellungen registriert. Die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau erreichten noch knapp 41.000 Wohnungen und damit nur noch 18,7 % der Gesamtfertigstellungen; allerdings lag erstmals seit Beginn der Förderung im Jahr 1950 der Anteil der Eigentumsmaßnahmen in den Jahren 1986 und 1987 bei knapp 70 %.

1.4 Geburtenstarke Jahrgänge und Grenzöffnung zu Osteuropa: Neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft von 1988 bis 1996

Bereits Mitte der 80er Jahre hatte das Pestel Institut in mehreren Untersuchungen² darauf hingewiesen, daß der Tiefstand der Wohnungsbautätigkeit nicht anhalten würde und - durch den **Geburtenberg der 60er Jahre** - eine neue Bedarfswelle ab Ende der 80er Jahre ausgelöst werden würde. Diese demographische Komponente des Wohnungsbedarfs war seinerzeit bereits sicher zu prognostizieren, da die Struktur der Altersjahrgänge bekannt war und mit der Haushaltsbildung der starken Jahrgänge aus den 60er Jahren gerechnet werden mußte.

Hinzu kamen dann die nicht vorhersehbaren politischen Veränderungen und die Grenzöffnungen zu Osteuropa. Diese verursachten eine **Einwanderungswelle von gut 4 Mio. Personen (+ 6,6 % des Bevölkerungsstandes Ende 1987)** allein in den fünf Jahren 1988 bis 1992.

Der Übergang zum 23. Lebensjahr entspricht dem durchschnittlichen Lösungsalter von Kindern aus dem Elternhaus, d.h. im Durchschnitt bilden junge Menschen bei Erreichen des 23. Lebensjahres einen Haushalt und treten damit als Wohnungsnachfrager auf. Die Zunahme der Zahl der „erwachsenen Bevölkerung“, d.h. der Bevölkerung über 23 Jahre, fiel durch das Einrücken des Geburtenbergs der 60er Jahre in diese Altersgruppe mit 9,1 % bzw. 4,1 Mio. sowohl relativ als auch absolut noch stärker als die der Gesamtbevölkerung aus. Die Folge waren massive Engpässe am Wohnungsmarkt. In **Kapitel 4** dieser Untersuchung wird näher auf die Auswirkungen dieser massiven Steigerung der Zahl Erwachsener auf die Wohnungsbautätigkeit und den sozialen Wohnungsbau eingegangen.

Die Wohnungsfertigstellungen insgesamt sowie den Anteil des sozialen Wohnungsbaus und der Eigentumsmaßnahmen in der Zeit von 1989 bis 1995 zeigt **Tabelle 1.5**. Die seit 1989 wieder verstärkt einsetzende Förde-

² Vgl. Hübl / Möller u.a. (1985), „Marktdynamik im Wohnungsbestand - Quantitative und qualitative Strukturveränderungen des Wohnungsbestandes in Niedersachsen“, S. 45 ff.; Herausgeber: Landes-Bausparkasse Hannover / Braunschweig und Hübl / Möller u.a. (1988), „Im Spannungsfeld zwischen Überangebot und Übernachfrage - Der Wohnungsmarkt an der Schwelle der 90er Jahre“, S. 41 ff.; Herausgeber: Landes-Bausparkasse Hannover.

lung muß vor dem Hintergrund der seit den 70er Jahren laufenden Diskussion um die Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus gesehen werden. Die spontane Reaktion der Wohnungsbaupolitik auf die veränderten Rahmenbedingungen ist vor allem deshalb bemerkenswert, weil die Bundesregierung noch 1988 das Volkszählungsergebnis von Mai 1987 als einen Nachweis für ein ausgeglichenes Verhältnis von privaten Haushalten und Wohnungen wertete und die öffentliche Wohnungsbauförderung weiter zurückfahren wollte.

Tabelle 1.5: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1988 bis 1995

Jahr	Wohnungsfertigstellungen insgesamt	Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau	Anteil der Bewilligungen im Verhältnis zu den Fertigstellungen	Anteil der Eigentumsmaßnahmen an den Bewilligungen
1988	208.621	38.886	18,6%	67,4%
1989	238.617	65.153	27,3%	39,9%
1990	256.488	90.704	35,4%	32,1%
1991	314.508	90.162	28,7%	31,1%
1992	374.575	87.221	23,3%	34,6%
1993	431.892	111.366	25,8%	31,5%
1994	505.198	106.412	21,1%	34,5%
1995	498.810	91.830	18,4%	34,9%
Summe/ Durchschnitt	2.828.709	681.734	24,1%	38,3%

Quellen: Statistisches Bundesamt, laufende Jahrgänge; eigene Berechnungen

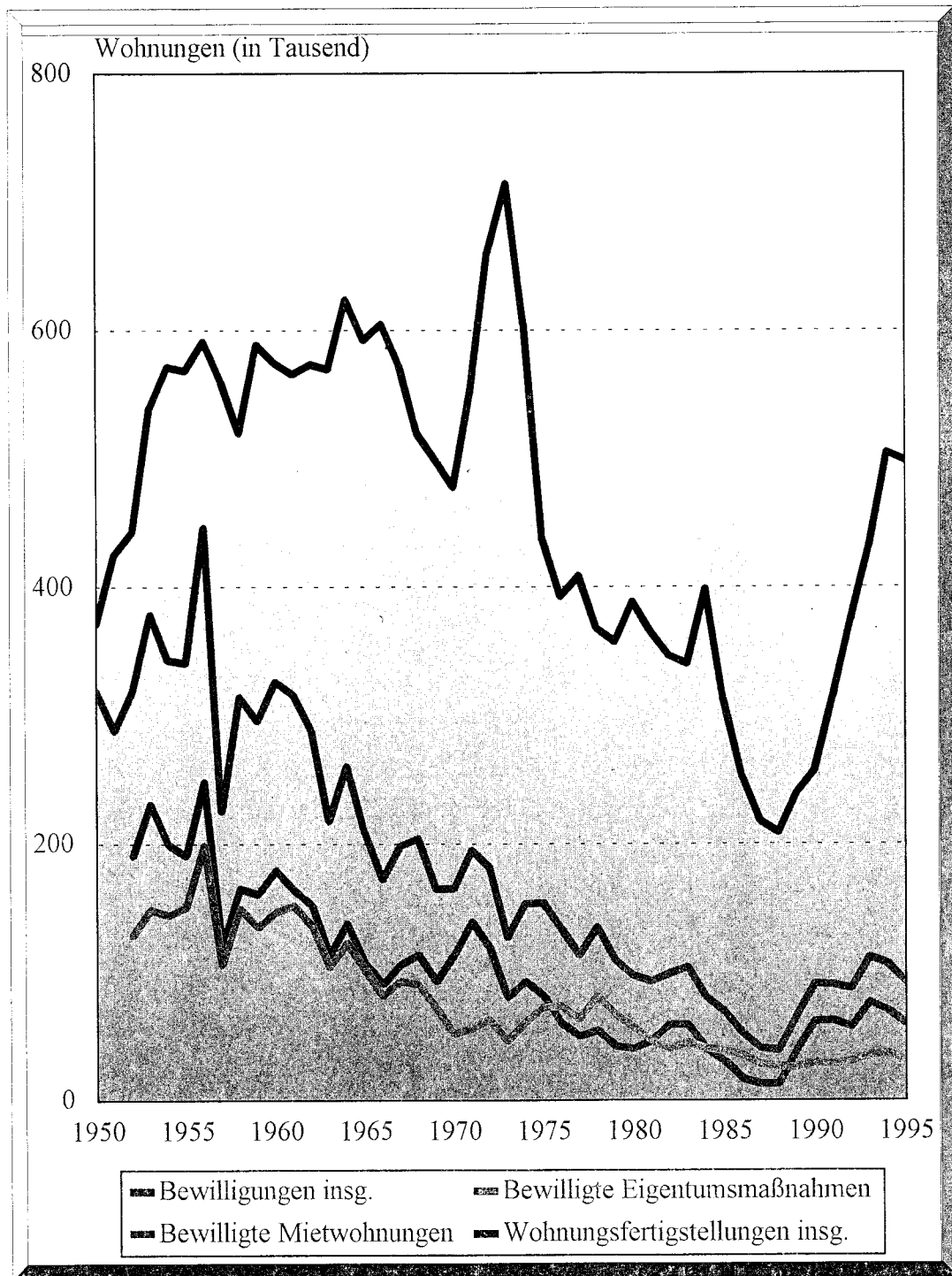
Während die Fertigstellungen im Wohnungsbau im Jahr 1989 noch kaum auf den Bevölkerungsanstieg reagieren konnten, stiegen die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in diesem Jahr bereits um 70 %. Die Förderpolitik reagierte also sehr flexibel und schnell auf die neuen Herausforderungen. Zwar stieg der Anteil des sozialen Wohnungsbaus auch in den Folgejahren der Wohnungsnot nicht über die 1990 erreichte Höchstmarke von 35,4 % der Gesamtfertigstellungen an; die Bewilligungen gegenüber dem Tiefstand des Jahres 1988 hatten sich jedoch fast verdreifacht. Der allgemeine Wohnungsbau reagierte erst in den Jahren 1991 bis 1993 auf die von der Bevölkerungszunahme ausgelöste Nachfragesteigerung. Bis Ende 1994 stiegen die Fertigstellungen in den alten Bundesländern wieder auf 500.000 Wohnungen an, ein Wert, der letztmals 1974 erreicht worden war.

Dieser starke Anstieg der Wohnungsbautätigkeit erfolgte jedoch zu einem Zeitpunkt, als sich der Bevölkerungszuwachs bereits wieder abschwächte und der Höhepunkt des Nachfrageüberhangs bereits überschritten war. Konsequenterweise wurden im Jahr 1996 auch die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau zurückgefahren.³ Da im Jahr 1996 nur noch knapp 450.000 Fertigstellungen gezählt wurden, dürfte sich der Anteil des sozialen Wohnungsbaus auf einen historischen Tiefstwert rd. 15 % zurückentwickelt haben.

Einen Gesamtüberblick über den Wohnungsbau in Westdeutschland zwischen 1950 und 1995 gibt **Abbildung 1.1**.

³ Wir gehen nach eigener Schätzung von 60.000 bis 70.000 erteilten Bewilligungen im Jahr 1996 aus.

Abbildung 1.1:
Wohnungsfertigstellungen insgesamt
und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau
von 1950 bis 1995 in Westdeutschland



Quelle: Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes (laufende Jahrgänge)

2.2 Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern seit 1991

Im Gegensatz zur Situation in den alten Bundesländern hatte sich nach der „Wende“ die Bevölkerung in den neuen Bundesländern stark reduziert. **Fast 1 Mio. Personen waren zwischen 1989 und 1995 per Saldo aus dem Gebiet der ehemaligen DDR fortgezogen.** Weil dieser Fortzug vor allem junge Leute unter 23 betraf, veränderte sich allerdings die Zahl der Wohnungen nachfragenden „Erwachsenen“ (Personen 23 Jahre und älter) kaum. Sie stagnierte bei rund 11 Mio. Personen. Auch die Zahl der **privaten Haushalte** blieb seit der Wende mit rund 6,75 Mio. annähernd gleich.

Ebenfalls konstant blieb das **Wohnungsangebot** in den Nachwendejahren weitgehend konstant. Obwohl unmittelbar nach der Wende (1990 und 1991) rd. 100.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, die noch aus der Zeit der DDR-Planung stammten, ging der bewohnbare Wohnungsbestand zunächst leicht zurück, weil eine noch höhere Zahl von auffälligen Wohnungen verlassen und anschließend nicht wieder bezogen wurde. Obwohl damit in den neuen Bundesländern das Verhältnis von privaten Haushalten zum Wohnungsbestand rein zahlenmäßig günstiger ausfiel, als in den alten Bundesländern, waren wegen der hohen Abgänge aus dem Bestand zeitweilig Wohnungen auch hier knapp.

Inzwischen hat die Neubautätigkeit nach „Weststandard“ **Rekordwerte von über 150.000 Wohnungen** erreicht und damit den Gesamtbestand wieder erhöht. Die Bevölkerung hat weiter abgenommen, und das rein zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen und Haushalten hat sich weiter verbessert. Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1995 hat zudem einen höheren Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern festgestellt, als zunächst aufgrund der Daten aus der DDR-Zeit vermutet worden war. Durch die Konzentration der Wohnungsnachfrage auf qualitativ bessere Wohnungen **stehen inzwischen (1997) rund 600.000 Wohnungen**, vor allem wegen Baumängeln und Totalsanierung, **leer**. In dieser Zahl enthalten ist ein Leerstand von rund 50.000 Einheiten an Neubauten, die derzeit wegen zu hoher Preise keine Mieter oder Käufer finden.

Die **Mietpreise** für den Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern liegen **deutlich niedriger als in Westdeutschland**. Durch die hohen Bestände an Kommunal- und Genossenschaftswohnungen, die auf einem niedrigen Kostenniveau betrieben werden, ist das Mietpreisniveau noch immer moderat.

Grundsätzlich ist daher **weder vom Wohnungsbedarf noch vom Preisverhältnis** zwischen neugebauten geförderten Mietwohnungen und den vorhandenen Wohnungsbeständen her **eine Notwendigkeit für den Neubau von sozialen Mietwohnungen gegeben**.

Trotzdem begannen die Landesregierungen in den fünf neuen Bundesländern und in Ost-Berlin bereits im Jahr 1991 mit Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. Die Bewilligungen je 10.000 Einwohner sowie die Art der Maßnahmen (Bestandssanierung oder Neubau) zeigt **Tabelle 2.11**. Bereits zwischen 1992 und 1993 haben die meisten der neuen Bundesländer den Anteil der Bewilligungen in den alten Bundesländern überschritten. So wurden 1994 und 1995 in Ost-Berlin jeweils rd. 100 Bewilligungen je 10.000 Einwohner ausgesprochen, eine Zahl die an die unmittelbare Nachkriegszeit erinnert. Auch Brandenburg und Sachsen erreichten in diesen beiden Jahren mit jährlich rd. 30 bzw. gut 40 geförderten Wohnungen je 10.000 Einwohner das doppelte bzw. dreifache des gegenwärtigen Förderniveaus der westlichen Bundesländer.

In einer Situation, die in allen neuen Bundesländern ein ausgeglichenes Verhältnis von bewohnbaren Wohnungen und Haushalten zeigt, **erscheint die Neubauförderung des sozialen Mietwohnungsbaus problematisch**. Deutliche **Defizite** bestehen dagegen bei der **Eigentumsquote** und bei der **Qualität** der Bestandswohnungen. Hier sollte die Wohnungsbauförderung in den neuen Bundesländern verstärkt ansetzen. Bis auf Sachsen und Thüringen hat allerdings keine der bewilligenden Landesregierungen bis 1995 eine Mittelkonzentration zur Bestandssanierung eingeleitet (vgl. **Tabelle 2.11** - Bewilligungen für Neubauten und für Maßnahmen im Bestand).

3. 47 Jahre sozialer Wohnungsbau: eine Gesamtbewertung

Die Bewertung des sozialen Wohnungsbaus muß sich an den im **I. und II. Wohnungsbaugesetz** formulierten Zielen orientieren. Demzufolge läßt sich das wohnungspolitische Ziel folgendermaßen charakterisieren und operationalisieren:

1. *Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern.* (II WoBauG §1, Abs.1)
*Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, **den Wohnungsmangel zu beseitigen*** (II WoBauG § 1, Abs.2, Satz 1)

Die Zielerreichung ist in dem Moment gegeben, wenn ein ausgeglichenes Verhältnis von Haushalten und Wohnungen vorliegt.

Darüber hinaus beinhaltet das II. WoBauG auch ein vermögens- und verteilungspolitisches Ziel:

2. *... für weite Kreise der Bevölkerung **breitgestreutes Eigentum** zu schaffen.* (II WoBauG §1, Abs.2, Satz 1) *... Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der **Bildung von Einzeleigentum, Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen** dienen.* (II WoBauG §1, Abs.2, Satz 4)

Dieser Zielvorgabe wird entsprochen, wenn die Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau zur Erhöhung der jeweiligen regionalen Eigentümerquote beitragen.

Das erste Ziel (Wohnungsversorgung) ist weitestgehend erreicht worden. In den vergangenen 47 Jahren wurde die **Wohnungsversorgung der Bevölkerung erheblich verbessert**. Der westdeutsche Wohnungsbestand von 10,1 Mio. des Jahres 1950 hat sich bis Ende 1995 fast verdreifacht. Die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau erreichten über die gesamte Zeit knapp 40 % der gesamten Wohnungsfertigstellungen. In **Tabelle 3.1** (vgl. auch **Abbildung 1.1** am Ende von Kapitel 1) sind

Der Anteil der Eigentumsmaßnahmen an den Förderungen ist in **Tabelle 2.12** wiedergegeben.

Tabelle 2.12: Anteil der Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in den neuen Bundesländern 1991 bis 1995

Land	Anteil Eigentumsmaßnahmen
Mecklenburg-Vorpommern	64,3 %
Brandenburg	27,6 %
Sachsen-Anhalt	50,0 %
Ostberlin	15,1 %
Thüringen	56,2 %
Sachsen	51,6 %

Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 2, laufende Jahrgänge; eigene Berechnungen

Im Land Mecklenburg-Vorpommern werden überwiegend Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Thüringen und Sachsen, die als einzige der neuen Bundesländer in nennenswertem Umfang Förderungen in Bestandswohnungen bewilligen, liegen auch beim Anteil der Eigentumsmaßnahmen auf überdurchschnittlichem Niveau. In Brandenburg und Ostberlin wird die öffentliche Förderung den speziellen Wohnungsproblemen in den neuen Bundesländern weniger gerecht. In beiden Fällen werden überwiegend (bei Ostberlin sogar fast ausschließlich) Neubauten gefördert. Ebenso haben in Berlin und Brandenburg die Eigentumsmaßnahmen nur ein sehr geringes Gewicht.

Die spezielle Situation der Wohnungsbauförderung in den neuen Bundesländern soll im folgenden Abschnitt im Rahmen der Gesamtbeurteilung des sozialen Wohnungsbaus noch einmal aufgegriffen werden.

Literaturverzeichnis:

Dörhöfer, K. (1978): „Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsverorgung in der Bundesrepublik Deutschland - Zur Planung und Durchführung des Wohnungsbaus für die „breiten Schichten des Volkes“ (Sozialer Wohnungsbau)“, Berlin

Expertenkommission Wohnungspolitik (1994): „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand“, Studie im Auftrag der Bundesregierung, Bonn

Hübl, L. / Möller, K.-P. u.a. (1985): „Marktdynamik im Wohnungsbestand - Quantitative und qualitative Strukturveränderungen des Wohnungsbestandes in Niedersachsen“, Studie im Auftrag der Landes-Bausparkasse Hannover /Braunschweig

Hübl, L. / Möller, K.-P. u.a. (1988): „Im Spannungsfeld zwischen Überangebot und Übernachtfrage - Der Wohnungsmarkt an der Schwelle der 90er Jahre“, Studie im Auftrag der Landes-Bausparkasse Hannover

Hübl, L. / Möller, K.-P. u.a. (1995): „Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2005 - Crash oder Normalisierung? Der deutsche Wohnungsmarkt vor einer Wende?“, Studie im Auftrag der DSL Bank, Bonn 1995

Statistisches Bundesamt (diverse Jahrgänge):

- **Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland 1952 bis 1996**
- **Bautätigkeitsstatistik** (1953 bis 1975: Fachserie E, Reihen zu Baufertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau; 1976 bis heute: Fachserie 5, Reihen 1,2 und 3)