

---

## Inhaltsverzeichnis

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

---

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

## Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1.1: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1950 bis 1956	9
Tabelle 1.2: Öffentliche Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau in der Phase von 1950 bis 1956	10
Tabelle 1.3: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1957 bis 1969	12
Tabelle 1.4: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1970 bis 1987	14
Tabelle 1.5: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder) von 1988 bis 1995	17
Tabelle 2.1: Niveau der Gesamtfertigstellungen und der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sowie die Veränderung der Gesamtbevölkerung zwischen 1953 und 1995 in den westdeutschen Bundesländern	23
Tabelle 2.2: Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbestand in den alten Bundesländern im Jahre 1950	24
Tabelle 2.3: Niveau der Gesamtfertigstellungen und der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sowie die Veränderung der Gesamtbevölkerung zwischen 1953 und 1956 in den westdeutschen Bundesländern	25
Tabelle 2.4: Niveau der Gesamtfertigstellungen und der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sowie die Veränderung der Gesamtbevölkerung zwischen 1957 und 1969 in den westdeutschen Bundesländern	27
Tabelle 2.5: Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbestand in den alten Bundesländern im Jahre 1970	28
Tabelle 2.6: Wohnungsdefizit 1950, Veränderung der Bevölkerungszahl, der Haushaltszahl und des Wohnungsbestandes von 1950 bis 1970 sowie der Anteil des sozialen Wohnungsbaus von 1953 bis 1969 in den Bundesländern	29

---

Tabelle 2.7: Niveau der Gesamtfertigstellungen und der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sowie die Veränderung der Gesamtbevölkerung zwischen 1970 und 1987 in den westdeutschen Bundesländern	32
Tabelle 2.8: Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbestand in den alten Bundesländern im Jahre 1987	33
Tabelle 2.9: Bevölkerungsveränderung und Singularisierung von 1950 bis 1987 sowie der Anteil der Bewilligungen an den Wohnungsfertigstellungen von 1953 bis 1987 in den westdeutschen Bundesländern (ohne Berlin und Saarland)	34
Tabelle 2.10: Niveau der Gesamtfertigstellungen und der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sowie die Veränderung der Gesamtbevölkerung zwischen 1988 und 1995 in den westdeutschen Bundesländern	35
Tabelle 2.11: Sozialer Wohnungsbau in den neuen Bundesländern und in Ostberlin zwischen 1991 und 1995	40/41
Tabelle 2.12: Anteil der Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in den neuen Bundesländern 1991 bis 1995	42
Tabelle 3.1: Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in den alten Bundesländern von 1950 bis 1995	45
Tabelle 3.2: Eigentümerquote in den alten Bundesländern von 1950, 1970 und 1987	46
Tabelle 4.1: Wohnungsbedarf in den alten Bundesländern bis zum Jahr 2010	55
Tabelle 4.2: Wohnungsbedarf in den neuen Bundesländern bis zum Jahr 2010	67
Tabelle 4.3: Schätzung der Wohnungsfertigstellungen 1997 bis 2010 nach der Gebäudeart in den neuen Bundesländern	69

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1.1: Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau von 1950 bis 1995 in Westdeutschland	19
Abbildung 2.1: Entwicklung der Haushalte je Wohnung von 1950 bis 1970 sowie Anteil des sozialen Wohnungsbaus in den alten Bundesländern und Berlin	30
Abbildung 4.1: Durchschnittliche Bewilligungsmieten im sozialen Wohnungsbau, Mietniveau in westdeutschen Groß- und Mittelstädten und Bestandsmieten in geförderten und nicht geförderten Wohnungen von 1976 bis 1995	52
Abbildung 4.2: Altersstruktur der Bevölkerung 1988 und 1996 in Westdeutschland	56
Abbildung 4.3: Altersstruktur der Bevölkerung 1996 in Westdeutschland im Vergleich zur um acht Jahre zeitverschobenen Altersstruktur 1988	57
Abbildung 4.4: Altersstruktur der Bevölkerung 2010 in Westdeutschland	58
Abbildung 4.5: Entwicklung von Wohnungsneubedarf, Wohnungsneubau und Wohnungsdefizit in Westdeutschland von 1987 bis 2010	60
Abbildung 4.6: Altersstruktur der Bevölkerung 1996 in den neuen Bundesländern im Vergleich zur um acht Jahre zeitverschobenen Altersstruktur 1988	62
Abbildung 4.7: Altersstruktur der Bevölkerung 1988 und 1996 in den neuen Bundesländern (Montage)	63
Abbildung 4.8: Altersstruktur der Bevölkerung 2010 in den neuen Bundesländern	66
Abbildung 4.9: Entwicklung des Wohnungsüberhangs in den neuen Ländern von 1990 bis 2010	70
Abbildung 4.10: Entwicklung des Haushaltsrückstaus, der Mieten und der nominalen Nettoeinkommen zwischen 1978 und 1995	74

Abbildung 4.11:	Entwicklung der Mieten bei Erstbezug und der Verkaufspreise von neuen Eigentumswohnungen sowie der Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 1978 und 1995	75
Abbildung 4.12:	Modellrechnung des Haushaltsrückstaus bis 2005 und daraus abgeleitete Tendenz von Mieten und erzielbaren Preisen bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen	76