

## **Studientitel:**

Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland 1950 bis 1995.

## **Leiter der Studie [Autor(en) der Publikation]:**

Hübl, Lothar; Möller, Peter

## **Beschreibung:**

Die Studie wurde von der Deutschen Siedlungs- und Landesrentenbank in Auftrag gegeben mit dem Ziel, die historische und zukünftige Rolle des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland zu analysieren. Ziel der Untersuchung war es auch, eine Bewertung von 47 Jahren sozialen Wohnungsbau vorzunehmen und Vorschläge zu dessen zukünftigen Aufgaben zu machen. Die Ergebnisse der Untersuchung geben Überblick über die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus in den unterschiedlichen Phasen der Wohnungsmarktentwicklung seit 1950. Darüber hinaus zeigt die Untersuchung differenziert die Unterschiede des sozialen Wohnungsbaus in den einzelnen Bundesländern. „Die vorgelegte Untersuchung zieht ein Resümee über knapp 50 Jahre sozialen Wohnungsbau und stellt die Frage, ob das Gesamtsystem des sozialen 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“ (Hübl, L./Möller, P., 1997, a. a. O., S. 4f):

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.

## **Datentabellen in HISTAT:**

- A. Alte Bundesländer: Wohnungsfertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau
  - A.01 Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in den alten Bundesländern (1950 – 1995)
  - A.02 Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbestand in den alten Bundesländern (1950 – 1987)
  - A.03 Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in den alten Bundesländern (1950-1995)
- B. Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern und in Berlin - Ost
  - B.01 Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern und in Berlin-Ost (1991-1995)
- C. Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau auf Bundesländerebene

**Veröffentlichung:**

Hübl, L./Möller, P., 1997: Sozialer Wohnungsbau in Deutschland. Ist die Aufgabe erfüllt? (Hrsg.: Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank). Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. Hannover. Bonn: DSL Bank.

**Untersuchungsgebiet(e)/Untersuchungszeitraum:**

Bundesrepublik Deutschland, 1950 bis 1995. 1950 bis 1952: Ohne Saarland und Berlin – West; 1953 bis 1960: Ohne Saarland. Ab 1961: Früheres Bundesgebiet einschl. Saarland und Berlin – West.

Datenreihen auf Bundesländerebene: Schleswig – Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Baden-Württemberg, Bayern, Berlin-West. Neue Bundesländer und Berlin-Ost: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Berlin.-Ost, Thüringen, Sachsen.

**Quellen (-typen):**

Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), 1952 – 1996: Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland, Jg. 1952 bis Jg. 1996. Stuttgart/Mainz bzw. Stuttgart.

Bautätigkeitsstatistik: Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), 1953 – 1975: Fachserie E, Reihen zu Baufertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. Stuttgart/Mainz bzw. Stuttgart. Bautätigkeitsstatistik . Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), 1976 – 1996: Fachserie 5, Reihen 1, 2 und 3. . Stuttgart/Mainz bzw. Stuttgart.

**ZA-Studiennummer:**

8480

**Datum der Archivierung:**

Februar 2011

**Datum der Bearbeitung:**

Februar 2011

**Bearbeiter im Datenarchiv:**

Simone Bubel/Jürgen Sensch

### **Anmerkungen:**

„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“ (Hübl, L./Möller, P., 1997, a. a. O., S. 3-5).

Zur Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland siehe das beigefügte PDF – Dokument.

## **Verzeichnis der Tabellen in HISTAT:**

### **A. Alte Bundesländer: Wohnungsfertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau**

A.01 Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in den alten Bundesländern (1950 – 1995)

A.02 Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbestand in den alten Bundesländern (1950 – 1987)

A.03 Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in den alten Bundesländern (1950-1995)

### **B. Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern und in Berlin - Ost**

B.01 Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern und in Berlin-Ost (1991-1995)

### **C. Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau auf Bundesländerebene**

C.01 Schleswig – Holstein: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.02 Hamburg: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.03 Niedersachsen: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995) C.04 Bremen: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.05 Nordrhein – Westfalen: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.06 Hessen: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.07 Rheinland – Pfalz: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.08 Saarland: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.09 Baden - Württemberg: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.10 Bayern: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)

C.11 Berlin – West: Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau (1953-1995)