

IAW Wohnungsmonitor Baden-Württemberg 3/98



Herausgeber:

Landeskreditbank
Baden-Württemberg
Schloßplatz 10/12
76113 Karlsruhe
Telefon: 0721/150-0

Institut für Angewandte
Wirtschaftsforschung (IAW)
Direktoren:
Prof. Dr. Gerd Ronning
Prof. Dr. Manfred Stadler
Geschäftsführer:
Dr. Jürgen Volkert
Günther Klee M.A.
Ob dem Himmelreich 1
72074 Tübingen
Telefon: 07071/ 9896-0
Fax: 07071/ 9896-99
email: iaw@oe.uni-tuebingen.de

Inhaltliche Verantwortung
(soweit es sich nicht um
namentlich gekennzeichnete
Beiträge handelt):
Dipl.-Soz. Rolf Kleimann

Gesamtverantwortung
und Redaktion:
Dipl.-Soz. Rolf Kleimann
Wissenschaftliche Beratung:
Dipl.-Volksw. Uwe Hochmuth

Der Wohnungsmonitor
Baden-Württemberg erscheint
viermal jährlich.

Die vorliegende Ausgabe
ist auf chlorfrei gebleichtem
Papier gedruckt.

Wohnungsbau	Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg im ersten Quartal 1998	4
Quartalsthema	Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten 1997/98	10
Schwerpunktthema	Wohnungslosigkeit in Deutschland: Entwicklungen, Erklärungsansätze und Wege aus der Wohnungsnot	18
Quellen		34
Erscheinungsfolge		35

Editorial

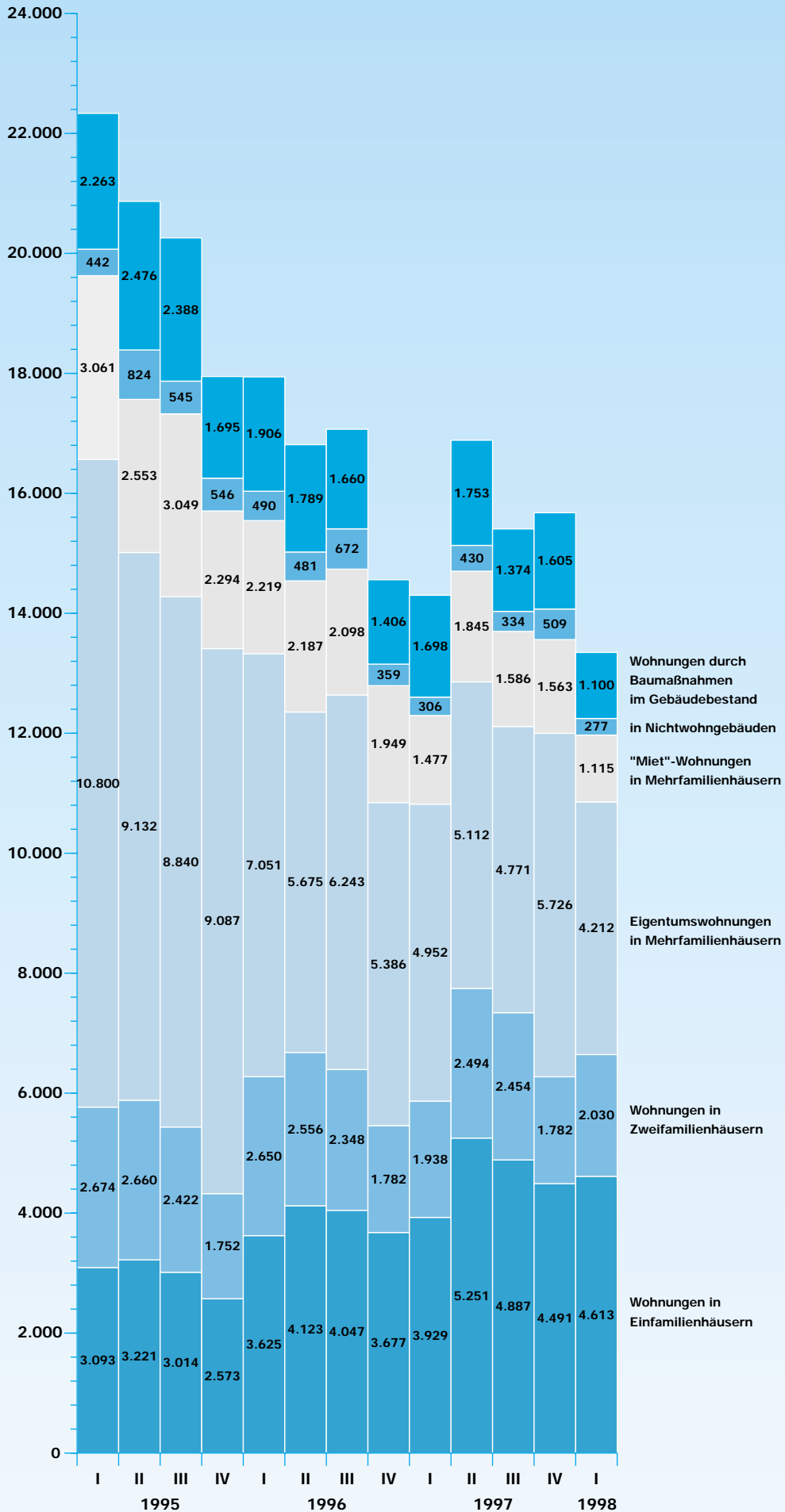
Zur Zeit erhalten knapp 800 Abonnenten den Wohnungsmonitor Baden-Württemberg jedes Quartal zugestellt. Die Auflage des Magazins liegt inzwischen bei mehr als 1200 Exemplaren. Wir möchten uns an dieser Stelle insbesondere bei denjenigen Leserinnen und Lesern bedanken, die uns in den vergangenen sechs Jahren durch Kritiken und Anregungen geholfen haben, diese Publikation stetig zu verbessern. Da in letzter Zeit vermehrt Anfragen zu den Inhalten und Darstellungen des Wohnungsmonitors bei uns eingingen, haben wir uns entschlossen, als Service für unsere Leser eine eigene e-mail Adresse einzurichten. Unter

womo@iaw.edu

können sie uns jederzeit bei Fragen, Anregungen oder auch Kritiken erreichen und dürfen kurzfristig mit einer Antwort rechnen. Selbstverständlich können Sie uns auch weiterhin über die «klassischen» Kommunikationswege kontaktieren.

Genehmigte Wohnungen in Baden-Württemberg bis zum 1. Quartal 1998

Genehmigte Wohnungen pro Quartal



Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg im ersten Quartal 1998

In den ersten drei Monaten des Jahres 1998 wurden in Baden-Württemberg 13.347 Wohnungen genehmigt, fast tausend weniger als noch im ersten Quartal des Vorjahres (-6,7 %). Zwar setzte sich damit der Abwärtstrend in der Wohnungsbaunachfrage weiter fort, die Dynamik des Abschwungs hat sich jedoch im Vergleich zu den letzten Jahren deutlich verlangsamt (1996 und 1997: jeweils -20 %).

**Nachfragerückgang
verlangsamt**

Betrachtet man nur die Entwicklung der Neubaumaßnahmen, kann fast von einer Konsolidierung der Nachfrage gesprochen werden – das Ergebnis des Vorjahresquartals wurde hier nur um 2,8 Prozent (bei Wohnungen in reinen Wohngebäuden 2,7 %) verfehlt. Dagegen ging die Zahl der Bestandserweiterungen im Rahmen von Umbau- und Ausbaumaßnahmen um mehr als ein Drittel zurück. Die Zahl der in diesem Segment genehmigten Baumaßnahmen lag mit 1.100 Wohnungen auf dem niedrigsten Stand seit 1989.

**Neubaumaßnahmen fast auf
Vorjahresniveau**

Im Bereich der Wohnungen in neuen Wohngebäuden – die zusammen knapp 90 Prozent der Nachfrage ausmachen – verlief die Entwicklung wie in den Jahren zuvor gegenläufig: Eigenheime und hier insbesondere Einfamilienhäuser konnten starke Zuwächse verbuchen, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden dagegen deutlich weniger nachgefragt. In den Monaten Januar bis März des laufenden Jahres wurden 4.613 Einfamilienhäuser (+17,4 %) und 2.030 Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+4,7 %) genehmigt. Damit machten die Wohnungen in Eigenheimen deutlich mehr als die Hälfte des Nachfragevolumens im Neubaubereich aus, der Anteil der Einfamilienhäuser erreichte hierbei fast 40 Prozent.

**starke Nachfrage
nach Einfamilienhäusern**

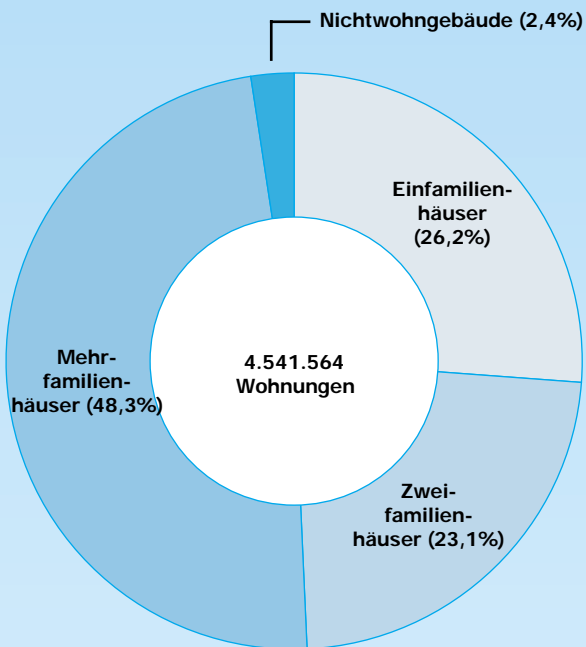
Der Geschößwohnungsbau verlor dagegen auch zu Beginn der Jahres 1998 weiter an Bedeutung. Mit nur noch 5.320 genehmigten Wohnungen lag sein Anteil lediglich bei 44 Prozent – das entspricht dem niedrigsten Anteilswert seit zehn Jahren. Besonders deutlich waren dabei die Rückgänge im Mietwohnungsbau, der nochmals um ein Viertel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres nachgab. Nur noch 1.115 Wohnungen wurden hier genehmigt. Damit fällt der Anteil der Mietwohnungen zum erstenmal seit 1988 wieder unter die Zehnprozentmarke. Ebenso ging die Zahl der zum Bau freigegebenen Eigentumswohnungen (4.212 Einheiten) um fast 15 Prozent zurück.

**Geschoßwohnungsbau
weiterhin rückläufig**

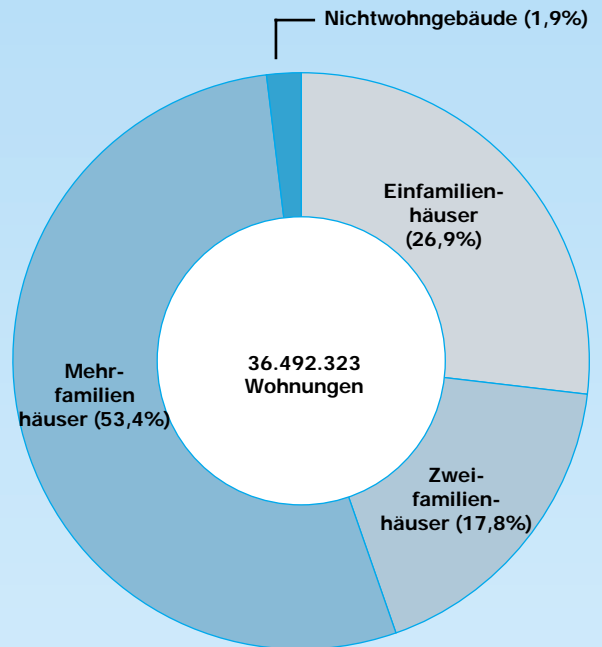
Da der rückläufigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in etwa gleichstarke Zugewinne bei den Eigenheimen gegenüberstanden, kann die Entwicklung im gesamten Eigentumsbereich als ausgeglichen beschrieben werden.

**Nachfrageverlagerung
beim Wohneigentum**

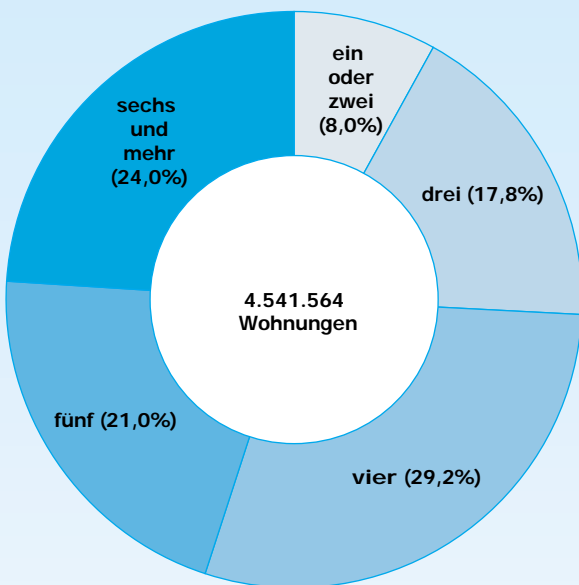
Struktur des Wohnungsbestands 1997/98



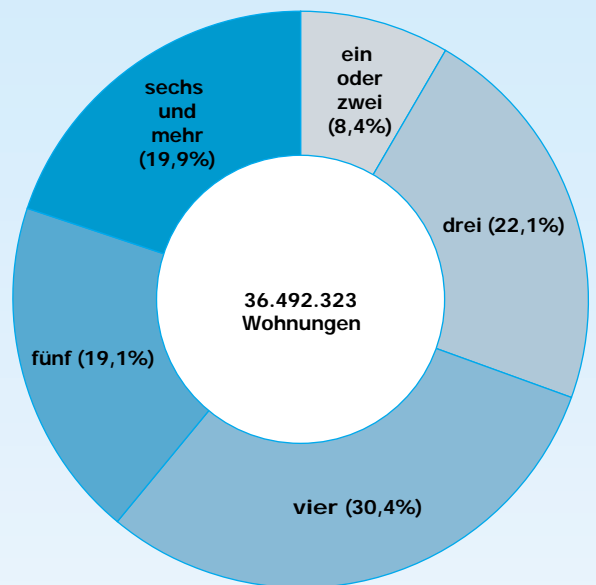
Baden-Württemberg
Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes



zum Vergleich: Deutschland (1996/97)
Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes



Baden-Württemberg
Wohnungsbestand nach Zahl der Räume



zum Vergleich: Deutschland (1996/97)
Wohnungsbestand nach Zahl der Räume

Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1997/98

Der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg belief sich zum Jahreswechsel 1997/98 auf 4,54 Millionen. Davon entfielen 1,19 Millionen Wohnungen auf Einfamilienhäuser. In Zweifamilienhäusern gab es insgesamt 1,05 Millionen Wohnungen, so daß von einem Eigenheimanteil am Wohnungsbestand von fast 50 Prozent auszugehen ist. 2,19 Millionen Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern und rund 109.000 Wohnungen lagen in sogenannten «Nichtwohngebäuden», die nur teilweise Wohnzwecken dienen.

**1998: über 4,5 Mio
Wohnungen**

Wie in der Grafik links oben deutlich zu erkennen, liegt in Baden-Württemberg der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 49,3 Prozent über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 44,6 Prozent. Ausschlaggebend hierfür ist der hohe Anteil an Zweifamilienhäusern (23,1 %; BRD: 17,8 %) im Land. Bei den Einfamilienhäusern erreicht der Südwesten (26,2 %) den gesamtdeutschen Anteil (26,8 %) nicht ganz.

**fast jede zweite Wohnung
in einem Eigenheim**

Der aktuelle Wohnungsbestand liegt um knapp 18 Prozent höher als zum Stichtag der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der in Baden-Württemberg lebenden Personen um 12 Prozent zu, so daß zumindest landesweit von einer merklichen Verbesserung der Wohnraumversorgung auszugehen ist.

**Verbesserung der
Wohnraumversorgung**

Die durchschnittliche Fläche einer Wohnung lag in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 1998 bei etwas unter 90 Quadratmetern – einem Wert, der in den letzten zehn Jahren beinahe konstant blieb. Die einzelnen Gebäudearten wiesen dabei deutliche Unterschiede hinsichtlich des Zuschnitts ihrer Wohnungen auf. Typischerweise sind die Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 121 Quadratmetern – bei steigender Tendenz – am großzügigsten ausgestattet, gefolgt von den Zweifamilienhäusern, deren Wohnungen im Mittel 90 Quadratmeter umfassen. Deutlich kleinere Wohnungen finden sich in den Mehrfamilienhäusern. Die Wohnfläche lag hier 1998 – wie schon vor zehn Jahren im Mittel bei 72 Quadratmetern.

**durchschnittliche Wohn-
fläche knapp 90 Quadrat-
meter**

Der Trend zum großflächigen Eigenheim wird noch deutlicher, wenn man die durchschnittlichen Wohnungsgrößen des Bestandes mit denen der Neubauobjekte vergleicht. Ein 1997 fertiggestelltes Einfamilienhaus ist um 20 Quadratmeter, die Wohnung eines neuen Zweifamilienhauses immerhin um 9 Quadratmeter größer als ein entsprechendes Objekt aus dem Gebäudebestand.

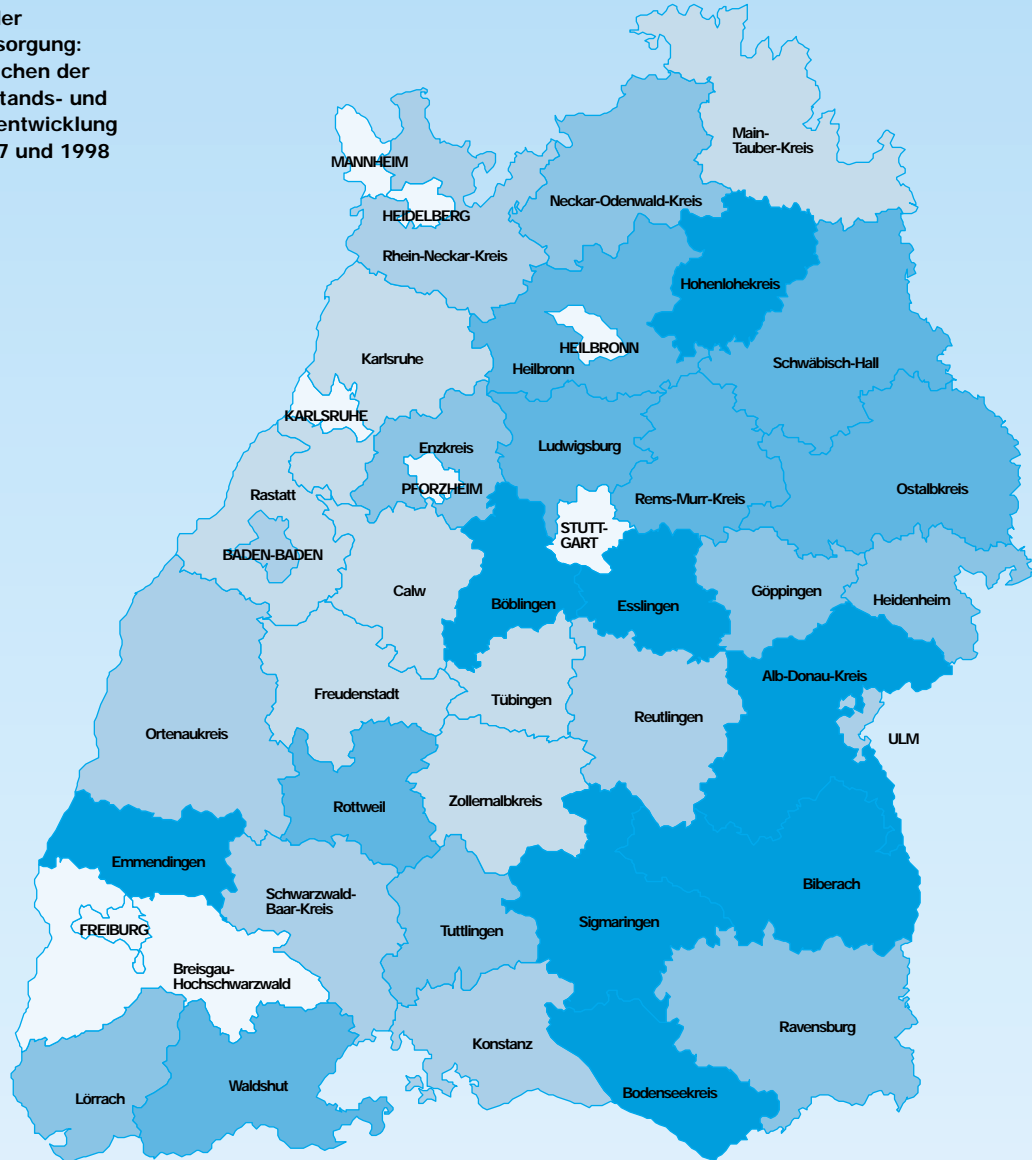
**Trend zum großzügigen
Eigenheim**

Die Zahl kleiner Wohnungen mit ein und zwei Räumen wuchs in den letzten Jahren rasant. In den letzten zehn Jahren nahm der Bestand an Wohnungen dieses Zuschnitts um mehr als 30 Prozent zu. Der Anteil der kleinen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt inzwischen bei 8 Prozent (1987: 7,3 %). Damit reagierte der Wohnungs-

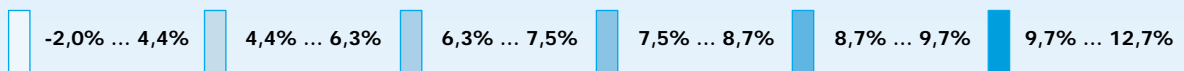
**Deutliche Zunahme
kleiner Wohnungen**

Entwicklung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg 1987-1998

Entwicklung der
Wohnungsversorgung:
Differenz zwischen der
Wohnungsbestands- und
Bevölkerungsentwicklung
zwischen 1987 und 1998



Differenz in Prozentpunkten



Die Unterscheidung der regionalen Einheiten erfolgt nach dem Prinzip der Quantile; d.h., die Gebietseinheiten werden auf die sechs Klassen gleich verteilt (Sextile-Darstellung).

markt auf die ebenfalls stark angestiegene Zahl der alleinlebenden Personen. Ebenfalls überproportional (+22,8 %) nahm gegenüber dem Vergleichsjahr die Zahl der Wohnungen mit drei Räumen zu. Ihr Anteil am Wohnungsbestand erhöhte sich auf knapp 18 Prozent. Merkliche Anteilsverluste mußten dagegen die Wohnungen mit vier und fünf Räumen verzeichnen. Die Zuwächse blieben mit 14,9 bzw. 14,3 Prozent hinter der Gesamtentwicklung zurück. Trotzdem entfällt noch die Hälfte des Wohnungsbestands auf diese Wohnungsgrößen (4-Zimmerwohnungen: 29,2 %, 5-Zimmerwohnungen: 21 %). Die Zahl der sehr geräumigen Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen folgte der Gesamtentwicklung und macht heute, wie vor Jahren, einen Anteil von etwa einem Viertel aller Wohnungen aus.

Bei näherer Betrachtung ist die oben getroffene Feststellung zur landesweiten Verbesserung der Wohnungsversorgung etwas zu relativieren. Die Übersichtskarte auf der linken Seite macht den Zusammenhang zwischen der regionalen Bevölkerungsentwicklung und dem Wachstum der Wohnungsbestände vor Ort deutlich. Die jeweiligen relativen Zuwächse werden verglichen und als Differenz ausgewiesen. Eine positive Differenz deutet an, daß die Zahl der vorhandenen Wohnungen stärker anstieg als die Bevölkerungszahl – sich mithin die regionale Wohnungsversorgung verbesserte. Negative Differenzen weisen auf eine Verschlechterung der Wohnungsversorgung hin.

Mit Ausnahme Heidelbergs, wo die Bautätigkeit mit dem Bevölkerungszuwachs nicht Schritt halten konnte, weisen alle Kreise Baden-Württembergs eine positive Differenz auf. Mangels verfügbarer Daten muß sich diese kleinräumige Betrachtung allerdings auf die Einwohnerzahlen beschränken und betrachtet nicht die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum, die privaten Haushalte. Dadurch bleibt hier der Aspekt sinkender Haushaltsgrößen, die tendenziell zu einer höheren Wohnungsnachfrage führen, unberücksichtigt. Vor diesem Hintergrund erscheinen die ausgewiesenen Verbesserungen der Wohnungsversorgung als tendenziell überschätzt. Genauere Berechnungen, die diesen Effekt berücksichtigen, zeigen, daß erst ab einer positiven Differenz von vier und mehr Prozentpunkten von einer eindeutig verbesserten Wohnungsversorgung gesprochen werden kann. Insbesondere in den Stadtkreisen des Landes mit Ausnahme Ulms und Baden-Badens dürfte sich demnach an der Versorgungslage wenig verbessert haben.

**Regionale Aspekte der
Wohnungsversorgung**

**Positive Entwicklung in fast
allen Stadt- und Landkreisen**

**Datenlage erschwert exakte
Bewertung der Wohnungs-
versorgung**

Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten 1997/98

von Christhart Bork

Die Situation der Wohnungsbaufinanzierung ist eng verknüpft mit der gesamtwirtschaftlichen Lage. Daher werden im folgenden die konjunkturellen Gegebenheiten kurz skizziert, bevor speziell auf die Entwicklung der Faktoren, die die Möglichkeiten der Wohnungsbaufinanzierung bestimmen, eingegangen wird. Diese Vorgehensweise erfordert zunächst eine Betrachtung gesamtwirtschaftlicher Größen. Bedeutsame regionale Faktoren werden speziell für Baden-Württemberg ausgewiesen.

Konjunkturelle Lage gefestigt

deutsches Wirtschaftswachstum im europäischen Vergleich durchschnittlich

Im ersten Halbjahr 1998 wurde ein Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts, dem Wert aller Sachgüter und Dienstleistungen unserer Volkswirtschaft, von 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet. Gegenüber dem zweiten Halbjahr 1997 bedeutet dies einen saisonbereinigten Anstieg von 1,25 Prozent. Bezogen auf das gesamte Jahr 1998 wird eine Wachstumsrate von etwa 2,3 Prozent prognostiziert. Im Vergleich zur durchschnittlichen Steigerungsrate in Westeuropa liegt die Bundesrepublik damit nahezu am gewichteten Mittelwert. Prognosen für das kommende Jahr gehen von einer weiteren konjunkturellen Erholung aus und rechnen mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,75 Prozent gegenüber diesem Jahr. Einen eher dämpfenden Charakter auf die konjunkturelle Lage hatte der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Aus- und Einfuhr von Waren und Dienstleistungen.

Impulse durch die Binnennachfrage

hohe Kapazitätsauslastung im Produzierenden Gewerbe

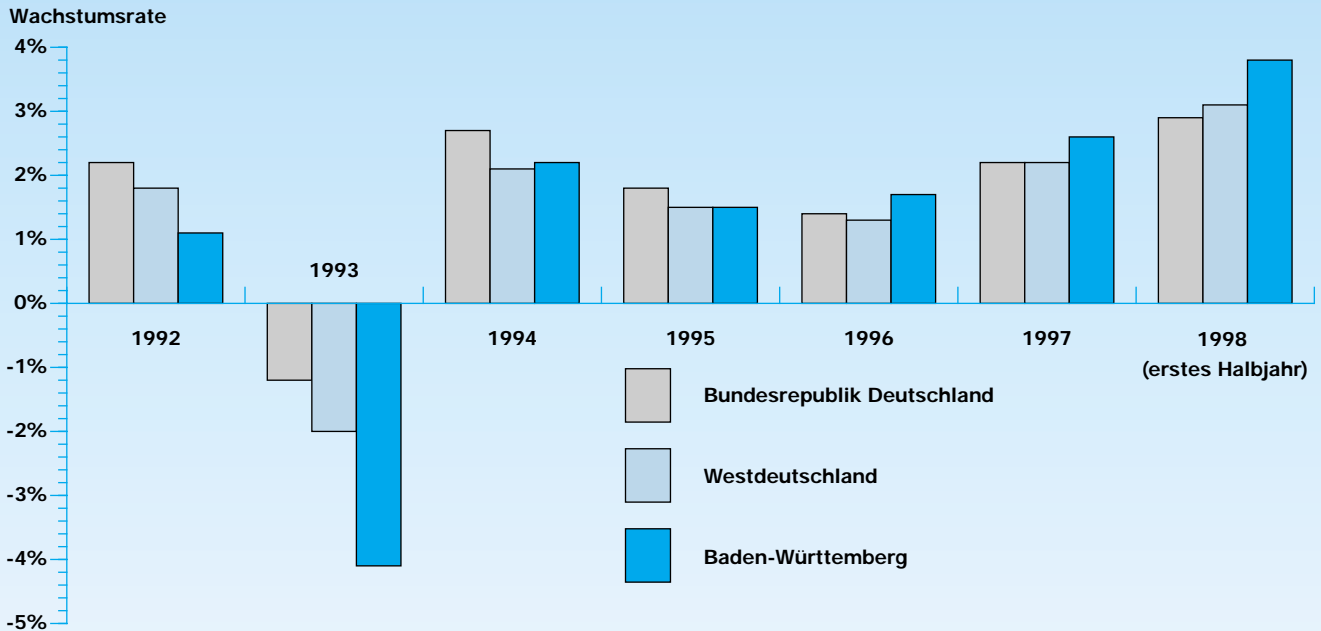
Die Kapazitätsauslastung der Industrie ist im ersten Halbjahr 1998 nochmals angestiegen und erreicht derzeit das Niveau vergangener Aufschwungjahre. Bedingt durch die hohe Auslastung industrieller Produktionskapazitäten im vergangenen Jahr, kam es im ersten Halbjahr zu einer Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen, die deutlich stärker als erwartet ausfiel. Gründe hierfür waren vor allem eine verbesserte Ertragslage und die günstigen Finanzierungsbedingungen. Produzenten für Investitionsgüter beurteilen derzeit nach dem ifo Konjunkturtest ihre Auftragslage als sehr günstig.

Talsole bei Bauinvestitionen überschritten?

Nachfrage nach Bauleistungen noch rückläufig

Im ersten Quartal des Jahres 1998 war, trotz günstiger Witterungsbedingungen, im Vergleich zum Vorjahreswert ein nochmaliger Rückgang der Nachfrage nach Bauleistungen um 3,5 Prozent zu beobachten. Im Mai hingegen – aktuellere Zahlen liegen derzeit noch nicht vor – war eine leichte Erholung zu verspüren. Sanken im letzten Jahr die Bauin-

Entwicklung des BIP seit 1992



vestitionen im Vergleich zu 1996 um acht Prozent, ist dieses Jahr ein Anstieg von etwa einem Prozent zu verzeichnen. Die Besserung der Auftragslage ist auf die lebhaftere Nachfrage nach gewerblichen Bauleistungen zurückzuführen. Insgesamt schwach blieb die Wohnungsbau nachfrage jedoch durch die Lage in den neuen Bundesländern. Die Produktion des Bauhauptgewerbes lag im zweiten Quartal noch immer deutlich unter den Werten des Vergleichszeitraums 1997. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die 1998 endgültig auslaufenden steuerlichen Sonderabschreibungen in den neuen Bundesländern auf die gesamtwirtschaftlichen Kennziffern wirken.

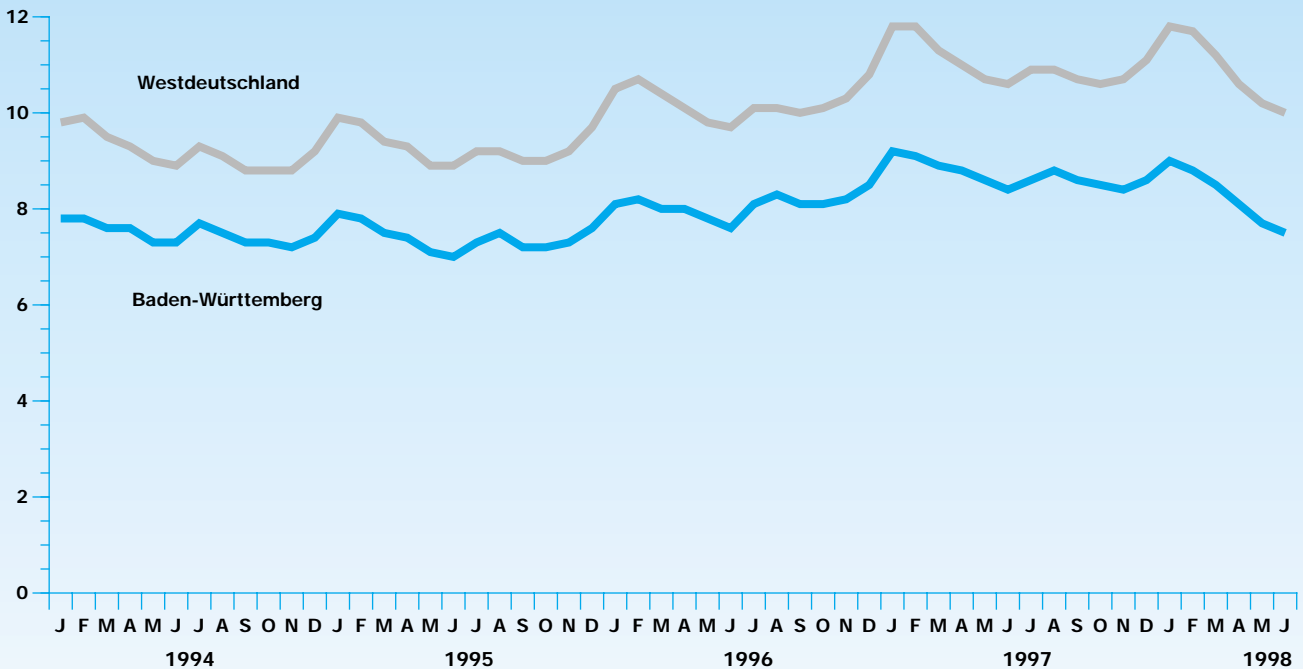
Privater Verbrauch nimmt zu

War der private Verbrauch mit einem Anstieg im ersten Halbjahr von real 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau noch verhältnismäßig gering, wird mit einer weiteren Zunahme im zweiten Halbjahr gerechnet. Im Jahresvergleich wird eine reale Wachstumsrate von gut 1,5 Prozent erwartet. Maßgeblich beeinflusst ist diese Entwicklung durch die einsetzende Entspannung auf dem Arbeitsmarkt. Dies läßt eine Expansion der Brutto Lohn- und Bruttogehaltssumme in Höhe von 2 Prozent erwarten. Im Gegensatz zu 1997 muß auch nicht mehr mit einer weiteren Absenkung der gesamtwirtschaftlichen Sparquote gerechnet werden. Anregend auf den privaten Verbrauch war die Senkung des Solidaritätszuschlags um zwei Prozentpunkte und die Erhöhung des Grundfreibetrags der Lohn- und Einkommensteuer zu

Zunahme des Verbrauchs der Privathaushalte von 1,5 Prozent zu erwarten

Entwicklung der Arbeitslosenquote seit 1994

Arbeitslosenquote



Jahresbeginn. Auch die hohen Entnahmen aus Gewinnen und Vermögenseinkünften hatten eine positive Ausstrahlung auf den privaten Verbrauch. Demgegenüber wirkte die Erhöhung der Mehrwertsteuer ab 1. April trotz der Vorzieheffekte im ersten Quartal dämpfend.

Trendwende am Arbeitsmarkt?

**sinkende Arbeitslosenzahl -
deutliche Trendwende am
Arbeitsmarkt steht noch aus**

Nach Jahren sinkender Beschäftigung bzw. steigender Arbeitslosigkeit ist 1998 der Beginn einer Umkehr zu beobachten. Im Januar 1998 wurden – unbereinigt – noch 4,825 Millionen Menschen bei der Bundesanstalt für Arbeit als arbeitslos registriert; im Juni lag die Zahl der Arbeitslosen bei 4,075 Millionen. Ein Großteil dieser Verminderung ist allerdings saisonalen Effekten zuzuschreiben, bereinigt sank die Arbeitslosenzahl in diesem Zeitraum um 160 000. Ein Teil dieser Absenkung ist zudem auf aktive arbeitsmarktpolitische Maßnahmen insbesondere in den neuen Bundesländern zurückzuführen. Nach der rein statistischen Definition bedeuten diese Zahlen eine Trendwende am

Arbeitsmarkt. Ob hierbei allerdings von einer nachhaltigen Trendwende gesprochen werden darf, ist aufgrund von Sondermaßnahmen am zweiten Arbeitsmarkt umstritten.

Lag die Arbeitslosenquote im Januar 1997 in Baden-Württemberg noch bei 9,2 Prozent und im Juni 1997 bei 8,4 Prozent, konnte für das laufende Jahr im Januar eine Quote von 9,0 Prozent und im Juni 1998 eine von 7,5 Prozent vermeldet werden. In den alten Bundesländern betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Juni dieses Jahres exakt 10 Prozent und in den neuen Bundesländern 18,4 Prozent.

Die öffentlichen Finanzen auf Konsolidierungskurs

Das Jahr 1997 war durch die Anstrengungen zum "punktgenauen" Erreichen des "Maastrichter Defizitkriteriums" gekennzeichnet. Derzeit ist wieder ein Ansteigen der staatlichen Ausgaben um ca. 2 Prozent zum Vergleichszeitraum des letzten Jahres zu beobachten. Dennoch bleibt der Anstieg unter der Zunahme des nominalen Bruttoinlandsprodukts. Da auch die Steuereinnahmen, sogar stärker als durch die Steuerschätzung im Mai prognostiziert, zunehmen, ist mit einer weiteren Konsolidierung der Staatsfinanzen zu rechnen. Nichtsdestotrotz ist der Staatshaushalt durch strukturelle Probleme gekennzeichnet; so verringern sich die staatlichen Investitionen 1998 abermals und die Personal- und Zinsausgaben steigen. Die Einnahmesituation ist noch durch erhebliche Sondereinflüsse bestimmt. Letztes Jahr flossen hohe Kassenmittel durch vorgezogene Privatisierungen zu, und in diesem Jahr erfolgt eine deutlich höhere Gewinnabführung in Höhe von 24,2 Mrd. DM der Deutschen Bundesbank durch die marktnähere Bewertung der Devisenreserven. Im nächsten Jahr wird lediglich mit einer Gewinnabführung von ca. 10 Mrd. DM gerechnet.

leichter Anstieg der staatlichen Ausgaben

Preisanstieg der Lebenshaltungskosten sehr gering

Im laufenden Jahr ist ein nur geringer Preisanstieg der Lebenshaltung zwischen 1,0 Prozent und 1,5 Prozent zu erwarten. Zwar wirkte die Mehrwertsteueranhebung geringfügig preiserhöhend, kompensiert wurde dies jedoch durch die stark rückläufigen Einfuhrpreise insbesondere auf den internationalen Erdölmärkten und deren Wirkung auf das inländische Preisniveau. Angesichts sinkender Importpreise wird von einigen Seiten bereits vor deflatorischen Tendenzen gewarnt.

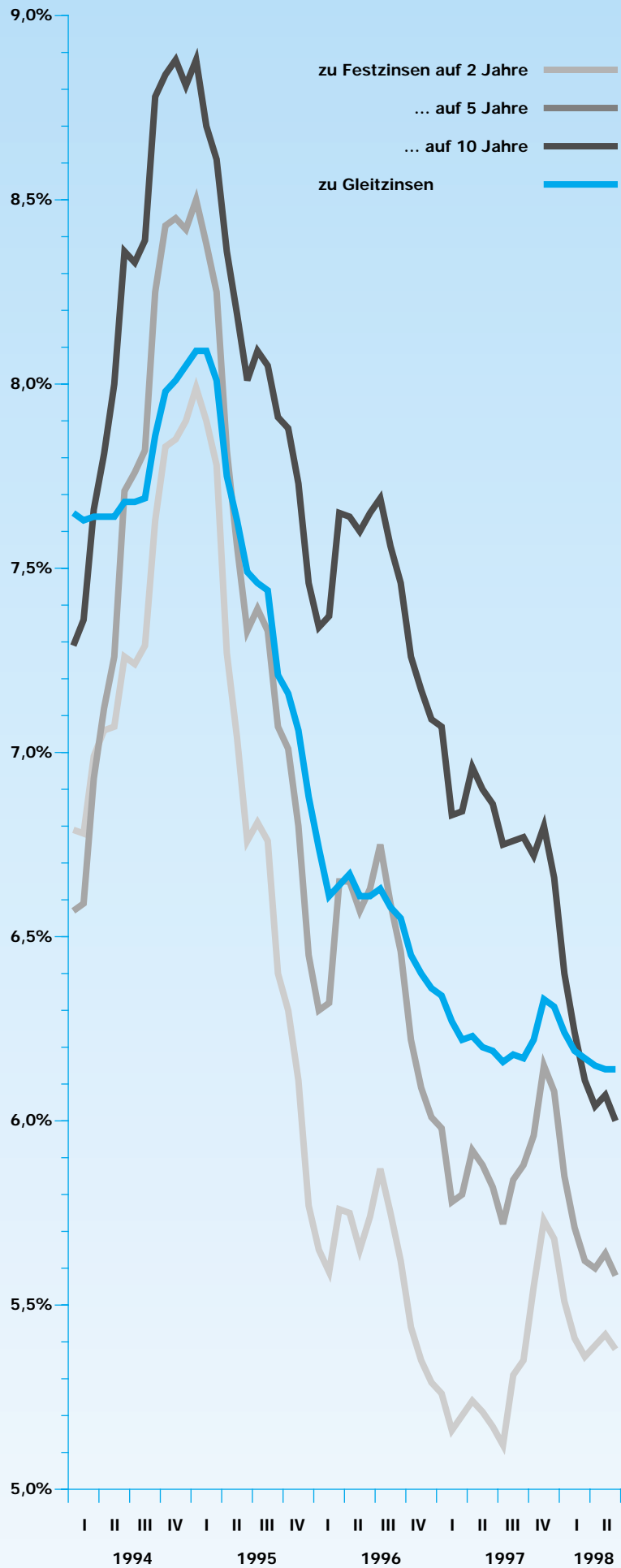
Kosten für die Lebenshaltung fast konstant

Preisrückgang für Bauleistungen

Gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres ist der Preisindex für alle Bauleistungen um 0,3 Prozent in Baden-Württemberg und 0,4 Prozent in den alten Bundesländern gesunken. Der Index liegt in Baden-Württemberg allerdings nach wie vor mit acht Prozentpunkten deutlich unter dem der alten Bundesländer. Die Baupreise in Baden-Württemberg haben damit etwa das Niveau vom Jahresende 1992 erreicht. Unterscheidet man zwischen den Preisen für Rohbau und Ausbauleistungen zeigt sich ein unterschiedliches Bild: Blieben die Preise für den Ausbau im Verlauf des letzten und zu Beginn dieses Jahres

Preise für Bauleistungen sinken

Entwicklung der Hypothekenzinsen seit 1994



nahezu konstant, ist ein stetiger Preiserückgang bei Rohbauarbeiten festzustellen. Für die alten Bundesländer ist ein ähnlicher Trend zu beobachten, wenngleich die Preise dort ein höheres Niveau haben. Seit 1991, dem Basisjahr derzeitiger Zeitreihen, bis zum ersten Quartal 1998 haben sich die Bauleistungen in Baden-Württemberg um 6,0 Prozent, in den alten Bundesländern um 14,4 Prozent verteuert. Damit liegt der Preisanstieg der Bauleistungen in Baden-Württemberg sehr deutlich unter dem der Lebenshaltung, der im gleichen Zeitraum in beiden Gebieten um etwa 16,5 Prozent gestiegen ist.

Das Geldmengenwachstum im Zielkorridor

Das starke Wachstum der Geldmenge im ersten Halbjahr letzten Jahres wurde durch die Bundesbank im dritten Quartal 1997 gebremst. Der diesjährige Zielkorridor des Wachstums der Geldmenge M3 (Bargeldumlauf, Sichteinlagen, Termingelder unter 4 Jahren und Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist) von 3 Prozent bis 6 Prozent ist im ersten Halbjahr 1998 stets eingehalten worden. Der um die Anlagen inländischer Nichtbanken in Geldmarktfonds erweiterte Geldmengenbegriff «M3 erweitert» wuchs saisonbereinigt im ersten Halbjahr 1998 mit einer Jahresrate von 5 Prozent und damit etwa im selben Tempo wie die Geldmenge M3.

Das Geldmengenwachstum im Zielkorridor

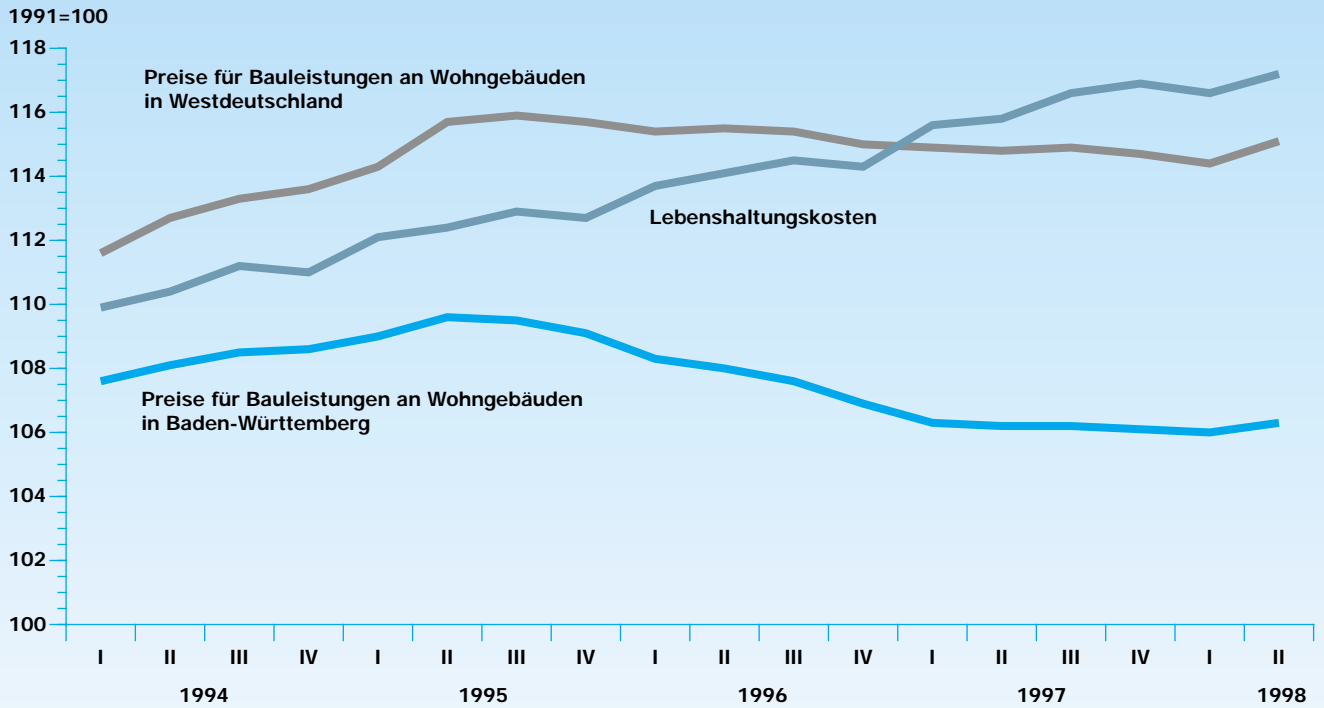
Hypothekenzinsen nochmals gesunken

Für Hypothekarkredite auf Wohnungsgrundstücke mit einer Zinsbindungsfrist von fünf bzw. zehn Jahren war Anfang 1997 ein durchschnittlicher Zinssatz von 5,98 Prozent bzw. 7,07 Prozent zu zahlen, die entsprechenden Zinsgrößen sanken bis zu Beginn des laufenden Jahres auf Werte von 5,85 Prozent und 6,40 Prozent. Im Laufe dieses Jahres verringerten sich die Zinsen für Hypothekarkredite mit fünf- und zehnjähriger Laufzeit nochmals und erreichten mit Werten von 5,53 Prozent und 5,93 Prozent wiederum den bislang niedrigsten Stand der 90er Jahre. Der Zins für Kredite mit 10jähriger Zinsbindungsfrist durchbrach im Juni die 6 Prozent Schwelle nach unten. Die niedrigen Zinsen spiegeln sich auch in der Nachfrage nach langfristigen Finanzierungen wider, die deutlich anstieg. Seit Mai 1998 liegen die Finanzierungskosten zu variabler Verzinsung über den Zinsen mit 10jähriger Zinsbindungsfrist. Die Zinsstruktur, der Abstand zwischen kurz- und langfristigen Zinsen, die im Juni letzten Jahres noch bei fast 1,7 Prozentpunkten lag, nahm bis zum Vergleichsmonat diesen Jahres auf etwa 0,6 Prozentpunkte ab.

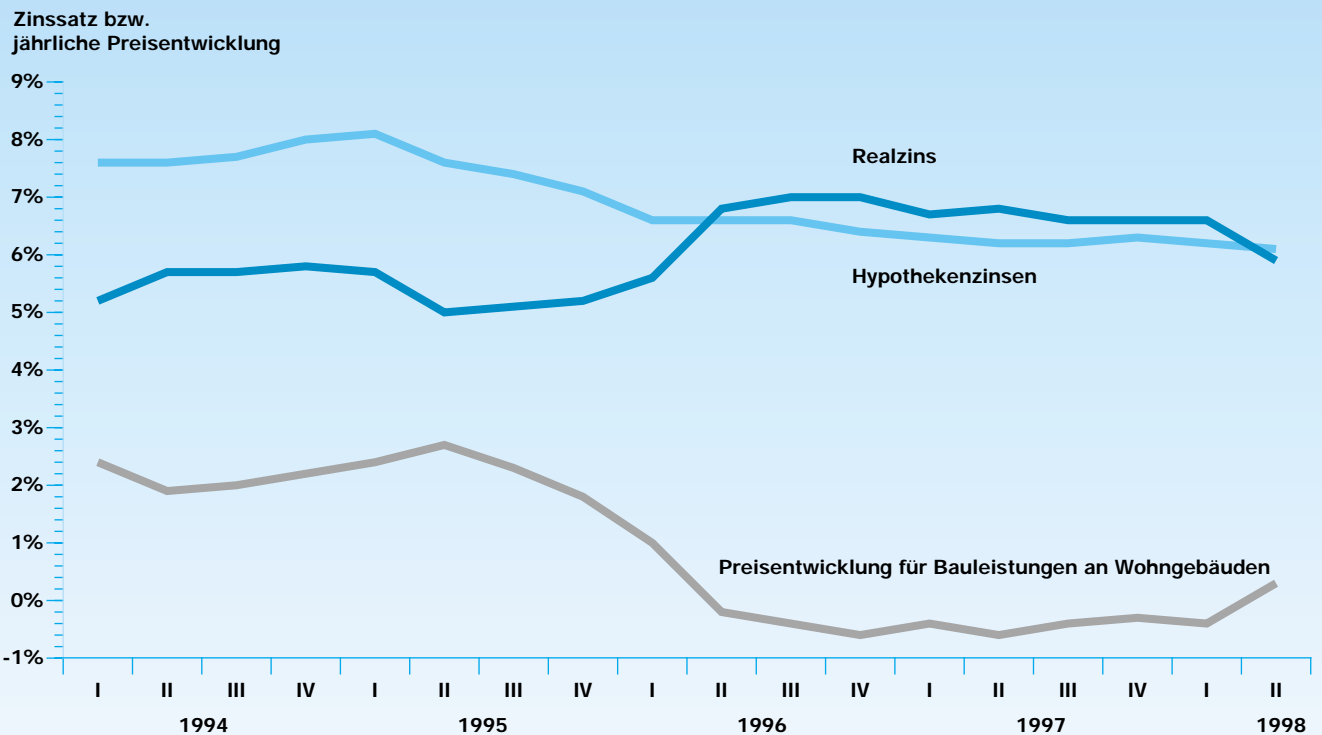
Hypothekenzinsen momentan unter 6 Prozent

Die Finanzierungssituation für Wohngebäude und -grundstücke kann noch immer als äußerst positiv bewertet werden. Betrachtet man den Markt für Hypothekenzinsen kann – je nach Kreditinstitut – der Wohnungsbau derzeit sehr günstig finanziert werden; die Spanne der aktuellen Hypothekenzinsen reichte Mitte September 1998 bei fünfjähriger Zinsfestschreibung von 4,48 Prozent bis 5,36 Prozent und bei 10jähriger Zinsbindung von 5,10 Prozent bis 5,75 Prozent.

Entwicklung der Preise für Bauleistungen seit 1994



Entwicklung des Realzinsniveaus in Baden-Württemberg seit 1994



Realzinsniveau noch immer hoch

Das Realzinsniveau, gemessen durch den durchschnittlichen effektiven Gleitzins für Hypothekarkredite abzüglich der Baupreissteigerungen, ist durch die seit dem zweiten Quartal 1996 rückläufigen Baupreise noch immer vergleichsweise hoch. Gegenüber 1996 sank der Realzins jedoch bis zum dritten Quartal 1997 und verblieb seitdem auf einem Niveau von 6,6 Prozent. Für potentielle Investoren spielen die effektiven Kapitalkosten eines Kredits bzw. die Renditeerwartungen allerdings die entscheidende Rolle. Letztere werden außer vom Zinsniveau auch von anderen Faktoren wie staatliche Fördermaßnahmen bzw. steuerliche Rahmenbedingungen bestimmt

Realzinsniveau durch rückläufige Preisentwicklung noch immer hoch

Geringeres Wachstum der Kreditbestände für den Wohnungsbau

Die Wachstumsrate langfristiger Kredite der Kreditinstitute (ohne Auslandsfilialen und Bausparkassen) an inländische Unternehmen und Privatpersonen gegenüber dem Quartal des Vorjahres hat sich im Laufe des Jahres 1997 von 9,9 Prozent auf 8,2 Prozent etwas abgeschwächt. Der absolute Zuwachs an Kreditbeständen im Jahr 1997 betrug ca. 110 Mrd. DM und entfiel fast ausschließlich auf langfristige Kredite. Die prozentuale Aufteilung der Kreditbestände auf Unternehmen und Selbständige sowie wirtschaftlich Unselbständige bzw. sonstige Privatpersonen blieb nahezu konstant. Unternehmen hielten im zweiten Quartal 1998 37,30 Prozent, Privatpersonen 62,14 Prozent der Bestände. Die Differenz zu 100 Prozent in Höhe von 0,56 Prozent ist den Organisationen ohne Erwerbszweck zuzuschreiben.

Wachstum der Kreditbestände für den Wohnungsbau abgeschwächt, aber auf hohem Niveau

Ausblick

Ein Ausblick auf die künftige Situation im Bereich der Wohnungsbaufinanzierung gestaltet sich drei Monate vor der Einführung des Euro schwierig. Von daher kann an dieser Stelle lediglich auf einige Unsicherheitsfaktoren hingewiesen werden. Zunächst sind die Zinseffekte, die sich durch die Übergabe der Geldpolitik an die Europäische Zentralbank ergeben könnten, anzuführen. Dabei stellt sich die Frage, ob die Zentralbank eine niedrige Teuerungsrate in der Weise sicherstellen kann, wie es die Deutsche Bundesbank in der Vergangenheit vermochte. Eine Antwort darauf fällt aus heutiger Sicht schwer, weil keinerlei historische Erfahrungen mit einer Währungsunion in dieser Größenordnung existieren. Bedenklich stimmt die hohe Arbeitslosigkeit, die in den Mitgliedsstaaten der Währungsunion zu konstatieren ist. Ferner dürfte es im Zusammenhang mit der Einführung des Euro zu Portfolio-Umschichtungen kommen, die nicht neutral bezüglich des Zinsniveaus sein dürften. Aufgrund dieser Unsicherheiten, könnte mit einem mäßig steigenden Zinstrend zu rechnen sein.

Wohnungslosigkeit in Deutschland: Entwicklungen, Erklärungsansätze und Wege aus der Wohnungsnot

von Karin Hüther und Andrea Kirchmann

Städtisches Leben, Urbanität – gerne denkt man hierbei an die Möglichkeit, Kulturangebote wie Theater und Konzerte wahrzunehmen, an Meinungs- und Aktionsvielfalt im politischen Leben und an das bereichernde Zusammenleben von Menschen verschiedener Kulturen. Immer deutlicher werden derzeit allerdings auch die Schattenseiten städtischen Lebens: Die Ausgrenzung von sozial Benachteiligten hat offensichtlich zugenommen mit der Konsequenz, daß die Anzahl der Wohnungslosen vor allem auch in den Ballungszentren ständig angestiegen ist.

In keinem anderen Bereich ist die individuelle Wohnsituation so stark mit den übrigen Lebensbedingungen verknüpft wie bei wirtschaftlich und sozial Schwachen, insbesondere bei Wohnungs- bzw. Obdachlosen. Die Wohnverhältnisse sind nicht nur ausschlaggebend für ihre Lebensqualität; vielmehr ist ein fester Wohnsitz zumeist auch Vorbedingung für die Sicherung oder Aufnahme eines Beschäftigungsverhältnisses. Bedenklich ist insofern, daß es für wirtschaftlich Schwache immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden und daß die Zahl der Wohnungs- bzw. Obdachlosen ständig steigt. Der Bedarf und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen entwickeln sich immer weiter auseinander, wodurch sich zum einen die Chancen einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt verschlechtern und zum anderen der Zugang aufgrund stigmatisierender Merkmale noch erschwert wird.¹ Verschärft wird diese Problematik durch den wachsenden Sanierungsbedarf der Sozialwohnungen aus den fünfziger und sechziger Jahren einerseits und die Finanzkrise des Staates andererseits, die eine umfassende Modernisierung und Erhöhung des Wohnraumangebots kaum zuläßt.

Obwohl man nicht von einer allgemeinen Wohnungsnot sprechen kann, leben in der Bundesrepublik schätzungsweise mehr als 900.000 Wohnungslose, die in keiner amtlichen Statistik auftauchen. Da die Versorgung mit angemessenem Wohnraum im obigen Sinne ein Grundbedürfnis jedes Menschen darstellt, ist darin eine der dringenden Aufgaben der Wohnungspolitik zu sehen.²

Um ein adäquates Bild vom Ausmaß der Wohnungslosigkeit zu geben, soll zunächst die allgemeine Wohnsituation in der Bundesrepublik dargestellt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Erläuterung der Begriffe Wohnungsdefizit und Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit und ihrer Zusammenhänge. Diesen Ausführungen schließt sich eine Dar-

1 Vgl. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg., 1997), S. 3.

2 So hat sich beispielsweise auch der Deutsche Städtetag (1987) in seinem "Fachstellenkonzept" zum Ziel gesetzt, die soziale Integration durch Wohnungssicherung und Wohnungsverorgung zu ermöglichen und nachhaltig zu unterstützen.

stellung der theoretischen Erklärungsansätze zur Obdachlosigkeit an, denn sie stellen die Grundlage einer erfolgreichen Umsetzung von Konzepten zur Milderung der Wohnungslosigkeit dar. Exemplarisch werden sodann innovative Wohnraumbeschaffungsprojekte dargestellt, mit deren Hilfe die Wohn- und damit die übrige Lebenssituation von Obdachlosen verbessert werden könnte. Es geht hierbei also um die Frage inwieweit angemessener und dauerhaft gesicherter Wohnraum für diesen wirtschaftlich und sozial schwachen Personenkreis auf möglichst effiziente Weise erhalten oder geschaffen werden kann.

Die Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik

Die Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik wird ermittelt, indem den Haushalten mit Wohnungsbedarf der Wohnungsbestand gegenübergestellt wird. Aus diesen beiden Größen ergibt sich das sogenannte «normative» Wohnungsdefizit. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat den Begriff des Wohnungsdefizits geprägt und 1995 erstmals in einer Untersuchung im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG) und der Landeskreditbank Baden-Württemberg für Baden-Württemberg (L-Bank) errechnet. Mittlerweile liegen auch Angaben für Deutschland insgesamt vor.³ Der Begriff Wohnungsdefizit wird im folgenden näher erläutert und problematisiert.

Normatives Wohnungsdefizit⁴

Ausgangspunkt für die Ermittlung dieses Wohnungsdefizits ist die normative Vorgabe, daß für jeden Haushalt für den ein Wohnungsbedarf angenommen wird, auch eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Das aktuelle Wohnungsdefizit gibt demnach an, wieviel Haushalte keine eigene Wohnung haben, ihre Wohnung also mit einem anderen Haushalt teilen müssen. Es wird rechnerisch ermittelt aus der Differenz zwischen den Haushalten mit Wohnungsbedarf und dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand. Unproblematisch ist hierbei der Begriff des zu berücksichtigenden Wohnungsbestandes: Es handelt sich dabei um den Wohnungsbestand abzüglich einer Fluktuationsreserve.⁵ Schwierigkeiten wirft hingegen der Begriff «Haushalte mit Wohnungsbedarf» auf: Denn als «Haushalte mit Wohnungsbedarf» werden aufgrund der Datenlage der amtlichen Statistik lediglich Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte angesehen.⁶ Damit wird aber schon deutlich, daß die Gruppe der Obdachlosen, also Personen, die einen besonders dringenden Wohnungsbedarf aufweisen, von vornherein aus der Ermittlung des Wohnungsdefizits ausgenommen sind. Problematisch ist außerdem, daß nicht für alle Untermieterhaushalte ein Wohnungsbedarf unterstellt wurde: Lediglich für jeden zehnten

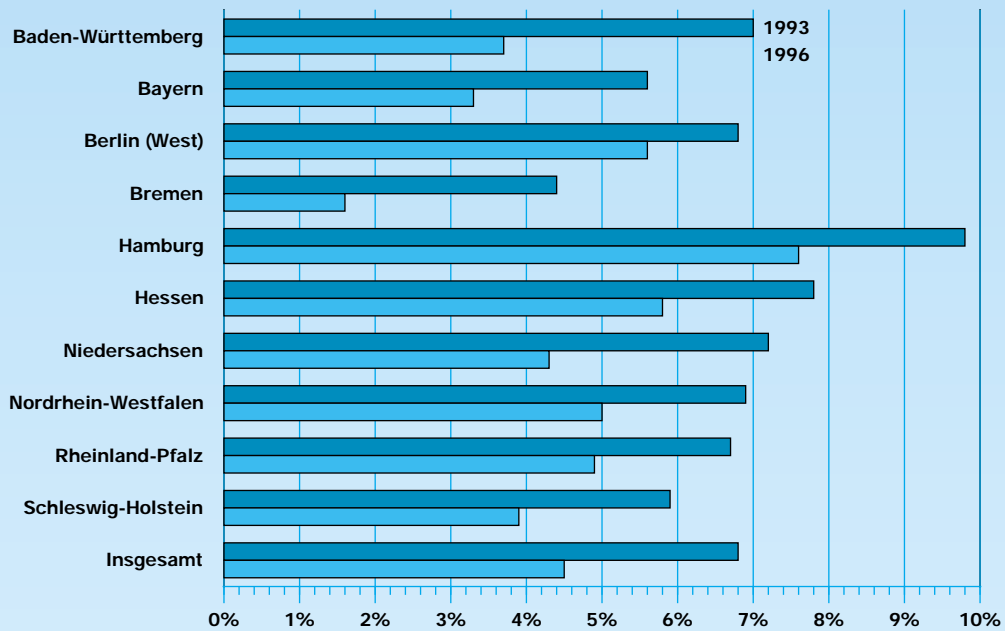
3 Allerdings lediglich für die alten Bundesländer ausschließlich dem Saarland.

4 Detaillierte Angaben zur Ermittlung des Wohnungsdefizit finden sich in den nachfolgenden Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes: Statistisches Landesamt (Hrsg., 1995) sowie Brachat-Schwarz/Walla (1998).

5 Vgl. Brachat-Schwarz/Walla (1998), S. 248.

6 Vgl. Brachat-Schwarz/Walla (1998), S. 248.

Normatives Wohnungsdefizit in den alten Bundesländern 1993 und 1996



«alte» Bundesländer	Wohnungsdefizit		Haushalte mit Wohnungsbedarf	Wohnungsbestand	Wohnungsdefizit	
	1993				1996	
	in 1000	in Prozent des Bestandes	in 1000	in Prozent des Bestandes		
Baden-Württemberg	295	7	4.525	4.358	167	3,7
Bayern	280	5,6	5.321	5.145	176	3,3
Berlin (West)	75	6,8	1.153	1.090	62	5,6
Bremen	15	4,4	336	330	6	1,6
Hamburg	79	9,8	873	810	63	7,6
Hessen	195	7,8	2.692	2.540	152	5,8
Niedersachsen	228	7,2	3.443	3.297	145	4,3
Nordrhein-Westfalen	519	6,9	8.001	7.608	393	5
Rheinland-Pfalz	109	6,7	1.762	1.676	85	4,9
Schleswig-Holstein	70	5,9	1.265	1.216	49	3,9
Ingesamt	1864	6,8	29.369	28.070	1.298	4,5

Ein-Personen-Untermieterhaushalt wurde ein Wohnungsbedarf angenommen. Die Mehr-Personen-Untermieterhaushalte wurden hingegen alle berücksichtigt.⁷ Bei der Interpretation der Werte der nachfolgenden Tabelle ist dies zu berücksichtigen.

Das normative Wohnungsdefizit in den alten Bundesländern betrug 1993 6,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Baden-Württemberg lag mit 295.000 Wohnungen oder 7 Prozent des Wohnungsbestandes leicht über dem Bundesdurchschnitt. In den drei Folgejahren konnte das Wohnungsdefizit deutlich abgebaut werden: Für die alten Bundesländer lag es 1996 bei 1.298.000 Wohnungen bzw. bei noch 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes. Das baden-württembergische Wohnungsdefizit verringerte sich auf 167.000 Wohnungen oder 3,7 Prozent des dortigen Wohnungsbestandes. Nicht berücksichtigt sind in diesen Zahlen jedoch Angaben über die Wohnungs- bzw. Obdachlosen.

Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit

Zur Gruppe der Obdachlosen zählen Personen, die unmittelbar vom Wohnungsverlust bedroht sind oder vorübergehend ohne feste Unterkunft leben.⁸ Demgegenüber ist der Begriff der Wohnungslosigkeit, der auch den nachfolgenden statistischen Angaben zugrunde liegt, weiter gefaßt. Nach der Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, ist wohnungslos, wer über keinen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum oder Wohneigentum verfügt.⁹ Von Wohnungslosigkeit betroffen sind danach Personen

im ordnungsrechtlichen Sektor

- die aufgrund ordnungsrechtlicher Maßnahmen ohne Mietvertrag, d.h. lediglich mit Nutzungsverträgen in Wohnraum eingewiesen oder in Notunterkünften untergebracht werden¹⁰,

im sozialhilferechtlichen Sektor

- die ohne Mietvertrag untergebracht sind, wobei die Kosten durch den Sozialhilfeträger nach §§ 11, 12 oder 72 des Bundessozialhilfegesetzes übernommen werden,
- die sich in Heimen, Anstalten, Notübernachtungen, Asylen, Frauenhäusern aufhalten, weil keine Wohnung zur Verfügung steht,
- die als Selbstzahler in Billigpensionen leben,
- die bei Verwandten, Freunden und Bekannten vorübergehend unterkommen,
- die ohne jegliche Unterkunft sind, «Platte machen» sowie
- Aussiedler, die noch keinen Mietwohnraum finden konnten und in Aussiedlerunterkünften untergebracht sind.

Wohnungslosigkeit im

...

**... ordnungs-
rechtlichen Sektor**

**... sozialhilfe-
rechtlichen Sektor**

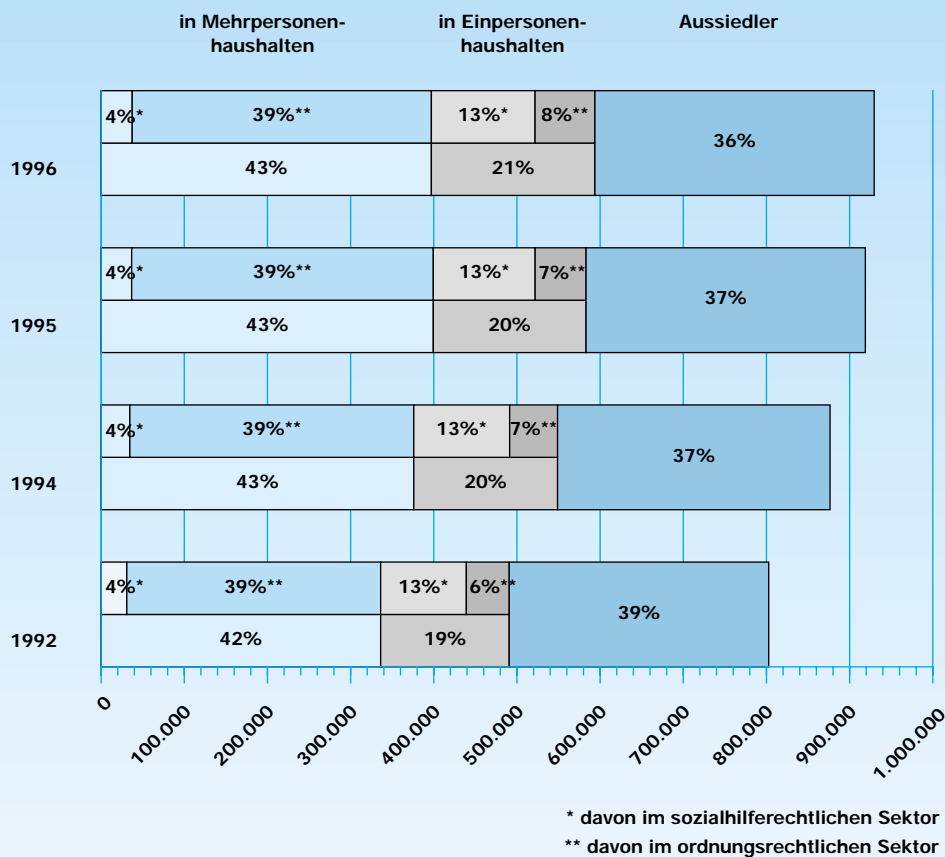
7 Statistisches Landesamt (Hrsg., 1995), S. 21.

8 Mühlich-Klinger, I., Schuler-Wallner, G (1997), S. 834.

9 Schriftliche Mitteilung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe vom 8. Oktober 1997.

10 Anerkannte Asylbewerber in Notunterkünften zählen im Sinne der Definition zwar zu den Wohnungslosen, sie werden in den statistischen Angaben zu den Wohnungszahlen aufgrund fehlender Daten jedoch nicht ausgewiesen.

Wohnungslose in Deutschland 1992-1996



Wohnungslose ohne Unterkunft

Die Zahl der Wohnungslosen (ohne wohnungslose Aussiedler) ist zwischen 1992 und 1996 von ca. 490.700 auf 593.743 und damit um 20 Prozent angestiegen. Betrachtet man die Haushaltsstruktur der Wohnungslosen (ohne wohnungslose Aussiedler), so zeigen sich nicht nur im Niveau, sondern auch bezüglich der Wachstumsraten deutliche Unterschiede: die Anzahl der Wohnungslosen in Mehrpersonenhaushalten lag 1992 bei 336.124 Personen. Zwischen 1992 und 1996 ist diese Zahl um ca. 18 Prozent auf 397.116 Wohnungslose angestiegen. Die Zahl der wohnungslosen Einpersonenhaushalte hat hingegen im gleichen Zeitraum um 27 Prozent von 154.576 auf 196.628 zugenommen. Die gesamte Zahl der Wohnungslosen im obigen Sinn, also einschließlich wohnungslose Aussiedler, lag 1996 bei 929.533.

Diese Zahlen und auch die Veränderungsraten in einem relativ kurzen Zeitraum von vier Jahren erscheinen erschreckend hoch und für eine Wohlstandsgesellschaft wie die Bundesrepublik inakzeptabel. Anzumerken ist jedoch, daß ein hoher Anteil der Wohnungslosen mit Wohnraum versorgt ist – wenngleich notdürftig. Circa 35.000 Personen leben jedoch ohne legliche Unterkunft auf der Straße.

Erklärungsansätze der Obdachlosigkeit

Von einer eigenständigen Theorie der Obdachlosigkeit kann nicht gesprochen werden. Die Ergebnisse anderer Forschungsrichtungen wie z.B. der Armutsforschung, die mit der Problematik der Obdachlosigkeit eng verknüpft sind, bilden zu einem nicht unerheblichen Teil die Basis für Erklärungsansätze der Obdachlosigkeit. Seit Mitte der 60er Jahre haben sich eigenständige Modelle zu einer Theorie der Obdachlosigkeit entwickelt.¹²

In den 50er und 60er Jahren wurde die Obdachlosigkeit hauptsächlich vor dem Hintergrund der im zweiten Weltkrieg dezimierten Wohnungsbestände gesehen. Sie galt als ein reines Übergangsproblem, dessen Lösung man im Zuge wachsender Industrialisierung und zunehmenden Wohnungsbaus als selbstverständlich betrachtete. Diese Erwartung erfüllte sich jedoch nur zum Teil. Heute geht man in der neuen Obdachlosenforschung davon aus, daß Obdachlosigkeit im wesentlichen als ein Resultat absoluter oder relativer Armut betrachtet werden muß. Neben den relevanten Theorieelementen der allgemeinen Armutsforschung beinhaltet die Obdachlosenforschung auch Elemente der Erforschung «Sozialer Ungleichheit». Und zwar dann, wenn Obdachlosigkeit als Folge eines gesellschaftlichen Abstiegs- oder Deklassierungsprozesses untersucht wird.¹³

Im folgenden werden basierend auf der Arbeit von Könen¹⁴ solche Ansätze der Obdachlosigkeit skizziert, die sowohl Aussagen bezüglich der Entstehungsbedingungen als auch der Struktur und des Verhaltens der betroffenen Personengruppen treffen.

11 Schriftliche Mitteilung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. vom 8. Oktober 1997.

12 Vgl. Könen (1990), S. 95.

13 Vgl. Könen (1990), S.96 f. sowie Steinmeier (1992), S.32.

14 Vgl. Könen (1990), S. 99 ff.

Der Problemfamilienansatz

Der Problemfamilienansatz untersucht vorwiegend die familiären Begleitumstände der Armut. Dabei werden verschiedene subjektive Verarbeitungsmechanismen der Armut unterschieden, die als Anlaß für die Ausgrenzung von Armen aus dem Kreis der Anspruchsberechtigten dienen: Einerseits existieren Familien, die trotz ökonomischer Not durchaus in der Lage sind, ein Leben zu führen, das von der Gesellschaft als geordnet bezeichnet wird. In diesen Fällen erscheint es zur Bewältigung der wirtschaftlichen und sozialen Probleme sinnvoll, die Familienverhältnisse günstig zu beeinflussen. Andererseits erweisen sich Beratung und Hilfemaßnahmen bei solchen Familien als unwirksam, denen es an der sogenannten eigenen Kraft fehlt. Hier kann die Familie nur «vor dem Schlimmsten» bewahrt werden.

Ältere Problemfamilientheorien beschränken sich oftmals darauf, diesen oben genannten Familien dauerhafte, unwiederherstellbare Funktionsstörungen zu attestieren. In der Praxis der kommunalen Obdachlosenforschung fanden vor allem diese Argumente der älteren Problemfamilientheorien Berücksichtigung. Obdachlose wurden in drei Kategorien unterteilt:¹⁵

- «sozial unangepaßte Familien, die als nicht oder als nur mit unverträglichem hohem Aufwand eingliederungsfähig eingestuft werden, bzw. zu einer gesellschaftlichen Integration nicht bereit sind,
- sozial unangepaßte Familien, die in der Regel aber als eingliederungsfähig gelten,
- sozial angepaßte Familien, die keiner besonderen fürsorgerischen Maßnahmen bedürfen.»¹⁶

Der Problemfamilienansatz geht somit von der Annahme aus, daß der Entstehungsgrund von Obdachlosigkeit im persönlichen Verschulden der betreffenden Familie liegt und daß Veränderungen wie z.B. in der Organisation der sozialen Dienste aus diesem Grund nicht notwendig sind. Ein gewisser Teil der Bevölkerung ist nach diesem Modell generell für ein Leben in Wohnungen nicht geeignet. Armut und soziale Ungleichheit als Gründe der Obdachlosigkeit werden nicht in Betracht gezogen, vielmehr wird bei den nicht eingliederungsfähigen Obdachlosen der dauerhafte soziale und räumliche Ausschluß befürwortet. Gerade hierin liegt ein grundsätzliches Problem dieses Erklärungsansatzes für die Praxis. Durch die Einstufung bestimmter Familien als nicht eingliederungsfähig, findet eine sogenannte Aussiebung statt, die objektiv eine wachsende Verelendung und subjektiv bei den betroffenen Familien eine zunehmende Entmutigung bewirkt.¹⁷

15 Vgl. Könen (1990), S. 99 f.

16 Könen (1990), S. 102.

17 Vgl. Könen (1990), S. 102 ff.

18 Könen (1990), S. 105.

19 Vgl. Könen (1990), S. 107.

20 Vgl. Könen (1990), S. 112 ff.

Das klassenanalytische Modell

Das klassenanalytische Modell basiert auf der Annahme, «daß Obdachlosigkeit infolge umfassender materieller Verelendung und Entfremdung innerhalb des kapitalistischen Produktionssystems entsteht. Obdachlose sind Arbeiter, die aus den ökonomischen, sozialen und kulturellen Zusammenhängen ihrer Klasse herausgefallen sind»¹⁸.

**Obdachlosigkeit als Folge
struktureller Benachteiligungen
der Arbeiterklasse**

Das klassenanalytische Modell ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil die theoretischen Annahmen in weiten Teilen die Obdachlosenforschung beeinflusst haben. Am Beispiel der Wohnungsnot versuchte Engels nachzuweisen, daß die sozialen Probleme der Arbeiterklasse in einer kapitalistischen Gesellschaft letztlich nicht gelöst werden können. Die Wohnung ist Träger von Kapitalinteressen. Könen faßt die Aussagen der Vertreter des klassenanalytischen Modells in folgende Axiome zusammen:

- Die Bedingungen auf dem heutigen Wohnungsmarkt sind weitgehend mit denen zu Zeiten der Industrialisierung vergleichbar.
- Die Gesellschaft gründet sich in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Bedingungen (Basis); die politischen und rechtlichen Strukturen (Überbau) leiten sich aus diesen Bedingungen ab.
- Deklassierungsphänomene sind direkte Folge der wirtschaftlichen Bedingungen; subjektive Handlungsspielräume sind aufgrund der vorgegebenen objektiven ökonomischen Bedingungen weitgehend nicht gegeben.
- Die Gesellschaft spaltet sich in zwei Klassen (Bourgeoisie und Proletariat) auf.¹⁹

Das sozialökologische Modell

Das sozialökologische Modell basiert auf der Annahme, daß Obdachlosigkeit Folge räumlicher Segregationsprozesse ist. Von diesen gesellschaftlichen Ausschließungsprozessen (Segregation) sind insbesondere Unterschichtsangehörige betroffen. Die ausgeschlossenen Bevölkerungsgruppen sind stigmatisierenden und diskriminierenden Prozessen ausgesetzt. Es entstehen soziale Mobilitätsbarrieren. Die Vertreter des sozialökologischen Modells gehen somit davon aus, daß die Randgruppenbildung sowohl aufgrund räumlicher Segregation als auch aufgrund der Zuschreibung negativer Eigenschaften entsteht. Im Gegensatz zum klassenanalytischen Modell läßt sich hier der Prozeß der Randgruppenbildung in Notunterkünften nicht allein durch den Mangel an ökonomischen Ressourcen ableiten. Erst die Anhäufung verschiedener Einflußgrößen bei Angehörigen der Unterschicht führt zur sozialen Randständigkeit. Als relevante Einflußgrößen gelten:

**Obdachlosigkeit als Folge
räumlicher Segregation verbunden
mit weiteren Faktoren wie z.B. Armut**

- Relative Armut (in diesen Problembereich fallen alle Personengruppen, deren Einkommen unter oder nur wenig über den Sozialhilfesätzen liegt);
- Gesellschaftliche Bewertung der Armut (die Mehrheit der Bevölkerung geht davon aus, daß aus individuellem Fehlverhalten die soziale Lage der Armen entsteht; d.h., dieser Personengruppe werden negativ bewertete Eigenschaften zugeschrieben);
- Wohnen in diskreditierenden Wohnverhältnissen (die Wohnung spiegelt den sozialen Status unmittelbar wider) und die
- Residentiale Segregation (räumliche Isolierung von Obdachlosen).²⁰

Obdachlosigkeit als Folge längerfristig erlebter Unterprivilegierung und eines psychosozial belasteten Familiensystems.

Das Konzept der Lebenslage

Die verschiedenen Konzepte der Lebenslage analysieren nicht nur die strukturellen sondern in besonderem Maße auch die individuell abgesteckten Lebens- und Handlungschancen. Die Lebenslage des Einzelnen wird durch eine Reihe von Einflußfaktoren geprägt, wie z.B. vom ökonomischen System und den sich daraus ergebenden Einkommensspielräumen sowie vom Bildungssystem. Die Lebenslage von Randgruppen wird von folgenden drei Einflußgrößen bestimmt:

- von den strukturellen Lebensbedingungen der Unterprivilegierten, die wesentlich durch die marginale wirtschaftliche Situation sowie durch die nachteiligen Arbeits- und Qualifikationsmöglichkeiten charakterisiert werden
- von den spezifischen Wertvorstellungen und Orientierungen der jeweiligen sozialen Milieus.
- von der familialen Verarbeitung, die die konkrete Betroffenheit und die wahrgenommenen Lebens- und Handlungschancen beschreibt.

Das Konzept der Lebenslage basiert auf der Annahme, daß strukturelle Benachteiligungen insbesondere dann zu sozialen Abstiegsprozessen führen, wenn die Unterprivilegierung längerfristig erlebt wird und wenn das Familiensystem zusätzlich psychosozial belastet ist.²¹

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß Obdachlosigkeit selten auf individuelles Fehlverhalten – wie im Rahmen des traditionellen Problemfamilienansatzes – reduzierbar ist. Eine Vielzahl von Faktoren wie bspw. Armut und Kinderreichtum führen oftmals dazu, daß Personen obdachlos werden. Diese Auffassung vertreten Anhänger des klassenanalytischen Modells, des sozialökologischen Modells und des Konzepts der Lebenslage. Die Entstehung der Randständigkeit muß somit im Zusammenhang mit diesen makrostrukturellen Einflußfaktoren analysiert werden.

Wege aus der Wohnungsnot

innovative Wohnraumbeschaffungsprojekte

Am Beispiel innovativer Wohnraumbeschaffungsprojekte für Obdachlose kann gezeigt werden, wie angemessener und dauerhaft gesicherter Wohnraum für den oben skizzierten Personenkreis geschaffen werden kann. Aus der Vielzahl der Modellprojekte im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) wird neben einer Neubaumaßnahme im sozialen Wohnungsbau, die gemeinsam von einem mittelständischen Wohnungsunternehmen und einem freien Träger der Wohlfahrtspflege durchgeführt wurde, auch eine Modernisierungsmaßnahme im Wohnungsbestand, deren Träger die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. (Hannover) war, vorgestellt.

21 Vgl. Könen (1990), S. 120 f.

22 Das Institut Wohnen und Umwelt hatte die Forschungsassistenten für die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung übernommen.

Projekte im Rahmen des Forschungsfelds «Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen»

Modellvorhaben	Projektbezeichnung	Zahl der Wohnungen pro Bauvorhaben	
		für Obdachlose	für sonstige Haushalte
Berlin	Wohnungsneubau mit Beschäftigungsmaßnahmen für obdachlose Familien	23	54
Bielefeld	Wohnung statt Heimplatz	24	25
Hagen	Wohnungsbau für besondere Bedarfsgruppen	4	8
Hannover	Wohnungsneubau für Wohnungslose und Wohnungsbeschaffung durch Modernisierung in Selbsthilfe	19	-
Jena	Soziales Wohnen mit Selbsthilfe bei der Wohnungsinstandsetzung	13	-
Rüdersdorf	Integriertes Jugendwohnen	19	35
Stuttgart	Wohnungsneubau für Straftatlassene	9	-

In dem Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, betreut von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR), wurden zwischen 1994 und 1997 in mehreren Städten Projekte dauerhafter Wohnungsversorgung von Obdachlosen modellhaft erprobt und wissenschaftlich begleitet. Dem Forschungsprogramm ging eine bundesweite öffentliche Ausschreibung der BfLR voraus. Träger von Wohnraumbeschaffungsprojekten wurden zur Teilnahme an dem Forschungsprogramm aufgefordert. Insgesamt wurden 51 Projektvorschläge eingereicht und gemeinsam von der BfLR und dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU)²² sondiert. Die in der obenstehenden Tabelle dargestellten Modellvorhaben fanden letztlich Berücksichtigung.

Im Modellvorhaben Hannover waren zwei vom Ansatz her völlig unterschiedliche Projekte enthalten:

1. Ein Wohnungsneubauprojekt der Sozialen Wohnraumhilfe Hannover (SWH) und
2. Ein Modernisierungsprojekt mit Selbsthilfeanteilen von ehemals Wohnungslosen in Trägerschaft der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G.

Beide Projekte zeigen neue Wege bei der Wohnraumbeschaffung für Wohnungslose und könnten als übertragbare Handlungsansätze für weitere Projekte dienen. Anhand der Kriterien Ziel und Zielgruppe, Trägerkonstruktion, Durchführung des Bauvorhabens, Kosten und Finanzierung, Belegung und Bewirtschaftung sowie begleitende soziale Maßnahme werden beide Projekte kurz skizziert.²³

Wohnungsneubauprojekt der Sozialen Wohnraumhilfe (SWH)²⁴

Ziel und Zielgruppe

Die Neubaumaßnahme wurde von der SWH²⁵ initiiert. Das Ziel des Projektes besteht darin, eine langfristige Verfügbarkeit und Zweckbindung von Wohnraum zu üblichen mietvertraglichen Bedingungen für die Versorgung von Wohnungslosen anzustreben; der SWH kommt dabei jedoch weder die Rolle des Eigentümers noch des Bauherren zu. Als Zielgruppe wurde der Personenkreis der alleinstehenden Wohnungslosen definiert, der in stationären Einrichtungen²⁶ der Wohnungslosenhilfe untergebracht war.

Trägerkonstruktion

Das Projekt ist ein Kooperationsmodell öffentlicher und privater Institutionen. Die SWH übernahm die planerische Vorbereitung sowie die Akquisition eines Grundstücks und dessen anschließende Verpachtung an ein Wohnungsunternehmen. Ein mittelständisches Wohnungsunternehmen erstellte ein Gebäude auf diesem Grundstück und vermietete es dann wieder an die SWH. Belegung, Verwaltung und Bewirtschaftung sowie die Organisation der sozialen Betreuung der Bewohner wurden wiederum von der SWH wahrgenommen. Die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfen sollten die Rolle der sozialen Betreuung der Bewohner übernehmen. Diese Trägerkonstruktion wird auch bei anderen Projekten der SWH wiederholt, da sie sich generell bewährt hat.

Durchführung des Bauvorhabens

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Neubaumaßnahme auf einem relativ kleinen Grundstück (452 m²). Es entstanden in einem dreigeschossigen Gebäude zwölf Wohneinheiten (rund 30 m² Grundfläche). Die bauliche und soziale Vorplanung lag bei der SWH, die eigentliche Baudurchführung und damit der Bauherr war ein Wohnungsunternehmen, das wiederum ein Architektenbüro mit der Bauleitung beauftragte. Vergleichbar mit anderen Wohnungsbaumaßnahmen führte das Architektenbüro die Auftragsvergabe an Baufirmen durch. Eine Partizipation der Bewohner fand nicht statt.

23 Vgl. Busch-Geertsema u.a. (1997), S. 7 ff.

24 Zu den Ausführungen über das Wohnungsprojekt des SWH siehe Busch-Geertsema u.a. (1997), S.120 ff sowie Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.,1997a), S. 7 ff.

25 Die Soziale Wohnraumhilfe ist eine Fachgruppe der Zentralen Beratungsstelle für Personen in sozialen Schwierigkeiten innerhalb des Diakonischen Werkes und nahm im Mai 1991 ihre Arbeit auf. Die SWH wurde eigens für den Zweck der Wohnraumbeschaffung für Wohnungslose gegründet.

26 Wie z.B. Wohnheimen oder Obdachlosenunterkünfte.

27 Ohne Grundstück (DM 158.200) und die Projektentwicklung durch die SWH (ca. DM 35.000).

Die Kosten für die Neubaumaßnahme²⁷ betragen DM 1.246.620. Die Baukosten je Wohnung betragen durchschnittlich DM 103.885. Die Finanzierung der Maßnahme setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Landesbaudarlehen in Höhe von DM 720.000, Eigenkapitalanteil des Wohnungsunternehmens (DM 326.720) sowie den Kapitalmarktmitteln (DM 199.900). Bewirtschaftungskosten und Kapitalkosten ergeben zusammen jährliche Aufwendungen in Höhe DM 66.931, dem stehen wiederum Einnahmen durch die Bewilligungsmiete abzüglich des Mietausfallwagnisses in Höhe DM 41.166 gegenüber. Die Finanzierung der Kosten für die Projektentwicklung war über eine pauschale Regiekostenfinanzierung (Land Niedersachsen, Stadt sowie Landkreis Hannover und Evangelische Kirche) der SWH gewährleistet.

Kosten

Finanzierung

Die Belegung der Wohnungen erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Hannover durch die SWH. Eine Belegungsvereinbarung, auch betreffend der Nachbelegung, mit einer Laufzeit von 25 Jahren sieht vor, daß nur der Personenkreis, der von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen ist und die entsprechende Zugangsvoraussetzung erfüllt, d.h. einen Wohnungsberechtigungschein besitzt, eine Wohnung erhalten kann. In der Erstbelegung erhielten neun männliche und drei weibliche alleinstehende Wohnungslose eine neue Wohnung. Während der Modellaufzeit zogen zwar immer wieder Bewohner aus den Wohnungen aus, dies aber durchweg in andere Wohnverhältnisse. Nur in einem einzigen Fall scheiterte ein Wohnverhältnis aufgrund Mietzahlungsverzugs.

Belegung

Das Konzept dieses Projektes sah zusätzlich die soziale Betreuung durch die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfen vor. Der Bedarf der Bewohner an Unterstützung und die Gewährung von Hilfen erwiesen sich als sehr unterschiedlich. Krisensituationen ergaben sich vor allem dann, wenn der SWH Probleme der Bewohner bekannt wurden (z.B. Rückstand von Mietzahlungen) und sie die sozialen Einrichtungen darüber informierte, diese aber nicht aktiv wurden. Die SWH geriet dann in das Spannungsfeld zwischen sogenannter normaler Vermieterin und sozialarbeiterischer Hilfen.

soziale Maßnahmen

Modernisierungsprojekt mit Selbsthilfeanteilen²⁸

Ziel und Zielgruppe

Während das Wohnungsneubauprojekt im Rahmen der Wahrnehmung von Regelaufgaben der SWH entstand, ging dem Modernisierungsprojekt vor seiner Realisierung eine Besetzung eines seit längerer Zeit leerstehenden Gebäudes durch Wohnungslose voraus. Der Besetzung folgte ein mehrjähriger Planungs- und Konzeptionierungsprozeß mit dem Ergebnis, daß die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. das Gebäude erwarb. Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. wurde 1983 gegründet und ist eine relativ kleine sowie lokal auf den Stadtteil Hannover-Linden konzentrierte Genossenschaft mit dem Schwerpunkt, sanierungsbedürftige Gebäude unter Einbeziehung von Selbsthilfemaßnahmen zu modernisieren. Ziel und Zielgruppe dieses Projektes war die dauerhafte Wohnungsversorgung der alleinstehenden Wohnungslosen, die nach der Besetzung des Gebäudes und nach dessen Umwandlung in eine Obdachlosenunterkunft in diesem Gebäude seit mehreren Jahren gelebt hatten. Die künftigen Bewohner wurden – im Unterschied zum oben dargestellten Neubauprojekt - intensiv in den Planungs- und Bauprozeß einbezogen, indem sie z.B. während der Baumaßnahme an der Gestaltung baulicher Details oder an der Verteilung der Wohnungen unter den Selbsthelfern beteiligt wurden.

Trägerkonstruktion

Um das Ziel der Wohnraumversorgung zu erreichen, wurde folgende Trägerkonstruktion gewählt: Die Wohnungsgenossenschaft übernahm die Rolle des Bauherrn. Eine ambulante Einrichtung der Wohnungslosenhilfe war für die soziale Betreuung der Selbsthelfer verantwortlich. Außerdem wurde als weiterer Träger eine Qualifizierungsmaßnahme für arbeitslose Jugendliche einer Volkshochschule eingegliedert, um so den erforderlichen Selbsthilfeanteil sicherzustellen. Nach Fertigstellung und Bezug der Wohnungen lag die Wohnungsverwaltung und –bewirtschaftung bei der Genossenschaft.

Durchführung des Bauvorhabens

Bei dem leerstehenden Gebäude handelte es sich um ein ehemaliges Verwaltungs- und Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten von durchschnittlich rund 30 m² Grundfläche, die sich über drei Etagen verteilen. Mit der Durchführung des Bauvorhabens wurde ein Architekturbüro beauftragt. Abweichend zu anderen Wohnungsbeschaffungsprojekten wurde dem Architekten von der Genossenschaft ein auf Honorarbasis angestellter Selbsthilfeanleiter als Assistent beigeordnet. Das Aufgabengebiet dieses Assistenten umfaßte zum Einen die Koordination der Arbeitsabläufe der Selbsthelfer sowie der arbeitslosen Jugendlichen und zum Anderen die Materialbeschaffung und die Organisation des Einsatzes von Fremdfirmen.

28 Zu den folgenden Ausführungen vgl. Busch-Geertsema u.a. (1997), S. 114 ff und Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg., 1996), S.4 ff.

29 Ohne das Grundstück (DM 65.000) und das Gebäude (DM 30.000).

30 Die Modernisierungskosten je Wohnung betragen durchschnittlich DM 67.100.

Die Kosten für die Modernisierungsarbeiten²⁹ beliefen sich auf insgesamt DM 469.566; die anrechenbare Wertschöpfung der Selbsthilfemaßnahme betrug DM 93.350. Die Aufwendungen für die Projektentwicklung, die Selbsthilfeanleitung und die Sozialbetreuung wurden von anderen Institutionen finanziert und fallen somit für den Träger nicht als Kosten ins Gewicht.³⁰ Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- Kapitalmarktmittel für Gebäude und Grundstück (DM 95.000)
- Eigenleistungen in Höhe von DM 63.652
- Fiktive Kapitalmarktmittel für die Modernisierung (DM 66.112)
- Modernisierungszuschuß der Stadt Hannover (DM 294.585)

Den jährlichen Aufwendungen von DM 16.144 stehen Mieteinnahmen von jährlich DM 21.764 (8,22DM je m² und Monat) gegenüber.

Die Belegung des sanierten Gebäudes erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Hannover durch die Genossenschaft. Es wurde eine Belegungsvereinbarung mit einer Laufzeit von 28 Jahren getroffen, die auch für die Nachbelegung festlegt, daß nur von Wohnungslosigkeit bedrohte oder betroffene Personen mit entsprechender Zugangsvoraussetzung (Wohnberechtigungsschein) in das Gebäude einziehen dürfen. Bei der Erstbelegung zogen sechs Männer und eine Frau in die Wohnungen. Die Verwaltung und Bewirtschaftung erfolgt wie bereits erwähnt durch die Wohnungsgenossenschaft, d.h. die Bewohner sind, obwohl sie mit dem Bezug der Wohnung Mitglieder der Genossenschaft wurden, weder an der Verwaltung noch an der Bewirtschaftung beteiligt.

Der Bedarf an begleitenden sozialen Maßnahmen während der Baumaßnahme war relativ hoch und wurde gemeinsam von einer Tageseinrichtung der Wohnungslosenhilfe und dem Selbsthilfeanleiter der Baumaßnahme übernommen. Dieser Bedarf nahm jedoch nach Einzug rasch ab und reduzierte sich auf wenige Maßnahmen bei einzelnen Bewohnern.

Kosten

Finanzierung

Belegung

soziale Maßnahmen

Fazit

Die beiden dargestellten Projekte zeigen Wege der dauerhaften Wohnraumversorgung für Wohnungslose auf, die ergänzt durch andere Ansätze quantitative Effekte bzgl. der Wohnungslosenzahl zeigen und zudem eine Reduzierung der Sozialausgaben bedeuten können. Durch den Bezug einer Wohnung können nicht alle Probleme gelöst werden. Armut und Arbeitslosigkeit kennzeichnen weiterhin das Leben der ehemaligen Wohnungslosen, so daß eine sozialarbeiterische Unterstützung erforderlich ist. Beide Projekte bestätigen, daß Wohnungslose – auch mit Betreuungsbedarf – nicht auf stationäre Einrichtungen angewiesen sind, sondern in ein sogenanntes normales Leben integriert werden können. Während das Neubauprojekt der SWH einen übertragbaren Handlungsansatz darstellt, ist aufgrund einer Reihe von Besonderheiten im Modernisierungsprojekt eine Übertragung auf Nachfolgeprojekte nur schwer möglich. Dieses Projekt ist gekennzeichnet durch seine spezifische Ausgangsbedingung (Besetzung eines leerstehenden Gebäudes durch Wohnungslose) sowie durch die Einbeziehung arbeitsloser Jugendliche in das Projekt, wodurch letztlich sichergestellt wurde, daß der erforderliche Selbsthilfeanteil auch erbracht werden konnte. Zudem konnte das Projekt erst beginnen, nachdem die Finanzierung der Selbsthilfeanleitung sowie der Sozialarbeit der Genossenschaft und der Tageseinrichtung durch Mittel des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und durch Mittel der Tageseinrichtung gewährleistet war. Es liegt somit die Vermutung nahe, daß die Durchführung eines Projektes unter anderen finanziellen und organisatorischen Voraussetzungen wesentlich schwieriger verlaufen wäre als geschildert und damit nur eine begrenzte Wiederholbarkeit gegeben ist. Ganz anders verhält es sich – wie bereits erwähnt – bei dem Projekt des SWH. Dieser Ansatz ist für Nachfolgeprojekte zu empfehlen, insbesondere dann, wenn die Beschaffung von Wohnraum für Wohnungslose mit Betreuungsbedarf Bestandteil eines Gesamtkonzeptes des Wohnungslosenhilfesystems ist, dessen Ziel der Abbau oder die Auflösung der Unterbringung von Wohnungslosen in Einrichtungen ist.³¹

31 Zu den Sonderbedingungen des Modernisierungsprojektes sowie zu der Beurteilung der Modellprojekte siehe Busch-Geertsema u.a. (1997), S. 177 f und S. 232 f.

Literatur

- Brachat-Schwarz, W., Walla, W. (1998): Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, H. 6, S. 247-253.
- Bundeforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg., 1996): ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld «Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen» Nr. 13.3, Juni 1996, Bonn.
- Bundeforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg., 1997): ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld «Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen», H. 13.5, Bonn.
- Bundeforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg., 1997a): ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld «Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen» Nr. 13.4, Januar 1997, Bonn.
- Busch-Geertsema, V., Ruhstrat E.-U. (1997): Wohnungsbau für Wohnungslose. Modellprojekte zur dauerhaften Reintegration von Wohnungslosen in die Normalwohnraumversorgung, Bielefeld.
- Könen, R. (1990): Wohnungsnot und Obdachlosigkeit im Sozialstaat, Frankfurt/Main.
- Mühlich-Klinger, I., Schuler-Wallner, G (1997): Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen. Erfahrungen aus der Umsetzung innovativer Konzepte in ausgewählten Wohnprojekten, in: Bundes-Baublatt Heft 12, S. 834-838.
- Statistisches Landesamt (Hrsg., 1995): Wo fehlen Wohnungen in Baden-Württemberg? Eine Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg und seine Stadt- und Landkreise. Eine Untersuchung des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg im Auftrag der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg und der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg, Stuttgart.
- Statistisches Landesamt (Hrsg., 1998): Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg. Eine Untersuchung zum Wohnungsdefizit 1996 sowie zum Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf in den Teilräumen des Landes bis zum Jahr 2005. Im Auftrag der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg und der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg, Stuttgart.
- Steinmeier, F.-W. (1992): Bürger ohne Obdach – Zwischen Pflicht zur Unterkunft und Recht auf Wohnraum. Tradition und Perspektiven staatlicher Intervention zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit, Bielefeld.

Quellen

zum Abschnitt Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg

Statistisches Bundesamt, Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft.
Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 5.1.
Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 1.

Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg,
Statistische Berichte aus folgenden Reihen:
A I 1 Bevölkerungsentwicklung
F II 1 u. 2- v/j/j Bautätigkeit.

Sonderauswertung des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg:
Genehmigte und fertiggestellte Eigentumswohnungen in den Kreisen.

sowie Berechnungen des IAW.

zum Abschnitt Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten 1997/98

Deutschen Bundesbank: Monatsberichte, Frankfurt/Main.
Deutschen Bundesbank: Bankstatistik, Statistisches Beiheft zum Monatsbericht
1, Frankfurt/Main.
Deutschen Bundesbank: Saisonbereinigte Wirtschaftszahlen, Statistisches Bei-
heft zum Monatsbericht 4, Frankfurt/Main.
Der langfristige Kredit, Zeitschrift für Finanzierung, Kapitalanlage und Immobili-
enwesen, 18/97.
Ifo Institut für Wirtschaftsforschung: ifo Wirtschaftskonjunktur, Monatsberichte
des Ifo Instituts für Wirtschaftsforschung, München.

Jahreszyklus der Quartalsthemen

1.Quartal	Demographische Rahmendaten
2.Quartal	Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit
3.Quartal	Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten
4.Quartal	Baulandmarkt und Baugewerbe

Bisherige Schwerpunktthemen

4/92	Eigentumsmaßnahmen und «Miet»-Wohnungen
1/93	Private Haushalte in Baden-Württemberg
2/93	Wohnungsbauförderung Teil 1: Programmatische Entwicklung
3/93	Wohnungsbauförderung Teil 2: Regionale Aspekte
4/93	Die Wohnsituation ausländischer Haushalte in Baden-Württemberg
1/94	Ökologischer Wohnungsbau
2/94	Ökologische Stadtentwicklung
3/94	Bevölkerungsentwicklung bis 2005
4/94	Die Flächennutzung in Baden-Württemberg
1/95 u. 2/95	Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (2 Teile)
3-4/95	Alleinlebende in Baden-Württemberg
1/96	Die Wanderungsverflechtung Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet
2/96	Nachhaltige Stadtentwicklung
3/96	Mietspiegel in der Diskussion – Ein Überblick
4/96	Wohngeld in Baden-Württemberg
1/97	Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg
2/97	Die Familie und ihre Wohnverhältnisse im Wandel
3/97	Nahverkehr und Stadtplanung
4/97	Die Stadt ist ein Gewebe ... – Gespräche zum Thema Städtebau
1/98	Funktionsmischung und Dichte in neuen Stadtquartieren
2/98	Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit

