

Joachim Kirchner

Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt

Institut Wohnen und Umwelt
Dr. Joachim Kirchner
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
j.kirchner@iwu.de

Darmstadt, 21. Februar 2012

Überblick

Bevor ich auf den Bedarf an Sozialwohnungen eingehe, werde ich die gegenwärtige Situation und die zu erwartende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Darmstadt skizzieren.

Um Anhaltspunkte für die Verschiebungen der Wohnungsnachfrage zu erhalten, wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung nachgezeichnet. Anschließend wird die Lage auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt anhand von zwei Indikatoren beurteilt: der Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote und der Entwicklung der Mietpreise.

Zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung werde ich dann auf die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung eingehen, die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognosen darstellen und den Wohnungsbedarf mit den aktuellen Fertigstellungszahlen vergleichen.

Danach komme ich zur sozialen Wohnraumförderung. Bevor der Bedarf an Sozialwohnungen diskutiert wird, werde ich zunächst den aktuellen Sozialwohnungsbestand und den zukünftige Wegfall von Sozialwohnungen zeigen.

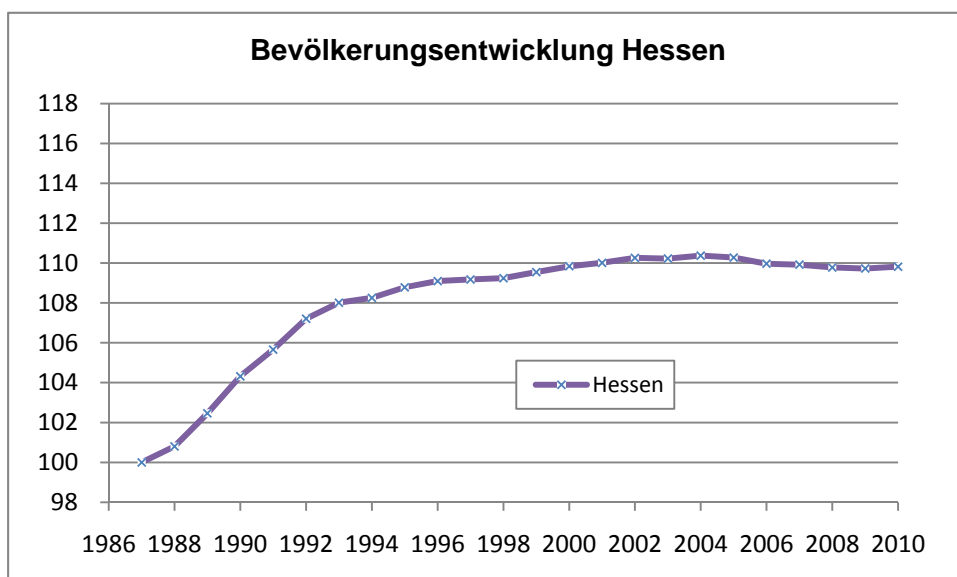
Abschließend wird der soziale Wohnraumförderung in die Systeme zur sozialen Absicherung des Wohnens eingeordnet.

Aktuelle Situation

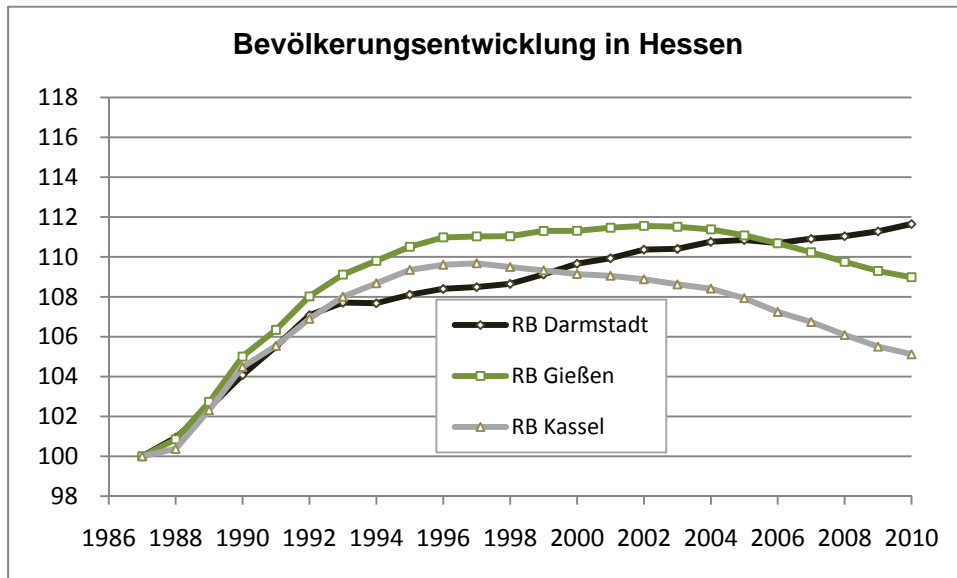
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird thematisiert, weil sie Hinweise auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage geben kann.

Die zwei nachfolgenden Abbildungen zeigen, wie sich die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung von 1987 bis Ende 2010 in Hessen und seinen drei Regierungsbezirken entwickelt hat. Um die Vergleichbarkeit zu verbessern, wird die Entwicklung in relativen Größen beschrieben.



Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen



Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen

Von 1987 bis 1992 erkennen wir in Hessen eine erhebliche Zunahme der Bevölkerung, die im Wesentlichen durch die Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern geprägt war. Von 1992 bis 2004 hat sich das Wachstum stark verlangsamt. In den Jahren 2005 bis 2009 ist die Einwohnerzahl sogar zurückgegangen. 2010 kam es wieder zu einem leichten Anstieg. Ende 2010 hatten knapp 6,1 Mio. (6,067) Personen ihren Hauptwohnsitz in Hessen

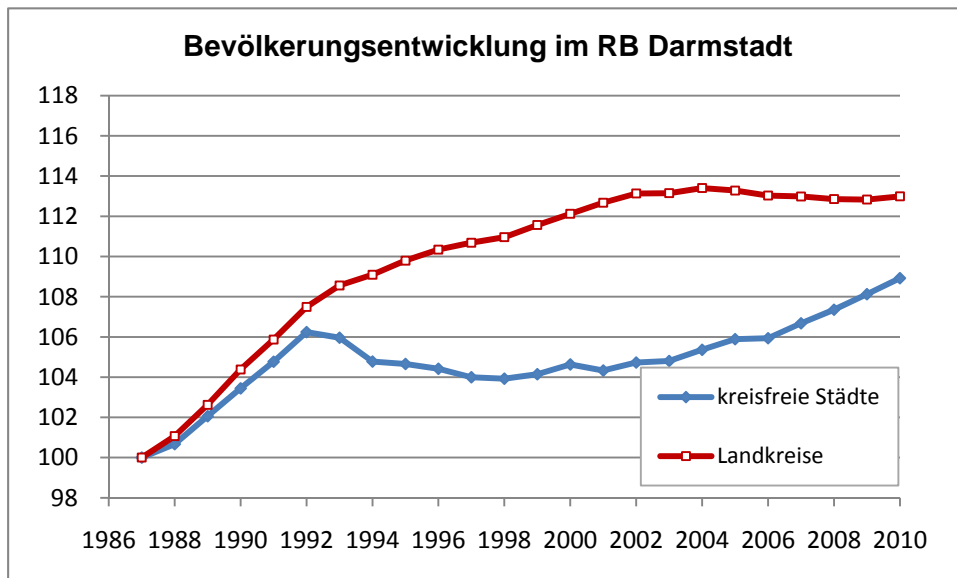
Die untere Abbildung macht deutlich, dass die Entwicklung in den drei Regierungsbezirken sehr unterschiedlich verlaufen ist. Wie leicht erkennbar, ist die Bevölkerung in Südhessen im Betrachtungszeitraum ständig gewachsen, während sie in Nordhessen bereits seit 1997 und in Mittelhessen seit 2003 abnimmt¹.

Wir wenden uns nun der Bevölkerungsentwicklung in Südhessen zu. Dabei interessiert vor allem der Unterschied zwischen den Landkreisen und den kreisfreien Städten. Die obere der beiden nachfolgenden Abbildungen zeigt die Entwicklung für den gesamten Regierungsbezirk, die untere Abbildung beschreibt die Entwicklung in Darmstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

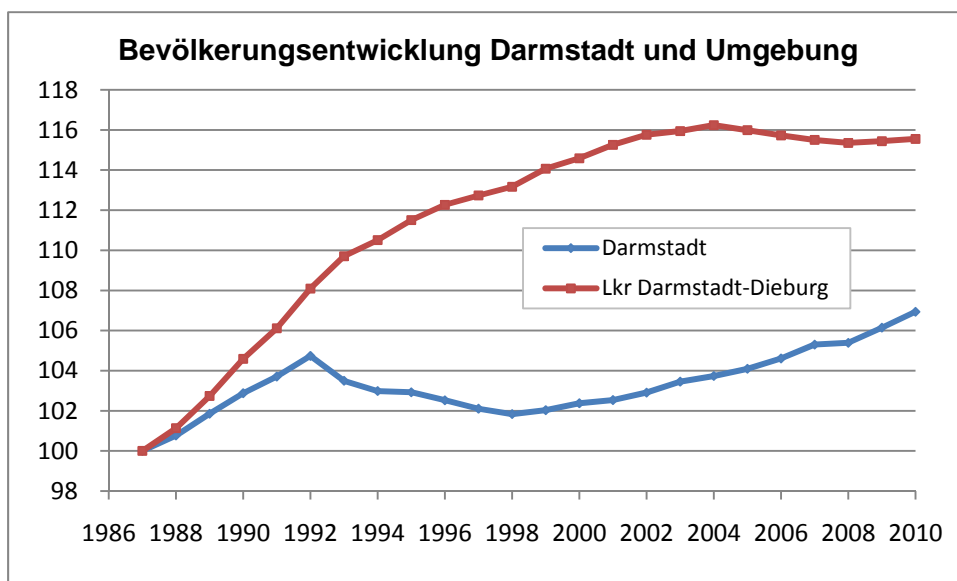
Wie der oberen Abbildung zu entnehmen ist, ist die Entwicklung in den kreisfreien Städten und den Landkreisen des Regierungsbezirks Darmstadt völlig unterschiedlich verlaufen. Nach dem starken zuwanderungsbedingten Wachstum von 1987 bis 1992 ist die Bevölkerung in den kreisfreien Städten bis 1998 gesunken, während sie in den Landkreisen weiter angewachsen ist. Diese Entwicklung dürfte u.a. eine Folge der vieldiskutierten Stadt-Umlandwanderung sein. Seit 1998 nimmt die Bevölkerung in den kreisfreien Städten allerdings wieder zu, wobei das Wachstum in den letzten Jahren sogar beschleunigt hat. Die Bevölkerung in den Landkreisen geht seit 2003 dagegen tendenziell zurück. Lediglich im Jahr 2010 kam es auch hier wieder zu einem kleinen Plus².

¹ Die Bevölkerungszahlen waren 1987 sehr unterschiedlich. Während sich die Bevölkerung in Südhessen auf 3,4 Mio. Personen belief, lag sie in Nordhessen bei nur knapp 1,2 (1,16) Mio. und in Mittelhessen bei knapp 1 Mio. (0,96).

² Dabei ist zu beachten, dass die Entwicklung nicht in allen Landkreisen gleichmäßig verlaufen ist, so dass es auch Landkreise gibt, deren Bevölkerung weiterhin zulegt.



Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen

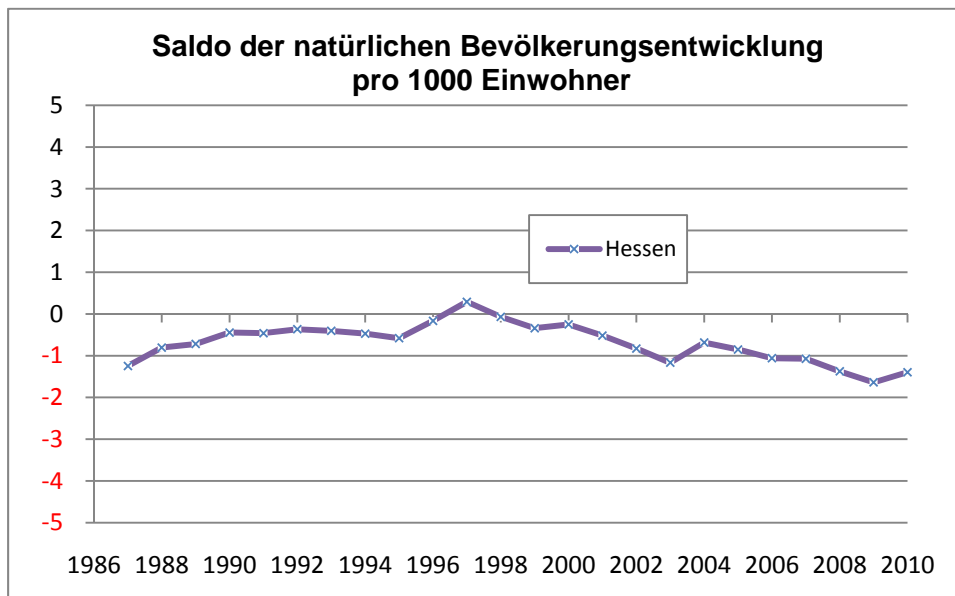


Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen

Wie die untere Grafik zeigt, ist dieses Muster auch in Darmstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg zu erkennen. Dabei fiel das Bevölkerungswachstum im Landkreis Darmstadt-Dieburg sogar noch deutlich stärker aus als im Durchschnitt der südhessischen Landkreise. In der Stadt Darmstadt ist die Bevölkerung seit 1987 dagegen weniger stark angestiegen als im Durchschnitt der kreisfreien Städte Südhessens. Betrachtet man nur die Entwicklung seit 1998, dann lässt sich in Darmstadt allerdings ein überdurchschnittliches Wachstum erkennen³. In absoluten Größen ist die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Darmstadt von 135.000 Einwohner im Jahr 1987 auf 144.4000 Ende 2010 angewachsen.

³ Während die Bevölkerung im Durchschnitt der kreisfreien Städte um 4,8 % gewachsen ist, waren es in Darmstadt 5 %.

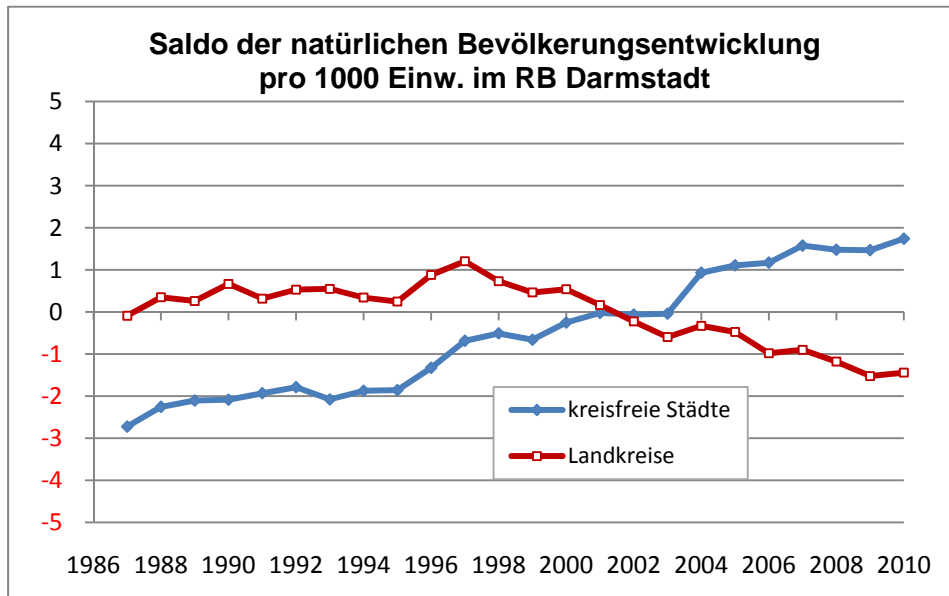
Die Verschiebung des Bevölkerungswachstums auf die Städte ist mit einer interessanten Veränderung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verbunden, auf die ich kurz hinweisen möchte⁴. Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, war die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hessen bis auf das Jahr 1997 immer negativ. Das Bevölkerungswachstum der Vergangenheit speiste sich somit fast ausschließlich aus Wanderungsgewinnen.



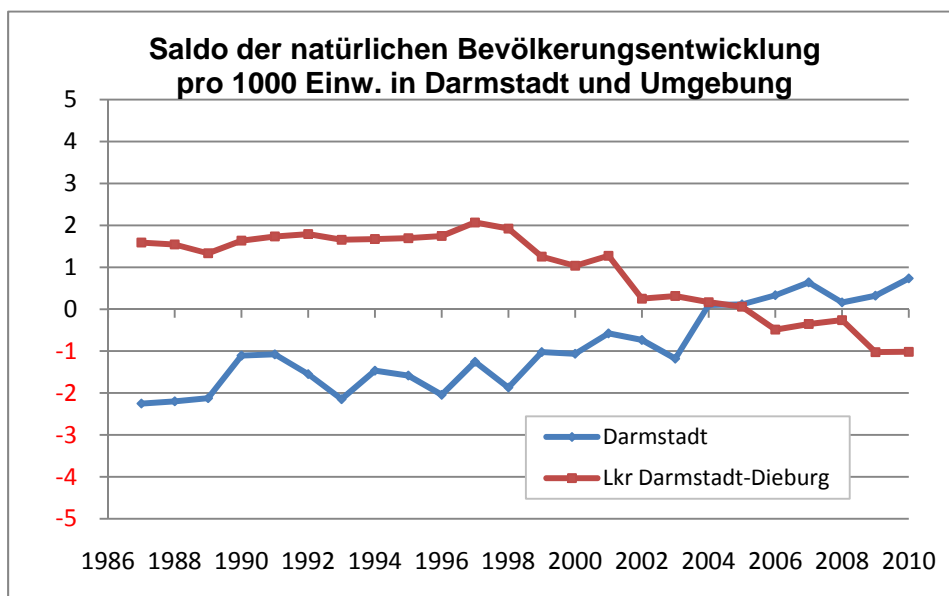
Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen

Das eigentlich Interessante zeigt sich, wenn man die Entwicklung in den Städten und Landkreisen miteinander vergleicht. Wie den beiden nachfolgenden Abbildungen entnommen werden kann, war die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die in Hessen mit Ausnahme von 1987 stets negativ ausfiel, in den Landkreisen bis 2001 immer positiv und in den Städten ständig negativ. Ab 2001 hat sich das fundamental geändert. Seitdem wiesen die kreisfreien Städte Geburtenüberschüsse auf, während in den Landkreisen mehr Menschen sterben als geboren werden. Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass die jungen Familien zunehmend in den Städten zu finden sind. Der gleiche Prozess zeigt sich, mit einer zeitlichen Verzögerung, auch in Darmstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

⁴ Die Bevölkerungsentwicklung hängt von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen.



Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen



Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen

Ich will nun kurz auf einige Gründe eingehen, die sich dafür anführen lassen, dass die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Südhessens wächst, während sie in den Landkreisen stagniert.

- Zunächst einmal können sich die Wohnpräferenzen verändert haben. Die früher ins Umland abwandernden Haushalte wollen heute lieber in der Stadt wohnen, weil sie hier eine bessere Infrastruktur vorfinden.
- Zudem hat die zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen dazu geführt, dass Paare und Familien lieber in den Städten wohnen. Zum einen finden die Frauen in den

Städten leichter einen Arbeitsplatz und zum anderen lässt sich Berufstätigkeit und Kindererziehung hier besser unter einen Hut bringen.

- Außerdem ist auf die Zunahme junger Einpersonnen- und Paarhaushalte hinzuweisen, die lieber in der Stadt als auf dem Lande wohnen.
- Daneben sind die gestiegenen Energiepreise zu berücksichtigen, die das Pendeln teurer gemacht haben.
- Und schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Kommunen dazu übergegangen sind, mehr Grundstücke für familienfreundliche Wohnformen wie z.B. Reihenhäuser auszuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Bevölkerung Hessens zunehmend auf den Regierungsbezirk Darmstadt und hier zunehmend auf die Städte konzentriert. Zu vermuten ist, dass diese Entwicklung zu einer Anspannung der städtischen Wohnungsmärkte in Südhessen geführt hat und dass die Städte und damit auch Darmstadt deshalb vor besonderen Herausforderungen in der Wohnungspolitik stehen.

Nachfolgend werde ich untersuchen, wie sich die skizzierte Entwicklung auf den Wohnungsmarkt in Darmstadt ausgewirkt hat. Zur Beurteilung der Marktlage werde ich zwei Indikatoren heranziehen: die Wohnungsversorgungsquote und die Mietpreise.

Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsnachfrage geht nicht von Personen, sondern von Privathaushalten aus. Da amtliche Ergebnisse zur Anzahl der Privathaushalte auf kommunaler Ebene nicht vorliegen, ist man auf Schätzungen angewiesen. Ende 2010 gehen wir für Darmstadt von 78.700 Privathaushalten aus⁵.

Die Wohnungsversorgungsquote gibt an, wie viele Wohnungen für 100 Haushalte zur Verfügung stehen. Von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird üblicherweise dann gesprochen, wenn 100 Haushalten 102 bis 103 Wohnungen gegenüberstehen. Die Anzahl der Wohnungen sollte die Anzahl der Haushalte übersteigen, weil ein Teil der Wohnungen durch Umzüge und Renovierungsarbeiten immer leer steht.

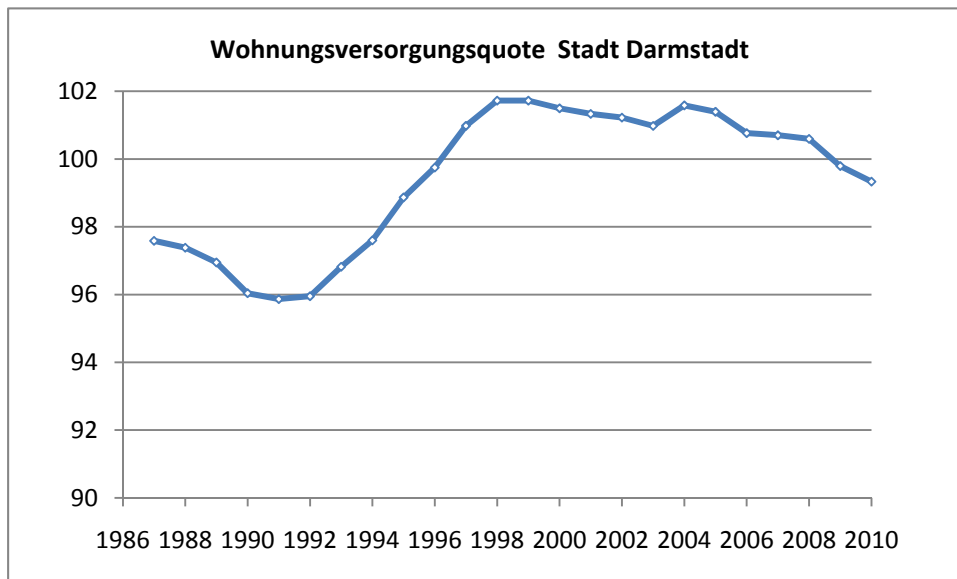
Interpretiert werden können sowohl das Niveau wie auch die Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote. Als angespannt gilt der Wohnungsmarkt, wenn das Niveau unterhalb des Zielwerts von 102 liegt. Unabhängig vom Niveau zeigt die Entwicklung an, ob sich der Wohnungsmarkt anspannt oder entspannt.

Zu berücksichtigen ist, dass das Niveau der Wohnungsversorgungsquote durch Schätzfehler bei der Ermittlung der Haushaltszahlen und durch Ungenauigkeit hinsichtlich der Zahl der Wohnungen⁶ verzerrt sein kann. Wegen dieser Unzulänglichkeiten ist das Niveau der Woh-

⁵ Es gibt unterschiedliche Schätzverfahren. Unsere Schätzungen basieren auf den jährlichen Mikrozensususerhebungen. Die Städte benutzen oft Haushaltsgenerierungsverfahren. Alle Schätzungen sind mit Unsicherheiten behaftet. Klarheit über die Zahl der Haushalte wird die Volkszählung von 2010 bringen, deren Ergebnisse aber noch nicht vorliegen. Die Stadt Darmstadt kommt mit ihrem Haushaltsgenerierungsverfahren für das Jahr 2010 auf über 83.200 Privathaushalte. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geht in seiner „Wohnungsmarktprognose 2025“ von 75.200 Haushalten aus.

⁶ Die Zahl der Wohnungen kann zwar der amtlichen Wohnungsfortschreibung entnommen werden. Diese basiert auf den Beständen der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987, die anhand der Zu- und Abgänge fortgeschrieben werden. Wegen der Ungenauigkeit bei der Erfassung der Zu- und Abgänge gilt die Fortschreibung als unzuverlässig. Außerdem enthält die amtliche Wohnungsfortschreibung die Wohnungen in Wohnheimen nicht. Bei der Ermittlung der Wohnungsversorgungsquote haben wir die Wohnheimwohnungen zum Wohnungsbestand hinzu geschätzt. Klarheit über die Zahl der Wohnungen wird die Volks- und Wohnungszählung von 2010 bringen, deren Ergebnisse aber noch nicht vorliegen.

nungsversorgungsquote wenig aussagekräftig. Von daher werden wir unser Augenmerk auf den Verlauf der Quote richten.



Quelle: HSL: Hessische Gemeindestatistik, eig. Berechnungen

In der Stadt Darmstadt lässt sich eine Verschlechterung der Versorgungslage Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre beobachten, die durch die damaligen Zuwanderungen bedingt war. In den darauffolgenden Jahren ist es zu einer deutlichen Verbesserung gekommen. Von 1999 bis 2003 hat sich die Versorgungsquote dann wieder etwas verschlechtert um 2004 wieder besser zu werden. In den Jahren seit 2004 ist die Versorgungsquote dann aber jedes Jahr gesunken.

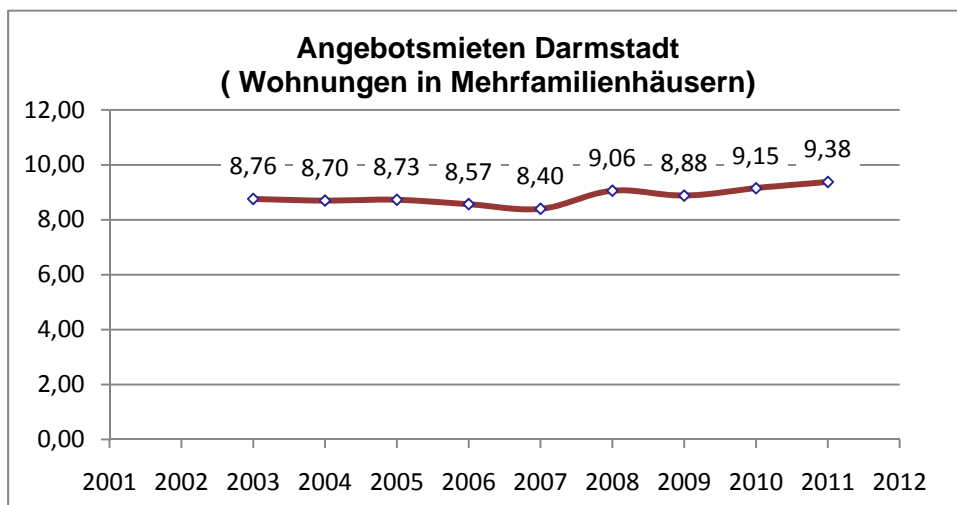
Die Dauer und das Ausmaß der Veränderungen deuten auf eine deutliche Verschlechterung auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt seit 2005 hin. Unsere Vermutung, dass die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung zu Engpässen in Darmstadt geführt hat, wird durch die Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote somit bestätigt.

Entwicklung der Mietpreise

Ein weiterer Indikator zur Einschätzung der Marktsituation ist die Entwicklung der Mietpreise. Je größer die Knappheiten auf einem Markt sind, desto höher fallen die Mieten aus. Bei der Analyse der Mietpreisentwicklung greife ich auf die IDN-Immodatenbank zurück⁷.

Auch bei der Interpretation dieser Daten sind Einschränkungen zu beachten.

1. Zum einen ist zu beachten, dass nur die Entwicklung der Neuvertragsmieten und nicht die der Bestandsmieten gezeigt wird. Da die Bestandsmieten erst mit Verspätung reagieren, spiegeln die Neuvertragsmieten die aktuelle Marktlage besser als die Bestandsmieten. Betroffen sind zunächst aber nur die Haushalte, die umziehen müssen oder wollen.
2. Außerdem zeigt die Datenbank nur die Angebotsmieten. Ob die Mietverträge tatsächlich zu diesen Preisen abgeschlossen werden, ist unbekannt.
3. Schließlich ist zu beachten, dass die Datei nur solche Wohnungen enthält, die in Anzeigen erscheinen. Nicht erfasst werden Wohnungen, die über Empfehlungen aus dem Freundeskreis oder über Wartelisten von Wohnungsunternehmen vergeben werden.
4. Weiterhin ist nicht sichergestellt, dass es sich bei den erhobenen Mieten immer um die Nettokaltmieten handelt. Nicht auszuschließen ist somit, dass ein Teil der Mietpreise auch Nebenkosten enthält.
5. Und schließlich werden viele Wohnungen mehrfach annonciert, so dass die Anzahl der Anzeigen die der Wohnungen übersteigt.



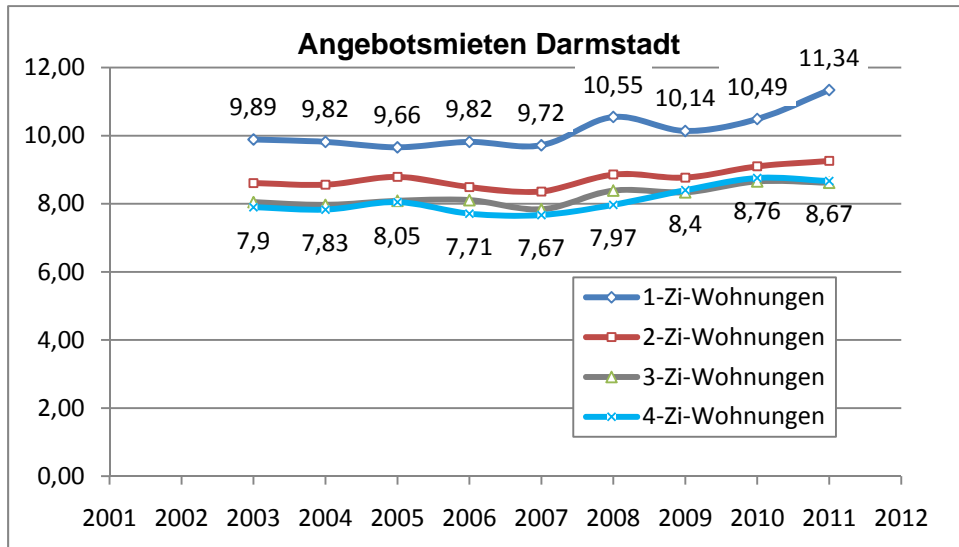
Quelle: IDN-Immodaten

Die vorstehende Abbildung zeigt die durchschnittliche m²-Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ende 2011 wurden bei Neuvermietungen im Durchschnitt 9,38 € pro m² gezahlt. Wie der Verlauf der Kurve deutlich macht, sind die Mieten von 2003 bis 2007 mehr oder weniger stabil geblieben. Seit 2007 ist dagegen ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Die Preissteigerungsrate hängt von der Wahl des Ausgangsjahres ab. Nimmt man als Ausgangswert den Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2007, kommt man auf einen Anstieg von 8,6 % seit 2007. Dieser Wert liegt über der Rate von 6,5 %, mit der die Lebenshaltungskosten zugenommen haben.

⁷ IDN ist ein Unternehmen, das die im Internet auffindbaren Immobilienanzeigen erfasst und den Kunden in Form einer Datei zur Verfügung stellt.

Festzuhalten bleibt, dass die Mieten in Darmstadt seit 2007 deutlich angestiegen sind. Auch diese Entwicklung bestätigt die Vermutung, dass sich der Wohnungsmarkt in Darmstadt zunehmend anspannt.

Interessant ist die Entwicklung der Mietpreise für unterschiedliche Wohnungskategorien, weil sich daraus Rückschlüsse ziehen lassen, wo der Bedarf besonders hoch ist. Um hier Klarheit zu bekommen, zeigt die nächste Abbildung die m²-Mieten für unterschiedliche Wohnungsgrößen.

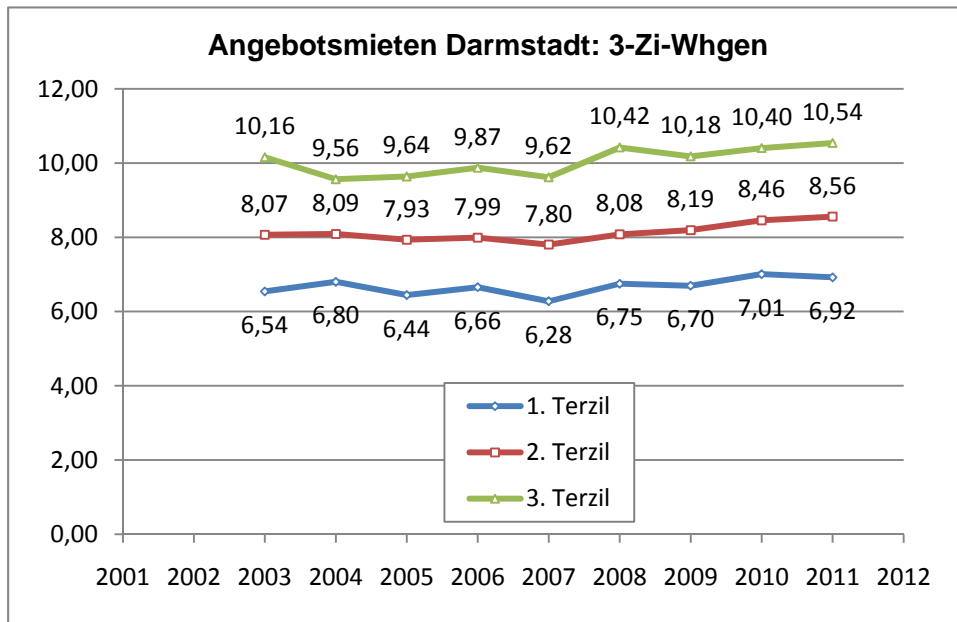


Quelle: IDN-Immodaten

Der Abbildung kann entnommen werden, dass die m²-Mieten für die 1-Zimmer-Wohnungen am höchsten sind. Mit Abstand folgen die 2-Zimmer-Wohnungen und dann die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen denen kein großer Unterschied mehr besteht. Das Niveau Ende 2011 bewegte sich zwischen 8,67 Euro für die größeren Wohnungen und 11,34 € für die 1-Zimmer-Apartments. Hinsichtlich der Preissteigerung lässt sich festhalten, dass die Mieten für die 1-Zimmerwohnungen am stärksten gestiegen sind. An zweiter Stelle finden wir die großen Wohnungen mit 4 Zimmern. Die geringsten Steigerungsraten weisen die 2- und 3-Zimmerwohnungen auf.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Preise zwischen 2003 und 2007, von Schwankungen abgesehen, kaum zugenommen haben. Nach 2007 ist dagegen ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Das deutet darauf hin, dass der Markt seitdem zunehmend angespannter ist. Dabei zeigt sich, dass die Mieten für die kleinen und großen Wohnungen stärker angestiegen sind als für die Wohnungen mittlerer Größe. Die Schwerpunkte des Bedarfs liegen somit bei den kleinen und größeren Wohnungen.

Zu beachten ist, dass nicht alle Wohnungen eine Miete in Höhe des Durchschnittswertes aufweisen, sondern dass es aufgrund von Qualitäts- und Lageunterschieden eine erhebliche Mietspreizung gibt. Um diese zu erfassen, habe ich die Objekte nach der Höhe der m²-Miete sortiert und in drei gleich große Segmente aufgeteilt, für die ich dann die durchschnittlichen m²-Mieten berechnet habe. Diese Auswertung habe ich auf 3-Zimmer-Wohnungen beschränkt. Wie sich zeigt, liegen die durchschnittlichen m²-Mieten im unteren Marktsegment mit 6,92 € deutlich unter den 8,56 € im mittleren Segment, die wiederum deutlich unter den 10,54 € des oberen Marktsegments lagen⁸.



Quelle: IDN-Immodaten, eigene Berechnungen

Zukünftige Entwicklung

Ich komme zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung. Dazu werde ich den Wohnungsbedarf mit der aktuellen Wohnungsbautätigkeit vergleichen, weil dieser Vergleich Hinweise auf die zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt geben kann.

Für Darmstadt liegen verschiedene Bedarfsberechnungen vor. Ich werde nur auf die Bedarfsprognose des Konversionsgutachtens⁹ eingehen. Diese Berechnung deckt die 14 Jahre von Ende 2006 bis Ende 2020 ab. Zu beachten ist, dass diese Bedarfsprognose auf einer älteren Bevölkerungsvorausberechnung basiert¹⁰ und dass zwischenzeitlich neue Ergebnisse vorliegen¹¹. Um abzuschätzen, ob die neue Bevölkerungsvorausschätzung zu einem höhe-

⁸ Festzuhalten bleibt, dass auch für günstigste Wohnungen mit einer Neuvertragsmiete von knapp 7 € (6,92 €) zu rechnen ist.

⁹ I. Behr, R. Greiff, H. Sautter; Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt, Mai 2008.

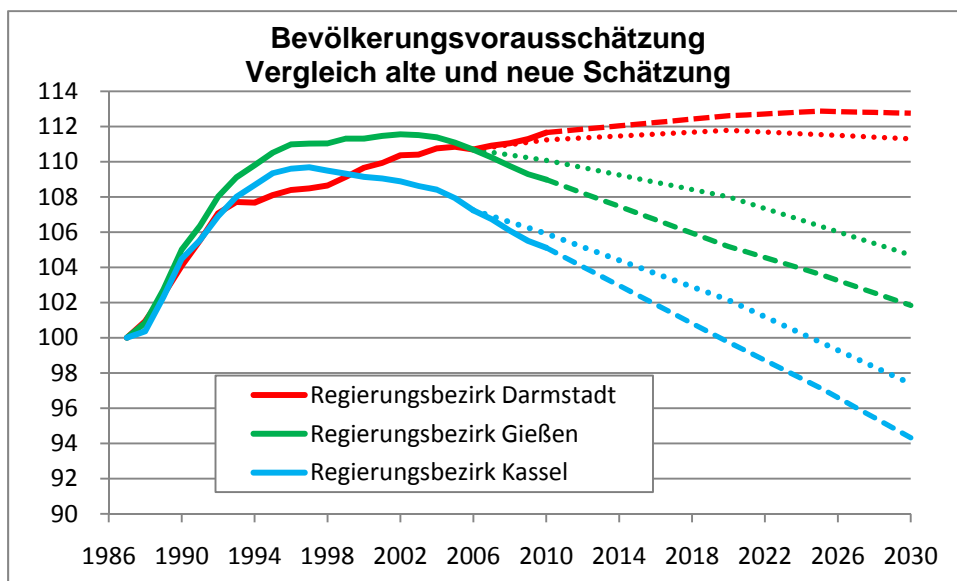
¹⁰ HessenAgentur; Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Report Nr. 720, Wiesbaden 2007.

¹¹ HessenAgentur; Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Report Nr. 792, Wiesbaden 2010.

ren oder zu einem niedrigeren Wohnungsbedarf führt, werden beide Prognosen in den folgenden drei Abbildungen miteinander verglichen.

Bevölkerungsentwicklung

Die erste Abbildung zeigt die Ergebnisse für die drei Regierungsbezirke. Die Werte der älteren Vorausschätzung sind gepunktet und die der neueren Berechnung gestrichelt dargestellt. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wird durch die durchgezogenen Linien dokumentiert.

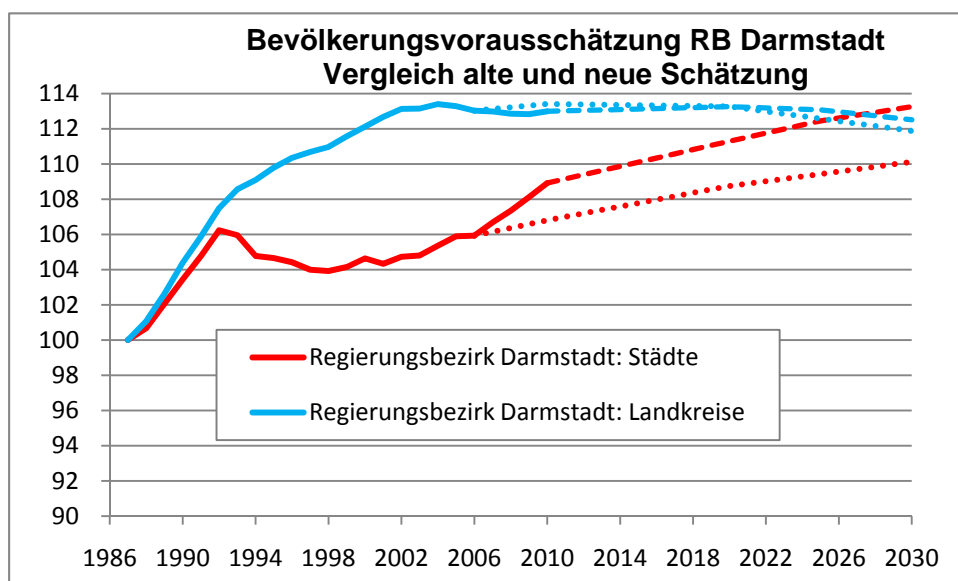


Quelle: HessenAgentur, Report Nr. 720 und 792.

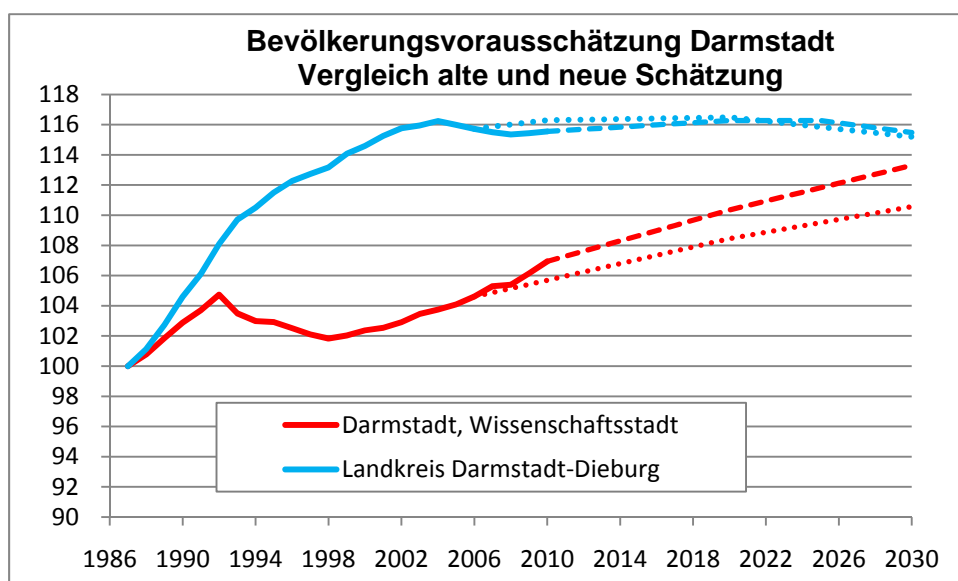
Zunächst lässt sich festhalten, dass die alte Vorausschätzung die Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Darmstadt unter- und in den beiden anderen Regierungsbezirken überschätzt hat. Das zeigt die Differenz zwischen der gepunkteten und der durchgezogenen Linie. Nach der neuen Schätzung fällt das Bevölkerungswachstum in Südhessen stärker aus, während für die beiden anderen Regierungsbezirke eine stärkere Schrumpfung vorhersagt wird.

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen, wie sich die Vorausschätzungen in den Städten und Landkreisen verändert haben. In Südhessen hat die ältere Berechnung die tatsächliche Entwicklung in den Landkreisen etwas überschätzt und in den Städten stark unterschätzt. Das gleiche gilt auch für die Stadt Darmstadt und den Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die neue Prognose lässt die Entwicklung in den Landkreisen weitgehend unverändert, prognostiziert für die kreisfreien Städte und auch für die Stadt Darmstadt aber ein stärkeres Bevölkerungswachstum. Insgesamt gesehen konzentriert sich die Bevölkerung Hessens stärker auf Südhessen und hier insbesondere auf die Städte.

Hinsichtlich der Bedarfsprognosen des IWU bedeutet dies, dass der Bedarf für Darmstadt aus dem Konversionsgutachten vermutlich etwas unterschätzt ist.



Quelle: HessenAgentur, Report Nr. 720 und 792.



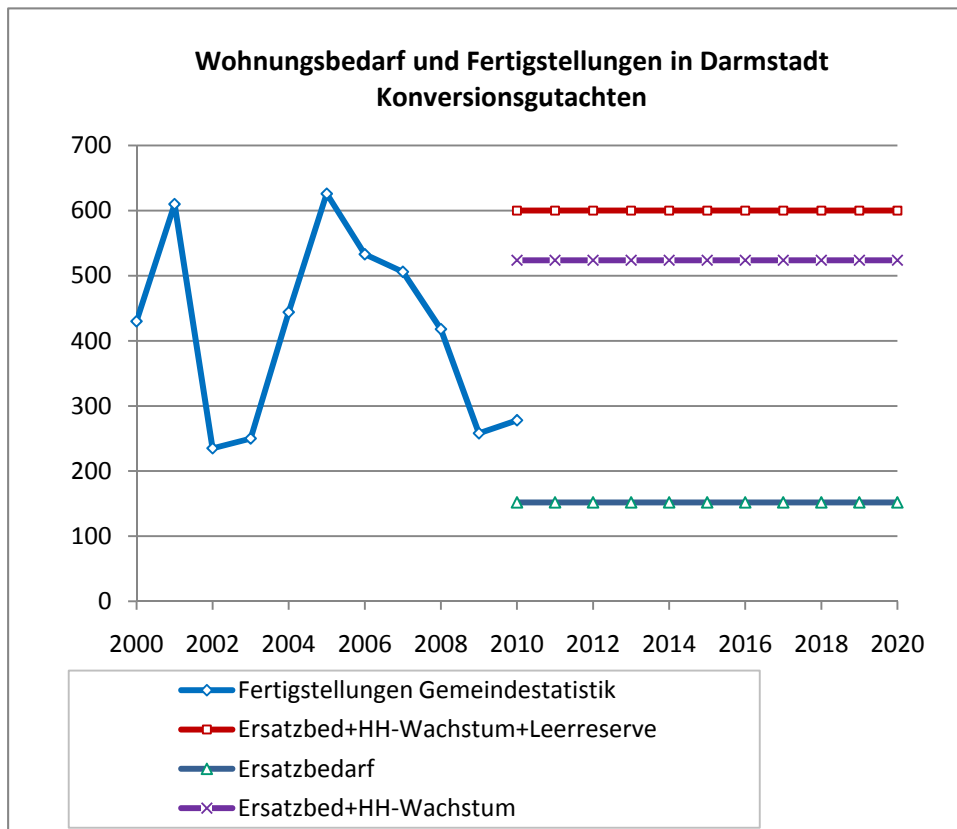
Quelle: HessenAgentur, Report Nr. 720 und 792.

In Darmstadt ist mit einem Wachstum der Bevölkerung von gegenwärtig 144.400 auf 149.000 im Jahr 2020, 153.000 im Jahr 2030 und auf 157.000 im Jahr 2050 zu rechnen. Nach der alten Prognose wurden 2020 146.400 und im Jahr 2030 149.300 Einwohnern erwartet. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg wird die Bevölkerung nach der neuen Prognose von gegenwärtig 289.200 auf 291.000 im Jahr 2020 steigen, um dann aber zu sinken, auf 289.000 im Jahr 2030 und 272.000 im Jahr 2050.

Vergleich Wohnungsbedarf und Fertigstellungen

Die nachfolgende Abbildung konfrontiert den Wohnungsbedarf mit den aktuellen Fertigstellungen. Auf der rechten Seite findet man den Wohnungsbedarf und die Komponenten aus

denen er sich zusammensetzt. Auf der linken Seite sind die tatsächlichen Fertigstellungen in Darmstadt seit 2010 abgetragen.



Quelle: Fertigstellungen: HSL, Hessische Gemeindestatistik.
Bedarf: IWU, Konversionsgutachten

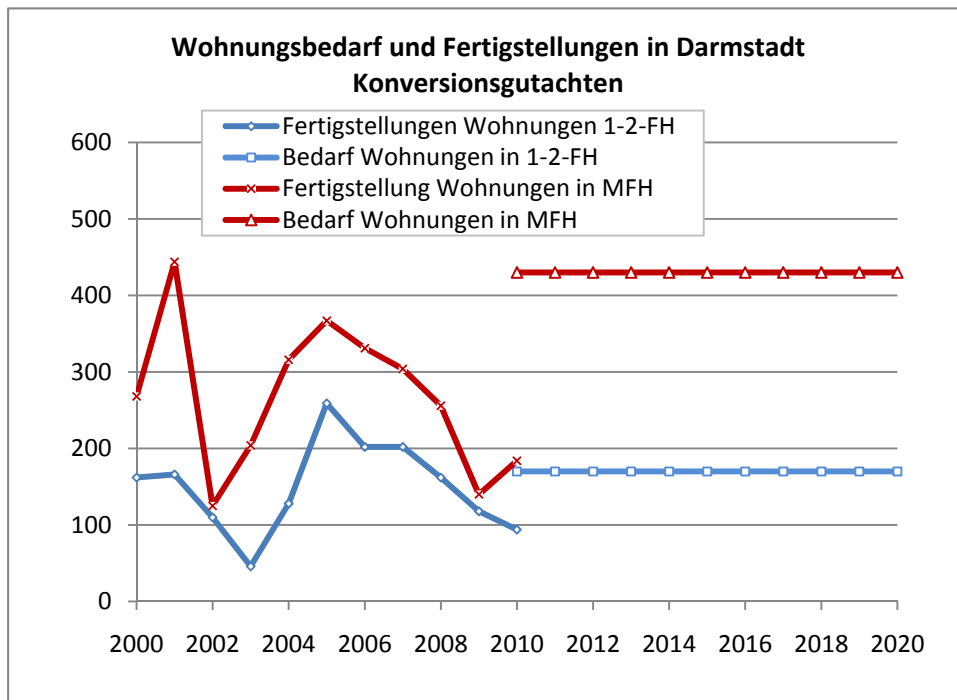
Nach dem Konversionsgutachten des IWU müssten in Darmstadt jährlich ungefähr 600 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken¹². Von diesen entfallen ungefähr 150 auf den sogenannten Ersatzbedarf, der die Wohnungsabgänge durch Abbrüche, Umwandlungen und Wohnungszusammenlegungen ausgleichen soll. Die prognostizierte Zunahme der Haushaltszahlen erfordert weitere 370 Wohnungen pro Jahr. Zusammen mit dem Ersatzbedarf ergibt sich ein Bedarf von 520 Wohnungen. Die restlichen 80 Wohnungen sollen die Fluktuationsreserve verbessern. Das sind die 2 % bis 3 % um den der Wohnungsbestand die Haushaltszahlen übersteigen sollte, damit ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes garantiert ist.

Wie die blaue Linie zeigt, liegen die aktuellen Fertigstellungen deutlich unter dem errechneten Bedarf. Im Durchschnitt der fünf Jahre von 2006 bis 2010 wurden nur rund 400 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Im Jahr 2010 waren es sogar nur 278¹³.

¹² Zu einem ähnlichen Ergebnis gelangt die „Wohnungsmarktprognose 2025“ des BBSR (siehe oben), die auf einer aktuelleren Bevölkerungsprognose als die Bedarfsprognose des IWU beruht. Das BBSR kommt für den Zeitraum von 2010 bis 2025 zu einem durchschnittlichen Bedarf von 607 Wohnungen, wobei der Bedarf von 540 Wohnungen im Jahr 2011 auf 640 Wohnungen im Jahr 2020 und 671 Wohnungen im Jahr 2025 ansteigt. Dabei handelt es sich um die obere Variante. In der unteren Variante liegt der durchschnittliche jährliche Bedarf von 2011 bis 2020 nur bei 311 Wohnungen.

¹³ Der Gesamtbedarf, den das IWU von Ende 2006 bis Ende 2020 berechnet hat, beläuft sich auf 8.400 Wohnungen. In den 10 Jahren von 2011 bis 2020 müssten 6.000 Wohnungen gebaut werden. Das BBSR kommt für den Zeitraum von 2011 bis 2020 auf einen Gesamtbedarf von 5.800 Wohnungen und bis zum Jahr 2025 auf knapp

Die nächste Abbildung zeigt den Bedarf und die Fertigstellungen nach dem Gebäudetyp differenziert.



Quelle: Fertigstellungen: HSL, Hessische Gemeindestatistik.
Bedarf: IWU, Konversionsgutachten

Danach müssten von den insgesamt 600 Wohnungen 430 in Mehrfamilienhäusern und 170 in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden¹⁴. Wie der Grafik entnommen werden kann, ist die Differenz zwischen Bedarf und Fertigstellungen bei den Mehrfamilienhäusern deutlich größer als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. So standen einem Bedarf von 430 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten fünf Jahren nur Fertigstellungen von durchschnittlich 243 Wohnungen gegenüber¹⁵. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern war das Verhältnis von Bedarf und durchschnittlichen Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren mit 170 zu 156 deutlich günstiger¹⁶. Geht man davon aus, dass die Ein- und Zweifamilienhäuser vorwiegend von selbstnutzenden Eigentümer bewohnt werden, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegend vermietet werden, liegt der Schluss nahe, dass sich die Anspannung vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhen wird.

Fazit

Zusammenfassend gesehen ist zweierlei festzuhalten. Zum einen ist es in den letzten Jahren zu einer deutlichen Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Darmstadt gekommen. Zum anderen ist davon auszugehen, dass sich die Situation weiter verschärfen wird, wenn die Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren nicht deutlich ansteigen sollten.

11.000 Wohnungen. Hierbei handelt es sich um die obere Variante. In der unteren Variante beläuft sich der Bedarf von 2011 bis 2020 auf 3.110 Wohnungen und bis 2025 auf 4.638 Wohnungen.

¹⁴ Nach der BBSR entfallen nur 115 Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 490 auf Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden.

¹⁵ Im Jahr 2010 waren es 184.

¹⁶ Im Jahr 2010 waren es 94.

Die Leidtragenden dieser Entwicklung sind in erster Linie a) die mobilen Haushalte, die nach Darmstadt ziehen wollen um hier zu arbeiten oder zu studieren, und b) diejenigen Haushalte, die bereits in Darmstadt wohnen, hier aber noch keine angemessene Wohnung gefunden haben und eine neue Wohnung suchen. Diese sind mit den steigenden Neuvertragsmieten unmittelbar konfrontiert. Besonders schwer dürften es dabei diejenigen Haushalte haben, die nur geringe Einkommen erwirtschaften oder die stigmatisiert sind und von den Vermietern nicht gerne genommen werden. Hinzu kommt, dass auf angespannten Wohnungsmärkten der Aufwertungsdruck steigt. D.h., das bisher preiswerte Wohnungen vermehrt für einkommensstärkere Haushalte modernisiert werden. Das führt zu einer Verminderung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen und damit letztlich zu einer Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass schließlich auch die Bestandsmieten steigen werden, so dass am Ende alle Haushalte höhere Mieten zahlen müssen.

Bevor wir uns der sozialen Wohnraumförderung zuwenden bleibt somit festzuhalten, dass die Erhöhung des Wohnungsangebots in Darmstadt eine sehr hohe Priorität haben sollte.

Soziale Wohnraumförderung

Definition und Zielsetzung

Bevor ich auf den Bedarf an Sozialwohnungen eingehe, will ich kurz beschreiben, was unter Sozialwohnungen zu verstehen ist.

Sozialwohnungen sind Wohnungen

- die über öffentliche Mittel gefördert sind und als Gegenleistung für diese Förderung
- einer Belegungsbindung und
- einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Bindungen sind auf den Förderzeitraum begrenzt. Nach Auslauf der Förderung können die Wohnungen ohne Bindungen vermietet werden. Sie wechseln ins freifinanzierte Segment.

Im europäischen Vergleich ist diese Definition von Sozialwohnungen eher untypisch. Meist werden als Sozialwohnungen solche bezeichnet, die von bestimmten Unternehmen angeboten werden. In Schweden gelten als Sozialwohnungen beispielsweise die Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen. Das in Deutschland bestehende Problem, dass die Wohnungen aus den Bindungen herausfallen und der Sozialwohnungsbestand kleiner wird, besteht dort nicht.

Hinsichtlich der Belegungsbindung sind die einfache Wohnberechtigung und Benennungsrechte zu unterscheiden. Bei der einfachen Bindung kann der Vermieter unter den vom Einkommen her gesehen Wohnberechtigten selbständig auswählen. Im Jahr 2003 waren ungefähr 40 % aller Haushalte sozialwohnungsberechtigt¹⁷. Zwischenzeitlich sind die Einkommengrenzen angehoben worden¹⁸. Zum gegenwärtigen Anteil der wohnberechtigten Haushalte in Hessen liegen keine Erkenntnisse vor. Die einfache Bindung

¹⁷ Die Wohnberechtigt bezieht sich auf die im 1. FW nach dem II. WoBauG und die nach dem WoFG geförderten Wohnungen. Bei der vereinbarten Förderung galten höhere Einkommengrenzen. Die Einkommengrenzen sahen 2003 wie folgt aus: 1. Person: 12.000 €, 2. Person 18.000 €, jede weitere Person 4.100 ³€, wenn Kind plus 500 €

¹⁸ 1. Person: 14.500 €, 2. Person 22.000 €, jede weitere Person 5.000 ³€, wenn Kind plus 650 €.

hat den Nachteil, dass die am stärksten benachteiligten Haushalte oft nicht zum Zuge kommen und unterversorgt bleiben.

Bei den Benennungsrechten muss der Vermieter unter den vom Wohnungsamt benannten Haushalten einen auswählen. Dabei werden dem Vermieter normalerweise drei Wohnungssuchende vorgeschlagen. Auch die Stadt Darmstadt besitzt an dem im 1. Förderungsweg des II. WoBauG und an den nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen ein Benennungsrecht. Über die Benennungsrechte kann sie dafür sorgen, dass die Wohnungen an diejenigen Haushalte vergeben werden, die am dringendsten auf eine Sozialwohnung angewiesen sind. Für die Vermieter geht damit aber faktisch eine deutliche Verschärfung der Bindungen einher, da auf den Wartelisten der Wohnungsämter nicht mehr 40 % sondern nur noch knapp 3 % der Haushalte zu finden sind. Die Benennungsrechte werden von der Wohnungswirtschaft deshalb oft kritisch gesehen und vielfach als Grund dafür bezeichnet, dass eine Förderung abgelehnt wird.

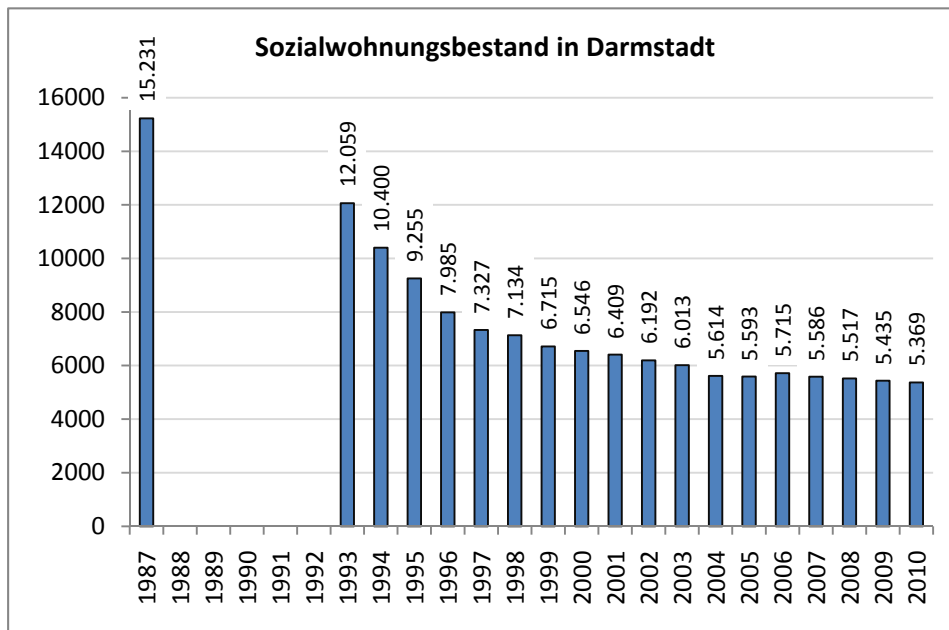
Die gesetzliche Grundlage des sozialen Wohnungsbaus war bis 2001 das II. WoBauG. Zum 1. Januar 2002 wurde das II. WoBauG durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ersetzt. Mit dieser Reform verbunden war

- eine Erweiterung des Instrumentenkatalogs und
- eine engere Definition der Zielgruppen.

Nach dem II. WoBauG sollte der Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes gefördert werden. Nach dem WoFG geht es nicht nur um die Förderung des Wohnungsbaus, sondern auch um andere Maßnahmen zur Unterstützung bei der Wohnungsversorgung, wie den Erwerb bestehender Wohnungen oder den Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand. Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind nun nicht mehr die breiten Schichten der Bevölkerung, sondern diejenigen Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deswegen auf Unterstützung angewiesen sind. Der Instrumentenkatalog wurde erweitert, weil der Erwerb von Belegungsrechten über den Neubau auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten nicht sinnvoll ist. Hinter der Verengung der Zielgruppen auf unterstützungsbedürftige Haushalte steht die Idee, dass die Wohnungsversorgung grundsätzlich dem Markt überlassen werden sollte.

Der aktuelle Sozialwohnungsbestand

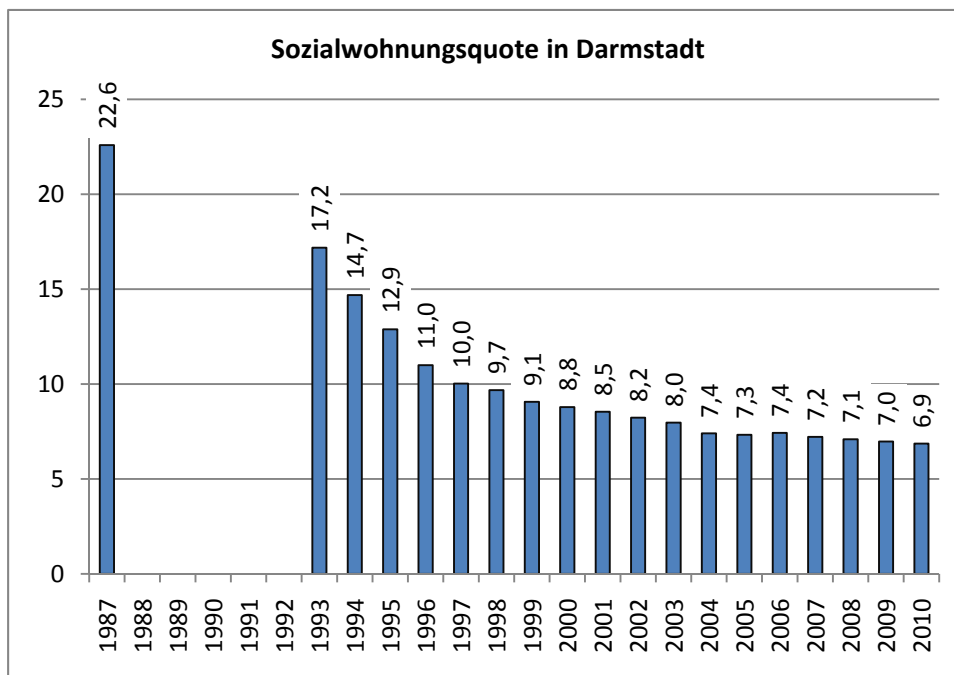
Die nachfolgenden beiden Abbildungen zeigen, wie sich der Bestand an Sozialwohnungen in Darmstadt seit 1987 in absoluten und relativen Größen entwickelt hat. Wie der linken Abbildung zu entnehmen ist, hat der Sozialwohnungsbestand von 15.200 Wohnungen im Jahr 1987 auf nur noch knapp 5.400 Wohnungen im Jahr 2010 abgenommen. Der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist dadurch von knapp 23 % im Jahr 1987 auf nur noch knapp 7 % im Jahr 2010 gefallen.



Quelle: 1987: HSL, Gebäude und Wohnungszählung

1993 – 2007: Stadt Darmstadt: Amt für Wohnungswesen

ab 2008: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen; eigene Berechnungen



Quelle: 1987: HSL, Gebäude und Wohnungszählung

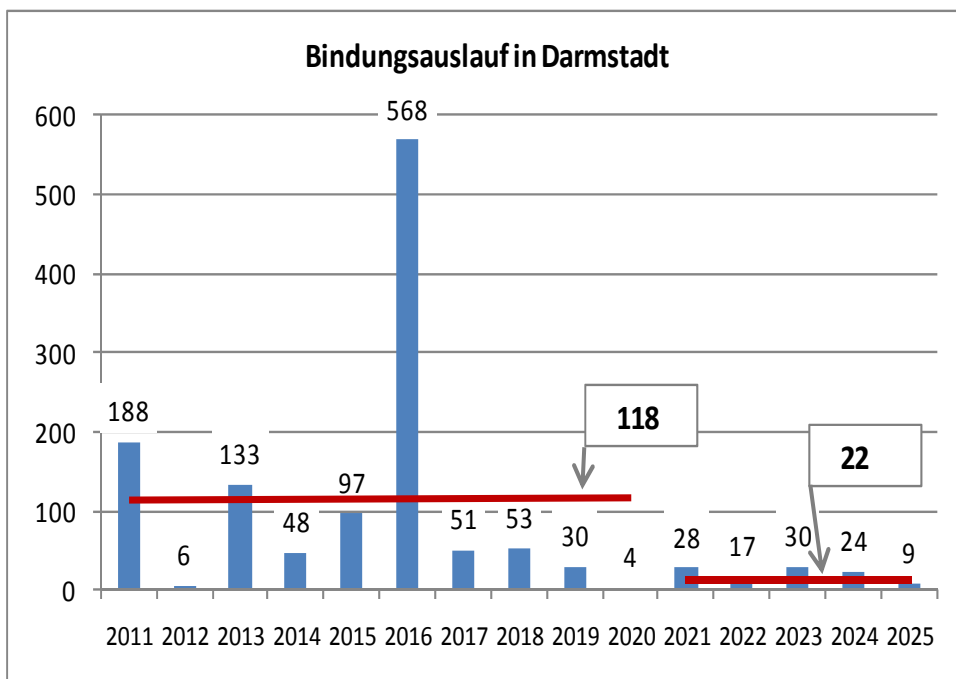
1993 – 2007: Stadt Darmstadt: Amt für Wohnungswesen

ab 2008: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen; eigene Berechnungen

Der zukünftige Auslauf von Sozialbindungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt den planmäßigen Auslauf von Sozialbindungen für die Jahre von 2011 bis 2025. Insgesamt werden knapp 1.300 Sozialwohnungen aus den Bindungen fallen, so dass der Bestand ohne den Neubau von Sozialwohnungen von gegenwärtig knapp 5.400 auf nur noch 4.100 sinken wird.

Wie die Abbildung deutlich macht, ist der Bindungsauslauf zeitlich ungleichmäßig verteilt. Besonders hoch ist er mit 568 Wohnungen im Jahr 2016. Teilt man die 15 Jahre in zwei Perioden, von denen die erste die 10 Jahre von 2011 bis 2020 umfasst und die zweite die fünf Jahre von 2021 bis 2025, dann ergibt sich für die erste Periode ein durchschnittlicher Verlust von jährlich 118 Sozialbindungen und in der zweiten Periode ein Durchschnittsverlust von nur mehr 22 Bindungen pro Jahr.



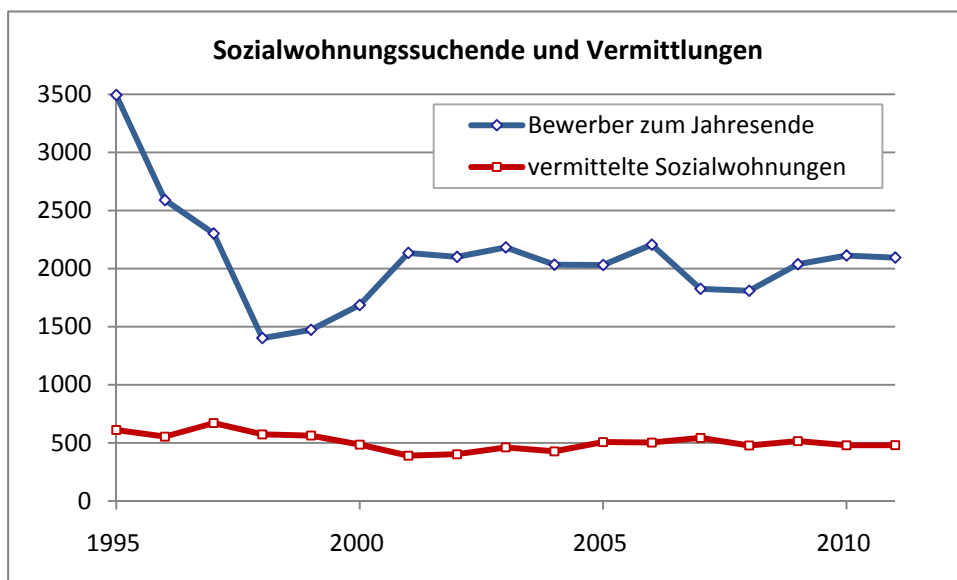
Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen; eigene Berechnungen

Durch den Wegfall der Sozialbindungen bleiben die Wohnungen zwar weiterhin am Markt. Allerdings können sie nun ohne die Sozialbindungen vermietet werden. Nach einer Untersuchung des IWU, die in den Jahren 2004 und 2005 in sechs westdeutschen Großstädten durchgeführt wurde, wurden trotz der fehlenden Bindungen 67 % der ehemaligen Sozialwohnungen an wohnberechtigte Haushalte vergeben. D.h. auch ohne Bindungen wird der Großteil der Wohnungen an die Zielgruppenhaushalte vermietet. Dafür verantwortlich ist die oftmals schlechtere Qualität dieser Wohnungen. Nach einer Untersuchung von Kirchhoff und Jacobs wurden in der Hälfte der ehemaligen Sozialwohnungen die Mieten zügig auf das Niveau der ortsüblichen Miete angehoben. Die andere Hälfte der Anbieter, zu denen oftmals Genossenschaften gehörten, erhöhte die Mieten nur langsam.

Auch wenn ein Großteil der ehemaligen Sozialwohnungen an Wohnberechtigte vergeben wird, so nimmt der Teil des Wohnungsbestandes, der nur an die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung vergeben werden kann, dennoch ab. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten ist die Gefahr besonders hoch, dass die ehemaligen Sozialwohnungen an zielgruppenfremde Haushalte vergeben werden. Das gilt insbesondere für die besseren der ehemaligen Sozialwohnungsbestände. Außerdem dürften gerade diese Wohnungen einem

zunehmenden Aufwertungsdruck ausgesetzt sein. Inwieweit sich diese Gefahr manifestiert, hängt vom Eigentümer ab. Wenn die Wohnungen mit auslaufender Bindung dem kommunalen Wohnungsunternehmen gehören, das den Großteil der Sozialwohnungen in Darmstadt besitzt, besteht die Möglichkeit, die Wohnungen weiterhin unter sozialen Gesichtspunkten zu vergeben.

Ein weiterer Nachteil des Bindungsauslaufs ist darin zu sehen, dass auch Benennungsrechte der Stadt verloren gehen. Die Stadt wird somit immer weniger Wohnungen für die Vermittlung an sozialwohnungssuchenden Haushalte zur Verfügung haben. Wie die nachstehende Grafik zeigt, konnten von den 2.100 Sozialwohnungsbewerbern im Jahr 2010 nur 480 in eine Sozialwohnung vermittelt werden. Durch den Verlust von knapp 1.300 Sozialwohnungen wird die Anzahl der Haushalte, denen eine Sozialwohnung vermittelt werden kann, abnehmen.



Quelle: Stadt Darmstadt, Amt für Wohnungswesen.

Bedarf an Sozialwohnungen

Bei der Frage nach dem Sozialwohnungsbedarf stellt sich zunächst die Frage, an welchen Zielgrößen der Bedarf ausgerichtet werden sollte.

Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten an. Die einfachste Zielgröße besteht darin, den Bestand an Sozialwohnungen auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Bei dieser Zielsetzung müssten bis 2020 pro Jahr ungefähr 120 Sozialwohnungen gebaut werden. Die Zielsetzung, den Bestand an Sozialwohnungen zu erhalten, erscheint allerdings recht willkürlich, da sie selber nicht inhaltlich begründet ist.

Ein weiteres Ziel könnte darin bestehen, den Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand auf dem derzeitigen Niveau von knapp 7 % zu halten. In diesem Fall müsste man zusätzlich zu den 120 Sozialwohnungen, die durch den Bindungsauslauf verloren gehen, noch 7 % des Wohnungsneubaus fördern. Das wären nochmals 42 Wohnungen, so dass sich ein Sozialwohnungsbedarf von 160 Wohnungen pro Jahr ergäbe. Aber auch hier gilt, dass die Zielgröße von 7 % relativ willkürlich gegriffen ist.

Eine weitere Möglichkeit den Bedarf festzustellen, bestünde darin, die Belegungsmöglichkeiten des Wohnungsamtes, die sich gegenwärtig auf knapp 500 Wohnungen pro Jahr belau-

fen, zu erhalten. Geht man von einer Fluktuationsrate von 9 % aus, dann müssten zur Realisierung dieses Ziels bis zum Jahr 2020 jährlich 170 Sozialwohnungen gebaut werden. Auch dieser Maßstab ist willkürlich, da kein Kriterium für den Umfang der erforderlichen Belegungsrechte gegeben wird. Vermutlich muss nicht allen sozialwohnungssuchenden Haushalten eine Wohnung angeboten werden, weil ein Teil der Suchenden auf dem freien Markt eine angemessene Wohnung findet. Wie hoch dieser Anteil ist, lässt sich allerdings nicht sagen. Unter dem Aspekt des wohnungspolitischen Ziels, allen Haushalten eine angemessene Wohnungsversorgung zu ermöglichen, dürften aber vermutlich deutlich mehr Belegungsmöglichkeiten erforderlich sein als gegenwärtig vorhanden sind. Um die kommunalen Belegungsmöglichkeiten zu erhöhen, wäre in Darmstadt eigentlich gar kein Neubau von Sozialwohnungen erforderlich, da die Stadt im Prinzip auch auf die Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens zurückgreifen könnte. Andere Städte, die ihre kommunalen Wohnungsunternehmen verkauft haben, haben diese Möglichkeit nicht.

Der Sozialwohnungsbedarf kann auch an der Lücke zwischen Wohnungsbedarf und bisherigen Fertigstellungen ausgerichtet werden. Bei einem Bedarf von 430 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Fertigstellungen von 240 Wohnungen in Durchschnitt der letzten fünf Jahren, käme man auf einen Bedarf von 190 Sozialwohnungen pro Jahr. Im Gegensatz zu den vorhergehenden Kriterien erscheint dieser Maßstab besser begründet zu sein. Allerdings kann diese Forderung nur dann aufgestellt werden, wenn die zu geringen Fertigstellungen der Vergangenheit auf eine mangelnde Investitionsbereitschaft im freifinanzierten Segment zurückzuführen ist. Wenn aufgrund eines zu geringen Grundstücksangebots zu wenig gebaut wurde, dann würde eine Erhöhung des Sozialwohnungsbaus nur zu einer Verdrängung des freifinanzierten Neubaus führen.

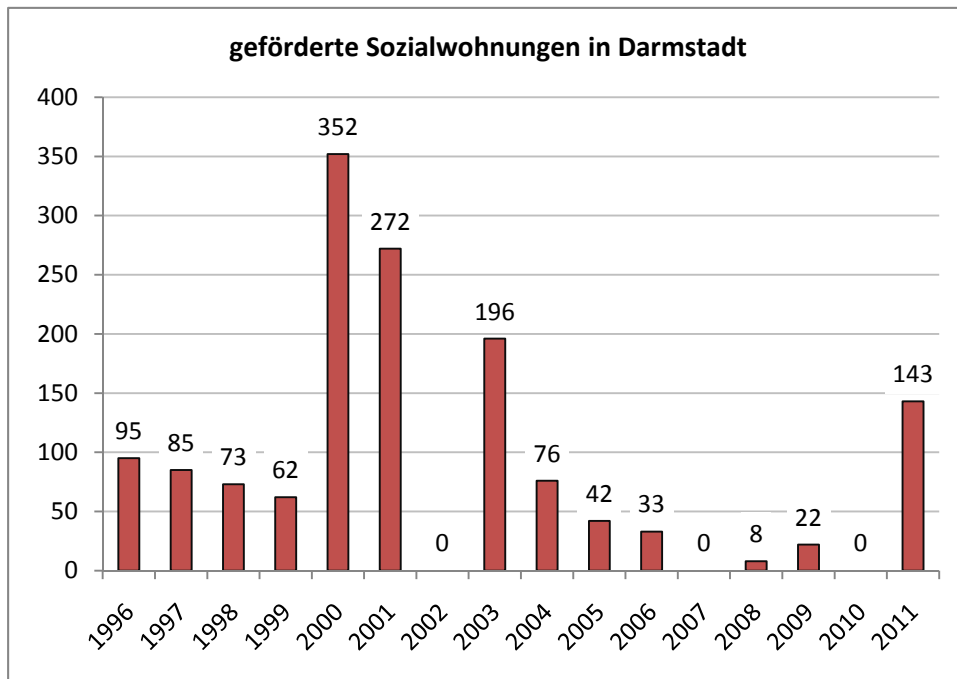
Schließlich kann man den Bedarf an Sozialwohnungen auch an der Unterversorgung der Zielgruppenhaushalte ausrichten. Das ist zwar ein guter Maßstab. Allerdings erscheint es derzeit kaum möglich, daraus eine Neubaulzahl abzuleiten. Dazu müsste zum einen das Ausmaß der Unterversorgung in Darmstadt bekannt sein, was gegenwärtig nicht der Fall ist. Zum anderen müsste man wissen, in welchem Maß die Unterversorgung der Zielgruppenhaushalte sinkt, wenn der Sozialwohnungsbestand zunimmt.

Zusammenfassend betrachtet, lässt sich der Bedarf an Sozialwohnungen somit nicht eindeutig feststellen. Letztlich ist deshalb politisch zu entscheiden, wie viele Sozialwohnungen es in Darmstadt geben soll. Angesichts des sich vermutlich weiter verengenden Wohnungsmarktes ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht geringer wird. Von daher erscheint der Erhalt des Anteils der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand eine vernünftige Richtschnur. Zumindest sollte versucht werden, die gegenwärtige Anzahl an Sozialwohnungen zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Sozialwohnungsbestand nicht nur über die Neubauförderung, sondern auch über die Modernisierungsförderung vergrößert werden kann.

Der zukünftige Sozialwohnungsbestand hängt auch von den finanziellen Möglichkeiten ab. Gegenwärtig muss die Stadt zusätzlich zu den Landesmitteln für jede Sozialwohnung Darlehen in Höhe von 35.000 bis 40.000 € zur Verfügung stellen. Um den Anzahl an Sozialwohnungen zu erhalten, müssten jährlich Finanzierungsmittel für 120 Sozialwohnungen, das sind ungefähr 4,2 bis 4,8 Mio. Euro zur Verfügung gestellt werden. Rechnet man die Finanzierungsmittel in Zuschüsse (17.500 Euro bei Zinsen von 4 %) um, dann müsste die Stadt jährlich Zuschüsse in Höhe von 2,1 Mio. Euro vergeben.

Fertigstellungen an Sozialwohnungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Bewilligungen von Sozialwohnungen. Wie leicht erkennbar, schwanken die Fertigstellung von Jahr zu Jahr erheblich. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre wurden pro Jahr 52 Sozialwohnungen bewilligt. Im Durchschnitt der letzten 11 Jahre waren es 72. Diese Werte liegen deutlich unter den oben abgeleiteten Zielgrößen.



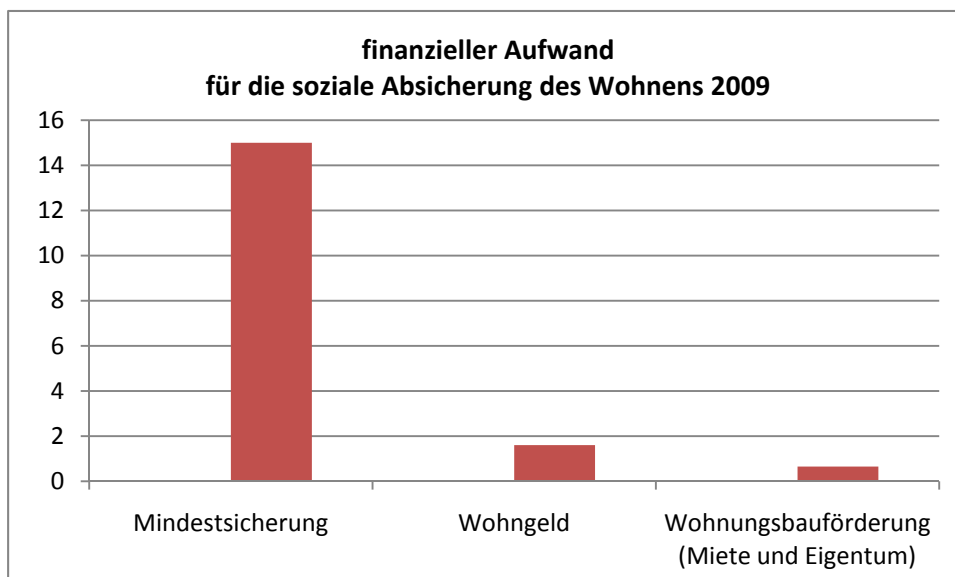
Quelle: Stadt Darmstadt, Amt für Wohnungswesen.

Der soziale Wohnungsbau im Rahmen der Instrumente zur sozialen Absicherung des Wohnens.

Die soziale Absicherung des Wohnens erfolgt, neben dem sozialen Wohnungsbau, über die Mindestsicherungssysteme und das Wohngeld. Die Mindestsicherung setzt sich aus dem Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Hilfe zum Lebensunterhalt zusammen. Im Rahmen der Mindestsicherungssysteme bekommen die Transferempfänger ihre Wohnkosten erstattet, soweit sie angemessen sind. Das Wohngeld gewährt einen Zuschuss zu den Wohnkosten. Es richtet sich an Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens nicht mehr mindestensicherungsberechtigt aber dennoch einkommensschwach sind. Während der soziale Wohnungsbau das Wohnungsangebot erhöht, stützen die Mindestsicherung und das Wohngeld die Wohnungsnachfrage. Die damit verbundene Preissteigerung kann zu einer Erhöhung und Verbesserung des Wohnungsangebots führen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den finanziellen Aufwand für die unterschiedlichen Instrumente. Während im Rahmen der Mindestsicherung im Jahr 2009 allein ca. 15 Mrd. Euro für die Unterkunft- und Heizkosten aufgewendet wurden, lagen die Kosten für das Wohngeld bei 1,6 Mrd. Euro¹⁹. Noch bescheidener fiel mit einem Barwert von 653 Mio. Euro die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen (Miete und Eigentum) aus²⁰.

2009 erhielten 7,5 Mio. Personen Mindestsicherungsleistungen und 1,8 Mio. Personen Wohngeld. Insgesamt bezogen damit 9,3 Mio. Personen wohnungsbezogene Transferleistungen, das waren 11,4 % aller Einwohner.



Quelle: Wohngeld- und Mietenbericht 2010 BT-Drs. 17/6280 und Johannes Mezler, Matthias Seyfried: Neue Datenbasis zur Wohnraumförderung, in: Bundesbaublatt 11 2010, S. 13

¹⁹ Die Zahlen zur Mindestsicherung und zum Wohngeld wurden dem Wohngeld- und Mietenbericht 2010 (BT-Drs. 17/6280), S. 9 entnommen, die Zahlen zum Kinderzuschuss stammen aus einer Statistik des BMFSFJ.

²⁰ Johannes Mezler, Matthias Seyfried: Neue Datenbasis zur Wohnraumförderung, in: Bundesbaublatt 11 2010, S. 13.