

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Link, Dr. Jahn (Münster), Dr. Möller, Dr. Schneider, Dörflinger, Günther, Dr.-Ing. Kansy, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Zierer, Linsmeier, Dr. Hüscher, Spilker, Dr. Faltlhauser und der Fraktion der CDU/CSU
— Drucksache 9/250 —

Wohnungsmarktlage in Großstädten

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – W II 1 – R 06 – 4 – hat mit Schreiben vom 10. April 1981 namens der Bundesregierung die Kleine Anfrage wie folgt beantwortet:

I.

In Städten und Ballungsgebieten wird die Wohnungssuche für bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden immer schwieriger. Die Bundesregierung hat daher in der Regierungserklärung angekündigt, daß sie auf der einen Seite die Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Wohnungsbau verbessern und in den sozialen Wohnungsbau mehr marktwirtschaftliche Elemente einführen will, um damit den Wohnungsbau zu beleben; auf der anderen Seite soll der Schutz der Mieter vor Verdrängungen durch Luxusmodernisierung oder bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbessert werden.

Die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU bietet Gelegenheit, die hinter diesen Ankündigungen stehende Einschätzung der Wohnungsmarktlage zu verdeutlichen.

Die Wohnungsmarktentwicklung in den Ballungsgebieten wird seit einigen Jahren durch gegenläufige Entwicklungen auf der Seite von Angebot und Nachfrage bestimmt. Einem Anstieg der Zahl der Wohnraumsuchenden steht ein Rückgang des Angebots aus dem Neubau und noch mehr aus dem Wohnungsbestand gegenüber.

Insgesamt ist zur Entwicklung im Bundesgebiet festzustellen:

- Bei gegenwärtig langsam wachsender Bevölkerung steigt die Zahl der Haushalte deutlich an. Der Anstieg konzentriert sich

auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen.

- Seit 1979 ist wieder ein Anstieg der Zahl der Eheschließungen festzustellen.
- In den letzten fünf Jahren sind mehr als 260 000 Aussiedler aus osteuropäischen Ländern und rd. 65 000 Zuwanderer aus der DDR in die Bundesrepublik Deutschland gekommen.
- Die Ausländerbevölkerung ist trotz des Anwerbestopps durch den Nachzug von Familienangehörigen gestiegen.
- Darüber hinaus treten in größerer Zahl auch Asylsuchende als Wohnungsnachfrager auf.

Der Anstieg der Wohnungsnachfrage konzentriert sich dabei auf die Ballungsgebiete.

Der steigenden Zahl wohnungssuchender Haushalte steht eine rückläufige Entwicklung beim Wohnungsangebot gegenüber. Dies gilt ebenfalls vor allem für die Ballungsgebiete. So ist die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten von 1975 bis 1978 um 36 v.H., im gesamten Bundesgebiet dagegen nur um 16 v.H. zurückgegangen. Die Verlangsamung der Wohnungsbauproduktion ist also eindeutig zu Lasten der städtischen Wohnungsmärkte verlaufen. Allerdings konnte die Wohnungsnachfrage bis in das Jahr 1979 hinein noch in gewissem Umfang aus restlichen Überschußbeständen gedeckt werden, die durch die weit über die Nachfrage hinausgehende Bautätigkeit der Jahre 1972 bis 1974 entstanden waren.

Zum Verständnis der Wohnungsmarktlage in den Hochschulstädten ist die Feststellung wichtig, daß sich zwangsläufig die Nachfrage einiger Gruppen von Wohnungssuchenden auf ganz bestimmte Wohnungsbestände konzentriert:

Während entsprechend zahlungskräftige inländische Wohnungsnachfrager am freien Wohnungsmarkt auch heute ohne größere Schwierigkeiten die von ihnen gewünschte Wohnung finden, kommen für Wohnungssuchende aus den am freien Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen (Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ausländische Arbeitnehmer) nur Sozialwohnungen oder einfachere Altbauwohnungen in Frage. Wohnraumsuchende Studenten und Auszubildende sind in der Regel von der Wohnraumversorgung aus dem Sozialwohnungsbestand ausgeschlossen. Sie sind im allgemeinen auf private Zimmervermietungen und das Angebot von Wohnheimplätzen angewiesen. (Einzeldata zur Entwicklung der Studentenzahlen in Hochschulstädten sind aus Anhang 1 ersichtlich.)

Eine wachsende Zahl von Studenten und Auszubildenden strebt jedoch die Verwirklichung neuer Wohn- und Lebensformen – möglichst in innerstädtischen Wohngebieten und zu möglichst niedrigem Mietpreis – an. Das Angebot solchen Wohnraums, auf das auch in- und ausländische Familien mit Kindern angewiesen sind, ist jedoch begrenzt. Es verringert sich sogar durch Abrisse im Zuge von Sanierungsmaßnahmen oder sehr viel häufiger durch umfassende Modernisierungen. Die Stadtentwicklungspolitik steht dabei vor dem Problem, daß spürbare Fortschritte im Prozeß der Stadterneuerung mit einem gewissen Verlust an

preisgünstigem Altbauwohnraum erkaufte werden müssen. Es geht heute in erste Linie um eine behutsame aber konsequente Stadterneuerungspolitik in kleinen Schritten, die in engem Kontakt mit den Quartierbewohnern durchgeführt wird und dadurch Konfliktfälle auf ein vertretbares Maß beschränkt.

II.

Die Beantwortung des umfangreichen Fragenkatalogs setzt die Verfügbarkeit regional und sachlich sehr differenzierter statistischer Informationen voraus. Vielfach reicht die statistische Datenbasis nicht für präzise Antworten aus.

Viele der Fragen beziehen sich auf laufende Veränderungen des Wohnungsbestandes und auf die Veränderung der Wohnungsversorgung. Die Kenntnis der Struktur und Geschwindigkeit derartiger Prozesse ist von erheblicher Bedeutung. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bereitet deshalb zusammen mit dem Statistischen Bundesamt das Konzept einer laufenden Repräsentativstatistik über die Entwicklung der Gebäude- und Wohnungsnutzung vor, die regelmäßig über die Veränderungen des Wohnungsbestandes und der Wohnungsversorgung informieren soll. Die Bundesregierung nimmt im übrigen die Kleine Anfrage zum Anlaß, erneut mit Bedauern festzustellen, daß zwar aus aktuellen Anlässen sehr gezielte Fragen gestellt werden, die nur mit Hilfe eines sehr viel stärker ausgebauten statistischen Instrumentariums beantwortet werden könnten, aber kaum Bereitschaft besteht, entsprechenden statistischen Erhebungen zuzustimmen. Mehr denn je ist die amtliche Statistik – nicht nur wegen der mit statistischen Erhebungen verbundenen Kosten, sondern auch wegen der „Belästigung“ der Bevölkerung durch solche Erhebungen – kritischen Fragen ausgesetzt.

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist in der Vergangenheit bemüht gewesen, die Lücken der amtlichen Statistik soweit wie möglich durch Forschungsaufträge zu schließen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die regionalen Wohnungsmarktanalysen in zehn Großstädten hinzuweisen, die 1976 abgeschlossen wurden.

III.

Im einzelnen ist zu den 16 Fragen zu bemerken:

1. Wie stellt sich in den Großstädten, insbesondere in Bremen, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Kiel, Köln, Mannheim-Ludwigshafen, München, Nürnberg und Stuttgart das Verhältnis von Haushalten zu vorhandenen Wohneinheiten dar?
2. Wie hat sich in den letzten zehn Jahren in den genannten Städten die Einwohnerzahl, der Wohnungsneubau und die Belegungsdichte pro Wohneinheit entwickelt und welche Tendenzen zeichnen sich für die nächsten Jahre ab?

Das Verhältnis von Haushalten zu vorhandenen Wohnungen kann nicht angegeben werden, weil es keine laufende Fortschreibung der in der letzten Volkszählung (1970) ermittelten Zahl der Privathaushalte gibt. Für den Wohnungsbestand gibt es zwar eine Fortschreibung der in der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (1968) ermittelten Wohnungszahlen. Da jedoch im Rahmen der Fortschreibung nur ein Teil der tatsächlichen Wohnungsabgänge erfaßt werden kann, entfernt sich das Bild, das die statistischen

Daten vermittelt, mit zunehmendem zeitlichen Abstand von der letzten Totalzählung immer weiter von der Wirklichkeit.

Mit diesen Einschränkungen sind die im Anhang 2 zusammengestellten Daten über die Entwicklung der Belegungsdichte zu werten.

Im übrigen ist besonders darauf hinzuweisen, daß sich hinter einer im Durchschnitt deutlich verbesserten und sich laufend verbessernden Wohnraumversorgung eine Verschlechterung der Wohnungsmarktsituation für bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden verbergen kann. Eine solche Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren in bestimmten Großstadregionen daraus ergeben, daß zahlungskräftige Wohnungssuchende, die früher freifinanzierte Neubauwohnungen nachgefragt haben, sich in größerer Zahl auf modernisierte Altbauwohnungen in innerstädtischen Wohngebieten umorientiert haben.

3. Nach welchen Kriterien werden die „echten Wohnungsnotstände“ ermittelt?

Die von der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen (GEWOS) im Zusammenwirken mit dem Bundesbauministerium, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund durchgeführte Analyse der Warteschlangen vor den Wohnungsämtern hat erwartungsgemäß ergeben, daß die Kriterien für die Erfassung „echter Wohnungsnotstände“ in den einzelnen Städten unterschiedlich sind. Die GEWOS hat in ihrer Untersuchung die in den Dringlichkeitskatalogen der Städte aufgeführten Merkmale zu 31 Oberbegriffen sortiert und dann ausgezählt, wie viele Einzelkriterien je Stadt jeweils darunter fallen. Dabei hat sich eine beträchtliche Spannweite ergeben. Hierzu wird im einzelnen auf die in der Schriftenreihe der GEWOS als Heft 35 erschienene Untersuchung „Warteschlangen vor den Wohnungsämtern“ verwiesen.

4. Wie hoch ist in den genannten Großstädten die Zahl der Wohnungssuchenden und wie hoch ist unter diesen der Anteil der echten Wohnungsnotstände?

In keiner Stadt wird die Gesamtzahl der Wohnungssuchenden erfaßt. Dies gilt namentlich für die Haushalte, die sich eine Wohnung am freien Wohnungsmarkt suchen.

Die aus einzelnen Kommunen bekannten Daten über die Warteschlangen vor den Wohnungsämtern beziehen sich auf verschiedene Sachverhalte. In der nachstehenden Übersicht, die der GEWOS-Untersuchung entnommen ist, werden die Warteschlangen nach drei Typen sortiert:

Mit Typ A werden die Warteschlangen bezeichnet, die aus den beim Amt für Wohnungswesen registrierten Bewerbern um eine Wohnung bestehen, und zwar ohne Kennzeichnung von Wohnungsnotstand oder Dringlichkeit.

Mit Typ B werden die Warteschlangen bezeichnet, bei denen die registrierten Bewerber um eine Wohnung unterteilt sind in anerkannte Wohnungsnotstands- bzw. Dringlichkeitsfälle und in sonstige Fälle ohne besondere Dringlichkeit.

Typ C ist am weitesten definiert. Bei diesem Typ besteht die Warteschlange aus registrierten, als Wohnungsnotstands- bzw. Dringlichkeitsfall anerkannten Bewerbern um eine Wohnung und Antragstellern auf Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß § 5 WoBindG.

Stadt	Typ der Warteschlange	Stichtag	Länge der Warteschlange	Registrierte Bewerber um eine Wohnung		
				Anerkennung als Wohnungsnotstands-Dringlichkeitsfall	ohne Anerkennung als Wohnungsnotstands-Dringlichkeitsfall	Antragsteller auf Wohnberechtigungsschein gem. § 5 WoBindG
Hamburg	C	30. 6. 1980	41 138	7 077		34 061
München	B	30. 9. 1980	16 219	14 540	1 673	
Köln	B	31. 3. 1980	15 849	10 100	ca. 5 900	
Frankfurt	B	31. 12. 1979	ca. 20 500	4 083	16 417	
Nürnberg	A	31. 12. 1979	5 257		5 257	
Bielefeld	C	31. 12. 1979	4 350	3 747		603
Mannheim	C	30. 6. 1980	6 500	2 000		4 500
Velbert	B	31. 8. 1980	1 700	749	951	
Ratingen	B	8. 7. 1980	940	250	690	
Herten	B	1. 4. 1980	712	200	512	
Fellbach	B	30. 4. 1980	250	60	190	
Seelze	A	1. 10. 1980	277		277	
Paderborn	A	31. 7. 1980	ca. 700		700	
Coesfeld	A	31. 7. 1980	20		20	

Neuere Daten aus den in der Kleinen Anfrage genannten Großstädten sind im Anhang 3 zusammengestellt.

5. Welche Aussagen lassen sich zur Struktur des Kreises der Wohnungssuchenden machen, insbesondere zur Größe der nachfragenden Haushalte und zum Alter der Wohnungssuchenden? Gelten auch in anderen Großstädten die Feststellungen der Stadtverwaltung Frankfurt, daß ca. 70 v. H. der Wohnungssuchenden Ein- und Zweipersonenhaushalte sind, die überwiegend in die Altersklasse „30 Jahre und jünger“ fallen?

In der nachstehenden, ebenfalls der GEWOS-Untersuchung entnommenen Übersicht ist für fünf Städte die Struktur des Kreises der jeweils im März 1979 neu vorgemerkten Wohnungssuchenden aufgeschlüsselt. Aus ihr geht hervor, daß die Rentner und Unterstützungsempfänger am stärksten unter den vorgemerkten Wohnungssuchenden vertreten sind. Auch Haushalte ausländischer Arbeitnehmer machen einen großen Teil der registrierten Wohnungssuchenden aus.

Stadt	Neuanträge März 1979 insgesamt abs.	darunter:	
		abs.	v.H.
Köln	966	21 = 2,2 146 = 15,1 98 = 10,1 315 = 32,6 86 = 8,9 119 = 12,3 246 = 25,4 208 = 21,5 310 = 32,1	Bewerber unter 20 Jahre Bewerber über 60 Jahre Bewerber von außerhalb Rentner und Unterstützungsempfänger 1 Erwachsener mit Kindern 2 Erwachsene mit 3 und mehr Kindern unter 1 000 DM Brutto-Haushalt-Einkommen über 2 500 DM Brutto-Haushalt-Einkommen Ausländer
Bielefeld	274	4 = 1,5 51 = 18,6 45 = 16,4 112 = 40,9 33 = 12,0 29 = 10,6 83 = 30,3 45 = 16,4 68 = 24,8	Bewerber unter 20 Jahre Bewerber über 60 Jahre Bewerber von außerhalb Rentner und Unterstützungsempfänger 1 Erwachsener mit Kindern 2 Erwachsene mit 3 und mehr Kindern unter 1 000 DM Brutto-Haushalt-Einkommen über 2 500 DM Brutto-Haushalt-Einkommen Ausländer
Mannheim	425	11 = 2,6 56 = 13,2 44 = 10,4 147 = 34,5 43 = 10,1 52 = 12,2 121 = 28,3 130 = 30,6 116 = 27,3	Bewerber unter 20 Jahre Bewerber über 60 Jahre Bewerber von außerhalb Rentner und Unterstützungsempfänger 1 Erwachsener mit Kindern 2 Erwachsene mit 3 und mehr Kindern unter 1 000 DM Brutto-Haushalt-Einkommen über 2 500 DM Brutto-Haushalt-Einkommen Ausländer
Paderborn	37	— = — 10 = 27,0 9 = 24,3 — = — 4 = 10,8 12 = 32,4 3 = 8,1 2 = 5,4	Bewerber unter 20 Jahre Bewerber über 60 Jahre Rentner und Unterstützungsempfänger 1 Erwachsener mit Kindern 2 Erwachsene mit 3 und mehr Kindern unter 1 000 DM Brutto-Haushalt-Einkommen über 2 500 DM Brutto-Haushalt-Einkommen Ausländer
Frankfurt	(1 177) 757	7 = 0,9 120 = 15,9 122 = 16,1 234 = 30,9 81 = 10,7 42 = 5,5 137 = 18,2 146 = 19,3 210 = 27,7	Bewerber unter 20 Jahre Bewerber über 60 Jahre Bewerber von außerhalb Rentner und Unterstützungsempfänger 1 Erwachsener mit Kindern 2 Erwachsene mit 3 und mehr Kindern unter 1 000 DM Brutto-Haushalt-Einkommen über 2 500 DM Brutto-Haushalt-Einkommen Ausländer

In Frankfurt entfielen Ende 1980 knapp 70 v.H. der vorgemerkten Wohnungssuchenden auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Von diesen Ein- und Zweipersonenhaushalten entfiel knapp die Hälfte auf Haushalte in der Altersgruppe 30 Jahre und jünger.

In München gehörten 22 v.H. der Dringlichkeitsfälle zur Gruppe der jungen Familien.

6. Wie hoch und welcher Art ist in den genannten Großstädten die Fluktuation im Wohnungsbestand, wie hoch ist insbesondere die jeweilige Zahl der jährlichen Umzüge gemessen an der Gesamtzahl der Haushalte und welche Aussagen lassen sich zur Struktur der Gruppe der Umziehenden machen? Wie hoch ist die Fluktuation im öffentlich geförderten und im sonstigen Mietwohnungsbestand?

Bezogen auf das Verhältnis zwischen der Zahl der im Laufe eines Jahres innerhalb des Stadtgebiets umgezogenen Personen und der Bevölkerungszahl ergeben sich für die Jahre 1978 bis 1980 in den genannten Städten Umzugsquoten zwischen 7 und 9 v.H.

Stadtteilbezogene Untersuchungen haben ergeben, daß dabei die Umzugsquoten in den Innenstadtbereichen mit altem Wohnungsbestand wesentlich höher liegen als die Umzugsquoten in den Außenstadtbereichen. Dies ist größtenteils damit zu erklären, daß in den Innenstadtbereichen zahlreiche sog. mobile Haushalte (in Ausbildung befindliche Personen und Haushalte ausländischer Arbeitnehmer) wohnen, während in den Außenbezirken der Anteil der weniger mobilen inländischen Familienhaushalte mittlerer Altersgruppen vorherrscht.

Das Ausmaß der Fluktuation hängt natürlich zu einem wesentlichen Teil auch vom Umfang der Neubautätigkeit ab. So ist z. B. für Nürnberg festzustellen, daß die Umzugsquote von 10,31 v.H. im Jahr der größten Neubauleistung (1973) bis 1979 allmählich auf 7,40 v.H. gesunken ist.

Nähere Aufschlüsse über die Fluktuation in bestimmten Wohnungsbeständen vermitteln entsprechende Feststellungen großer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Zunächst ergibt sich auch aus diesen Ermittlungen, daß die Quote der jährlich freiwerdenden Wohnungen (Wohnungswechselquoten) in den vergangenen Jahren wegen des Rückgangs der Neubautätigkeit gesunken ist. Sie lag Ende der siebziger Jahre je nach der Altersstruktur des Wohnungsbestandes und der Bewohnerschaft zwischen 5 und 10 v.H. Im Jahre 1979 wurden bei einem Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von rd. 40 000 Wohnungen als Gründe des Wohnungswechsels festgestellt:

- in 18,6 v.H. der Fälle der Bezug einer größeren Wohnung,
- in 17,6 v.H. Wohnungsaufgabe aufgrund von Todes- bzw. Scheidungsfällen,
- in 16,0 v.H. Bezug eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung,
- in 12,3 v.H. Umzug aus Alters- oder gesundheitlichen Gründen,
- in 7,2 v.H. Umzug wegen Arbeitsplatzwechsels,
- in 4,1 v.H. Bezug einer kleineren Wohnung,
- in 4,0 v.H. Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung,
- in 3,7 v.H. Kündigung durch das Unternehmen,

- in 3,6 v.H. Bezug einer verkehrsgünstigeren oder ruhigeren Wohnung,
in 1,3 v.H. Bezug einer billigeren Wohnung.

In den restlichen Fällen konnten die Gründe des Wohnungswechsels nicht festgestellt werden.

7. Wie hoch sind gegenwärtig die Mieten freifinanzierter Wohnungen in den genannten Großstädten
a) im Wohnungsbestand,
b) bei Neuabschlüssen,
gestaffelt nach Baujahrgangsklassen und Wohnqualität?

Die Frage kann mit Hilfe des Mietindex nicht beantwortet werden. Der Mietindex ist ein Teilindex des Gesamtpreisindex für die Lebenshaltung. Vom Statistischen Bundesamt wird nur erwartet, daß er ausreichend qualifiziert ist, die Preisbewegungen bei der Miete innerhalb des Gesamtpreisindex wiederzugeben und insoweit zu einer Aussage über die Preisentwicklung für die Lebenshaltung insgesamt beizutragen. Dennoch werden die Mietindizes mangels anderer Ergebnisse immer wieder auch als selbständige Indizes verwertet. So liegen für das Bundesgebiet hinreichend repräsentative Ergebnisse über die Mietpreisentwicklung auch für bestimmte Arten von Altbauwohnungen, Sozialwohnungen und freifinanzierten Neubauwohnungen vor. Dagegen ist die Zahl der Erhebungsfälle viel zu gering, um auch die Mietentwicklung für einzelne Großstädte oder Regionen nachzuweisen.

Im Mietindex werden in begrenztem Umfang auch Neuvermietungen im Bestand und Erstvermietungen von Neubauwohnungen mit erfaßt. Für einen gesonderten Nachweis der Mietpreisentwicklung bei Neuabschlüssen ist der Mietindex jedoch nicht geeignet. Bemühungen, den Mietindex stärker zu einem selbständigen Index mit größerer Aussagekraft auszubauen, haben wegen der beschränkten finanziellen und personellen Kapazitäten der amtlichen Statistik nicht zum Erfolg führen können.

Einige Anhaltspunkte über das Mietniveau in Großstädten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt lassen sich aus der 1 v.H.-Wohnungsstichprobe 1978 gewinnen. Allerdings ist eine Stichprobe grundsätzlich nicht geeignet, die Mieten einzelner Wohnungstypen gemeindeweise nachzuweisen. Einige Vergleichswerte liegen nur für gut ausgestattete Wohnungen, die im freifinanzierten Mietwohnungsbestand überwiegen, vor.

Wohnungen	Miete – DM/m ² – in freifinanzierten Wohnungen – (mit Bad, WC, Sammelheizung) nach Baualter				
	bis	1949	1965	1972	1975
	1948	1964	1971	1974	und später errichtet
Bundesgebiet insgesamt	4,25	4,97	5,30	5,82	5,57
Hamburg	5,29	6,27	7,42	8,35	7,47
München	4,73	6,84	7,24	9,09	8,59
Bayern ohne München	3,89	4,20	4,57	4,91	5,20

Quelle: 1 v. H.-Wohnungsstichprobe 1978

In allen Baualtersklassen liegt die m²-Miete in den genannten Großstädten über dem Bundesdurchschnitt.

Auffallend ist darüber hinaus, daß die Miete in schlecht ausgestatteten Altbauwohnungen in Großstädten relativ hoch ist: Während sie im Bundesgebiet DM 2,97 und in Bayern (ohne München) nur DM 2,36 beträgt, liegt sie in München bei DM 3,35 und in Hamburg bei DM 3,83.

Hinsichtlich der Abhängigkeit der Miethöhe vom Bezugsjahr bestätigt sich für das Bundesgebiet die Erwartung, daß die Miete um so höher ist je kürzer die Mietdauer ist. Das gilt für alle Baualtersklassen.

Lediglich für das Land Hamburg lassen sich aus der Wohnungsstichprobe 1978 Vergleichswerte finden. Dort gilt – auf höherem Niveau – die gleiche Abhängigkeit; allerdings ist die Abhängigkeit weniger ausgeprägt als im Bundesdurchschnitt.

Baujahr Einzugsjahr	Miete DM/m ² – freifinanzierte Mietwohnungen				
	bis	Wohnungen errichtet			1976 und später
	1948	1949 — 1964	1965 — 1971	1972 — 1975	
Wohnungen bezogen:					
		Bund			
bis 1965	3,26	4,18	—	—	—
1965–1971	3,47	4,40	4,84	—	—
1972–1975	3,70	4,64	5,11–5,31–5,47	—	—
1976 u. später	4,04	4,90	5,37–5,60–5,90	5,33	
		Hamburg			
bis 1965	4,35	5,27	—	—	—
1965–1971	4,35	5,75	6,52	—	—
1972–1975	4,62	6,07	6,75–7,22–7,79	—	—
1976 u. später	4,82	6,04	/—7,32—/	—	—

Quelle: 1 v. H.-Wohnungsstichprobe 1978

Ein ähnliches Bild hat sich auch aus der Wohnungsstichprobe 1972 ergeben.

8. Welche Aussagekraft mißt die Bundesregierung in diesem Zusammenhang der Erhebungen („Preisspiegeln“) des Bundesverbandes Ring Deutscher Makler bei?

Der Bundesverband Ring Deutscher Makler erstellt jährlich einen Preisspiegel für Wohnungsmieten und Eigentumswohnungen.

Dieser Preisspiegel enthält ausschließlich Wohnungsmieten für 2¹/₂ bis 3-Zimmer-Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau. Es bleibt dem individuellen Urteil der befragten Makler überlassen, die vorgegebenen drei Fertigstellungsdaten (bis 1948, nach dem 1. Januar 1949 sowie Fertigstellung im Berichtsjahr) mit dem Wohnwertkategorien „einfach, mittel, schlecht“ zu kombinieren, die sich an der Wohnungsgröße, der sanitären Ausstattung sowie der in dem Wohnviertel vorhandenen Bevölkerungsstruktur orientieren (sollen).

Es ist nicht bekannt,

- welcher Mietenbegriff (Netto- oder Bruttokaltmiete, d. h. einschließlich Nebenkosten) ausgewiesen wird und
- inwieweit die Ergebnisse für die Grundgesamtheit repräsentativ sind (die erhobene Fallzahl wird nicht ausgewiesen).

Darüber hinaus enthält der RDM-Preisspiegel nur maklervermittelte Neuvermietungen des laufenden Jahres, nicht jedoch die in den Mietspiegeln enthaltenen Bestandsmieten. Damit werden zwangsläufig über dem Durchschnittsniveau liegende Mietpreise ausgewiesen.

9. Wie sind in den genannten Großstädten die Mieten freifinanzierter Wohnungen in den letzten fünf Jahren jährlich gestiegen
- a) bei Erstvermietung neugeschaffener Wohnungen,
 - b) bei Neuvermietung vorhandener Wohnungen,
 - c) in bestehenden Mietverhältnissen?

Die Frage kann mangels entsprechender statistischer Daten nicht beantwortet werden. Die Beantwortung würde das in Nummer II genannte laufende Beobachtungssystem voraussetzen.

10. Wie haben sich die bei den Abschlüssen nach Nummer 9 Buchstabe a und b aufgetretenen Mietsteigerungen jeweils in den örtlichen Mietspiegeln niedergeschlagen?

Mietspiegel sollen dazu dienen, das Mietpreisgefüge im mietpreisgebundenen Wohnungsbestand möglichst durchsichtig zu machen. Sie sollen einen Überblick über die in einer Gemeinde für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnungen üblicherweise gezahlten Entgelte geben. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietspiegeldaten sollen sich grundsätzlich auf den gesamten nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand erstrecken. Allerdings hat sich die Ermittlung von Vergleichsmieten für Wohnungen jüngsten Baualters wegen der geringen Zahl an Vergleichsfällen häufig als schwierig erwiesen. Außerdem muß sich für neu auf dem Markt angebotene Wohnungen zunächst ein Marktpreis bilden. Aus diesem Grunde wurde bei der Fortschreibung der Hinweise für die Erstellung von Mietspiegeln empfohlen, die jüngsten in den Mietspiegel einzubeziehenden Wohnungen auf den Baujahrgang zu begrenzen, der mindestens seit einem vollen Jahr bezugsfertig ist. Daraus ergibt sich, daß bei jeder Neuaufstellung eines Mietspiegels zusätzliche Jahrgänge einzubeziehen sind.

11. Wie verhalten sich die in den genannten Großstädten in den letzten fünf Jahren eingetretenen Mietpreissteigerungen zu den durchschnittlichen Mietpreissteigerungen des jeweiligen Landes?

Die Frage kann mangels entsprechender statistischer Daten nicht beantwortet werden.

12. Wie hoch ist in den genannten Großstädten jeweils die Zahl der leerstehenden Wohnungen? Aus welchen Gründen stehen diese Wohnungen leer?

Die Zahl der in den genannten Großstädten leerstehenden Wohnungen ist nicht bekannt. Aus der 1 v.H.-Wohnungsstichprobe des Jahres 1978 liegen jedoch für die einzelnen Länder die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Angaben über den Grund und die Dauer des Leerstehens von Wohnungen vor.

Land	Leerstehende Wohnungen in nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäuden							Ant. d. länger als 3 Monate leerstehenden Wohnungen an allen Wohnun- gen in nicht- landwirtsch. Wohngebäuden
	zusammen	Grund des Leerstehens			Dauer des Leerstehens			
		noch nicht bezogene Neubau- wohnung	Eigentümer- oder Mieter- wechsel	Modernisie- rung, Reno- vierung, Umbau	bis zu drei Monate	länger als drei Monate	unbekannt	
	1 000	v. H. von Sp. 1			v. H. von Sp. 1			v. H.
	1	2	3	4	5	6	7	8
Schleswig- Holstein	23,5	3,8	86,0	10,2	52,8	45,1	2,1	1,2
Hamburg	13,0	0,8	81,5	17,7	63,1	23,8	13,1	0,4
Niedersachsen	80,3	5,1	82,9	12,0	45,0	28,5	26,5	0,9
Bremen	10,1	8,9	58,4	32,7	24,7	71,3	4,0	2,4
Nordrhein- Westfalen	128,0	2,0	83,1	14,9	32,3	29,1	38,6	0,6
Hessen	51,1	3,5	86,1	10,4	49,9	37,8	12,3	0,9
Rheinland-Pfalz	46,1	5,4	79,8	14,8	47,1	39,3	13,6	1,4
Baden- Württemberg	151,6	4,6	89,4	6,0	15,6	19,6	64,8	0,9
Bayern	116,3	6,2	81,6	12,2	23,6	31,4	45,0	1,0
Saarland	7,9	6,3	70,9	22,8	19,0	51,9	29,1	1,0
Berlin (West)	27,2	11,8	73,5	14,7	46,3	43,4	10,3	1,2
Bundesgebiet	655,1	4,7	83,4	11,9	32,5	30,6	36,9	0,9

13. Was versteht die Bundesregierung unter Luxusmodernisierung bzw. Übermodernisierung?

Beide Begriffe sind in der politischen Diskussion um bestimmte Fälle umfassender Modernisierungsmaßnahmen an Altbaugebäuden geprägt worden. Es handelt sich um solche Fälle, in denen die bisherigen, meist einkommensschwächeren Mieter durch den Zuschnitt der Modernisierung und das Ausmaß der modernisierungsbedingten Mietsteigerung zum Auszug veranlaßt werden, damit die Wohnungen nach Durchführung der Modernisierung an zahlungskräftigere Wohnungsnachfrager vermietet oder veräußert werden können.

14. Wie hoch ist in den genannten Großstädten jeweils die Zahl der durch sog. Luxusmodernisierungen aus ihren Wohnungen verdrängten Mieter, und in welchem Verhältnis steht diese Zahl zu der Zahl der insgesamt modernisierten Wohnungen?

Die Zahl der Verdrängungen durch Luxusmodernisierungen läßt sich nicht feststellen. Eine Untersuchung, die das Institut GEWOS über „Folgen intensiver Modernisierungen für die (ehemaligen) Bewohner“ angefertigt hat, kommt zu dem Ergebnis, daß Verdrängungen durch folgende Umstände veranlaßt sein können:

- Die Mieterhöhung übersteigt die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte,
- Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten (Lärm, Schmutz),
- die modernisierungsbedingte Veränderung der Wohnung steht nicht in Einklang mit den Bedürfnissen des Haushalts (z. B. Veränderung des Grundrisses).

Bei den in diesem Gutachten untersuchten (59) Fällen intensiver Modernisierungen in Hamburg, Frankfurt und Stuttgart – definiert als Modernisierungen mit mehr als 25 000 DM Kosten pro Woh-

nung – wurden in etwa einem Drittel der Fälle Verdrängungen von Haushalten festgestellt.

Der Anteil der Fälle intensiver Modernisierung an allen Fällen der Wohnungsmodernisierung ist relativ gering. Bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsmodernisierungen beträgt er etwa 7 v. H.

15. Wie hoch ist in den genannten Großstädten jeweils die Zahl der in Eigentumswohnungen umgewandelten freifinanzierten Mietwohnungen, zu welchem Anteil wurden diese Wohnungen an Dritte veräußert und wie hoch ist die Zahl der Fälle, in denen es durch Umwandlung und Veräußerung freifinanzierter Wohnungen tatsächlich zur Verdrängung von Mietern gekommen ist? Wie hoch sind die entsprechenden Zahlen für den öffentlich geförderten Sozialwohnungsbestand?

Umwandlungen freifinanzierter Mietwohnungen (Altbauwohnungen und freifinanzierter Neubauwohnungen) in Eigentumswohnungen werden nicht statistisch erfaßt.

Nach einer – allerdings nicht repräsentativen – Umfrage von Infratest in ca. 800 umgewandelten Wohnungen in 20 Städten der Bundesrepublik Deutschland (Zeitraum der Umwandlungen vom 1. Januar 1977 bis 30. September 1978) wurden 63 v. H. der umgewandelten Wohnungen an Dritte verkauft.

Bei freifinanzierten Wohnungen wurden 72 v. H., bei Sozialwohnungen 53 v. H. der Wohnungen an Dritte veräußert.

Im Rahmen der Infratest-Umfrage gaben insgesamt 34 v. H. der ehemaligen Mieter umgewandelter Wohnungen die Umwandlung als Grund für ihren Auszug an.

Über die Umwandlung und Veräußerung von Mietsozialwohnungen ergibt sich nach Angaben der Länder folgendes Bild:

Veräußerung von Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaues

Land	Beginn der Erhebung	Veräußerte Mietwohnungen			
		bis Ende 1978	1979	1980	bis Ende 1980
		Anzahl			
Schleswig-Holstein	Jahr 1977 ¹⁾	673	6	317	996
Hamburg	1. Halbjahr 1978	341	256	146	743
Niedersachsen	1. Halbjahr 1977	17	—	—	17
Bremen	1. Halbjahr 1977 ²⁾	810	1 305	108	2 223
Nordrhein-Westfalen	1. Halbjahr 1977	1 643	867	1 280	3 790
Hessen	1. Halbjahr 1977		Fehlanzeige		
Rheinland-Pfalz	1. Halbjahr 1977	215	171	63	449
Baden-Württemberg	1. Halbjahr 1975	6 289	723	537	7 549
Bayern	Jahr 1977	840	688	473	2 001
Saarland	1. Halbjahr 1978		Fehlanzeige		
Berlin (West)	1. Halbjahr 1977	1 421	860	1 000	3 281
Bundesgebiet		12 249	4 876	3 924	21 049

¹⁾ Zahlen schließen Umwandlungsfälle aus 12jährigem Zeitraum ab 1965 ein

²⁾ Verkaufte und im Verkauf stehende Objekte

16. Wie haben sich in den letzten zehn Jahren im freifinanzierten Wohnungsbau die Kapitalströme, die in den Neubau, und die, die in die Modernisierung des Bestandes geflossen sind, absolut und relativ zueinander entwickelt? Inwieweit läßt sich zwischen dem Zufluß privaten Kapitals in die Modernisierung und dem Rückzug der Investoren, etwa der Versicherungen, aus dem Neubau ein Zusammenhang herleiten?

Nach den Ermittlungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung haben sich in den letzten zehn Jahren die Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen wie folgt absolut und relativ zueinander entwickelt:

Entwicklung der Neubau- und Bestandsinvestitionen 1970 bis 1980

Jahr	Wohnungs- bauvolumen	davon:			
		Neubau- volumen	Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	Neubau- volumen	Bauleistungen an bestehenden Gebäuden
in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen			in v. H.		
1970	50,73	37,50	13,23	73,9	26,1
1971	62,24	47,60	14,64	76,5	23,5
1972	75,19	59,40	15,79	79,0	21,0
1973	82,03	65,00	17,03	79,2	20,8
1974	76,86	56,10	20,76	73,0	27,0
1975	72,57	49,60	22,97	68,3	31,7
1976	79,93	54,60	25,33	68,3	31,7
1977	86,50	58,70	27,80	67,9	32,1
1978	94,21	65,10	29,11	69,1	30,9
1979	108,51	72,00	36,51	66,4	33,6
1980 ¹⁾	121,50	82,40	39,00	67,8	32,1

¹⁾ Schätzungen des DIW

Quelle: DIW Gutachten „Perspektiven der bauwirtschaftlichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus“, Oktober 1980

Eine Unterteilung dieser Angaben nach Leistungen für den freifinanzierten Wohnungsbau ist nicht möglich.

Der Anstieg der Modernisierungsleistungen ist zu einem Teil auch damit zu erklären, daß es für bestimmte private Kapitalanleger sowohl aus steuerlichen Gründen als auch aufgrund entsprechender Wohnpräferenzen attraktiv geworden ist, Altbaugebäude in innerstädtischen Gebieten zu erwerben und anschließend für sich oder andere Wohnungsnachfrager zu modernisieren.

Anhang 1

*Deutsche und ausländische Studenten an ausgewählten Hochschulstädten im
Wintersemester 1970/71 und 1980/81*

Hochschulstadt	Studenten im Wintersemester	
	1970/71 ¹⁾	1980/81
Bremen	3 400	11 300
Dortmund	5 700	20 300
Düsseldorf	4 500	20 000
Duisburg	–	8 200
Frankfurt am Main	19 300	30 100
Hamburg	28 400	49 700
Hannover	13 600	27 800
Kiel	12 700	18 800
Köln	32 200	58 200
Mannheim	6 600	8 700
Ludwigshafen	700	1 700
München	47 600	73 200
Nürnberg/Erlangen	14 300	24 500
Stuttgart	13 400	21 600

¹⁾ Teilweise geschätzt – insbesondere Studenten an Fachhochschulen
Quelle: Statistisches Bundesamt und Schätzungen des BMBW (1970/71)

Anhang 2

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Bremen 1970 bis 1980

	Einwohner	Wohnungen	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnungen
1970	592 533	227 782	4 769	2,66
1971	594 591	232 581	5 891	2,54
1972	589 825	236 817	5 868	2,51
1973	584 265	240 882	4 931	2,44
1974	579 430	244 342	4 361	2,39
1975	572 969	247 546	3 618	2,34
1976	568 217	250 194	2 927	2,29
1977	562 664	253 692	4 028	2,21
1978	558 942	255 528	2 601	2,18
1979	556 128	257 384	2 276	2,16

noch Anhang 2

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Dortmund 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohneinheiten insgesamt	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Person/Wohnung
1970	642 680	237 721	4 747	2,70
1971	645 348	240 556	3 990	2,68
1972	640 814	243 950	4 334	2,63
1973	636 911	247 843	4 575	2,57
1974	630 118	251 731	4 514	2,50
1975	626 276	257 673	3 154	2,43
1976	618 040	260 565	3 300	2,37
1977	614 757	264 523	4 562	2,32
1978	610 679	267 785	4 024	2,28
1979				
1980				

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Dortmund

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Düsseldorf 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohnungen	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnung
1970	663 586	244 402	4 009	2,71
1971	654 325	250 342	3 204	2,64
1972	643 954	255 202	5 386	2,54
1973	635 791	261 064	6 257	2,45
1974	617 666	264 469	3 776	2,35
1975	663 588	287 507	3 906	2,33
1976	616 178	276 732	2 658	2,24
1977	607 371	279 730	3 237	2,19
1978	600 369	281 827	2 339	2,14
1979	595 268	288 441	1 727	2,10
1980	590 618	285 347	2 342	2,07

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Düsseldorf

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Duisburg 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohneinheiten	Wohnungsneubau zum Jahresende	Belegungsdichte Personen/Wohnung
1970	455 003	–	2 083	–
1971	450 031	165 338	2 690	2,72
1972	443 563	166 883	2 339	2,66
1973	437 807	168 477	2 662	2,60
1974	432 199	169 469	2 093	2,55
1975	611 773	235 221	2 784	2,59
1976	603 624	236 573	2 008	2,53
1977	594 199	238 289	2 147	2,47
1978	581 091	239 605	1 647	2,43
1979	577 332	240 882	1 941	2,40

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Duisburg

noch Anhang 2

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Hamburg 1970 bis 1979

	Bevölkerung	Wohnungseinheiten insgesamt	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnung
1970	1 793 640	698 888	12 087	2,56
1971	1 781 621	710 829	13 664	2,50
1972	1 766 214	724 120	14 856	2,43
1973	1 751 621	737 656	14 959	2,37
1974	1 733 802	749 701	12 950	2,31
1975	1 717 383	757 458	9 104	2,26
1976	1 698 615	765 211	9 109	2,21
1977	1 680 000	775 000	10 700	2,17
1978	1 664 000	778 000	5 400	2,14
1979	1 653 000	780 000	4 100	2,12

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Hamburg (1970 – 1976)

Telefonische Mitteilung des Statistischen Amtes Hamburg (1977–79)

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Frankfurt am Main 1970 bis 1979

	Einwohner – 1000 –	Wohnungen – 1000 –	fertiggestellte Wohnungen N	Reinzugang an WE N	Belegungsdichte Personen/ Wohnungen
1970	668,5	263,6	4 240	3 227	2,5
1971	670,9	267,7	5 057	4 139	2,5
1972	673,5	277,6	5 465	4 752	2,4
1973	675,3	281,6	4 885	3 963	2,4
1974	665,7	286,0	5 315	4 373	2,3
1975	651,3	288,9	3 666	2 890	2,2
1976	637,1	291,6	3 571	2 706	2,2
1977	639,9	302,2	4 983	4 411	2,1
1978	636,1	303,0	1 270	762	2,1
1979	631,3	303,9	–	–	2,1
1980	–	295,0	–	–	

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Frankfurt am Main

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Hannover 1970 bis 1980

	Einwohner	Wohnungen	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnungen
1970	(523 941 +) 522 098	203 539	2 595	2,6
1971	519 278	206 584	3 451	2,5
1972	516 014	210 390	4 349	2,5
1973	510 019	213 601	3 537	2,4
1974	568 843 ¹⁾	242 034	4 124	2,4
1975	560 831	244 873	3 488	2,3
1976	555 590	246 778	2 153	2,3
1977	549 986	249 803	3 223	2,2
1978	545 637	251 365	1 772	2,2
1979	543 694	253 158	2 034	2,1
1980	542 788	255 042	2 132	2,1

1) Mit Eingemeindungen gemäß Gebietsreform in Nds. am 1. 3. 1974

Quelle: Statistisches Amt der Stadt Hannover: Quellenauszüge

Entwicklung des Wohnungsneubaues und der Einwohner in Kiel

noch Anhang 2

Jahr	Einwohnerzahl	Wohnungsneubau	Belegungsdichte/we
1970	271 042	1 181	2,64
1971	269 437	1 081	2,60
1972	268 840	2 520	2,53
1973	265 587	1 345	2,47
1974	264 290	2 369	2,41
1975	262 164	1 813	2,36
1976	259 403	802	2,32
1977	256 512	744	2,28
1978	253 967	797	2,24
1979	250 750	789	2,20

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Köln 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohneinheiten	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnungen
1970	863 800	311 147	4 636	2,77
1971	846 048	316 531	5 791	2,66
1972	841 407	323 957	7 806	2,59
1973	834 613	331 663	8 209	2,51
1974	829 382	399 082	7 509	2,07
1975	986 722	405 187	6 759	2,44
1976	983 968	410 157	5 394	2,40
1977	980 860	415 343	5 661	2,36
1978	979 789	419 886	4 908	2,33
1979	978 945	423 066	3 405	2,31
1980	978 544	425 831		2,30

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Köln

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Ludwigshafen/Rhein 1970 bis 1980

	Einwohner	Wohnungen	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnungen
1970	179 477	64 217	1 680	2,8
1971	178 926	65 573	1 505	2,7
1972	178 457	66 326	1 157	2,7
1973	177 402	68 104	1 884	2,6
1974	179 139	69 833	1 047	2,6
1975	175 703	70 608	939	2,5
1976	171 938	71 136	674	2,4
1977	170 015	71 871	927	2,4
1978	168 636	72 111	481	2,3
1979	167 789	72 536	542	2,3
1980	166 700	72 971	539	2,3

noch Anhang 2

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Mannheim 1970 bis 1980

	Einwohner	Neubau WE	Belegungsdichte
1970 ¹⁾	332 281		2,76
1971	330 845		2,72
1972	328 966		2,66
1973	326 337		2,62
1974	322 155		2,55
1975	316 261		2,48
1976	311 531		2,42
1977	308 975	1 247	2,38
1978	306 559	667	2,35
1979	306 745	1 029	2,34
1980	308 209	887	2,34

1) Stand jeweils 31. Dezember

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in München 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohneinheiten	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnung
1968	1 279 405	450 393	14 789	2,84
1969	1 326 331	465 129	13 934	2,85
1970	1 311 978	475 889	10 573	2,76
1971	1 338 432	488 148	13 219	2,74
1972	1 338 924	509 437	22 083	2,63
1973	1 336 567	525 462	16 803	2,54
1974	1 323 434	539 291	14 313	2,45
1975	1 314 865	546 499	7 719	2,41
1976	1 314 572	550 996	5 187	2,39
1977	1 313 939	555 799	5 410	2,36
1978*	1 296 970	558 988	4 379	2,32
1979	1 299 693	562 317	3 970	2,31
1980**	1 298 749	568 568	6 736	2,29

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt München

* Registerbereinigung

** vorläufige Angaben

noch Anhang 2

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Nürnberg 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohnungen	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnung
1970	453 500	186 937	–	2,4
1971	455 600	191 147	4 256	2,4
1972	490 200	208 488	6 362	2,4
1973	489 900	214 317	6 276	2,3
1974	484 900	218 239	4 203	2,2
1975	474 200	220 209	2 279	2,2
1976	467 500	221 417	1 513	2,1
1977	463 800	222 939	1 767	2,1
1978	460 800	224 554*)	1 872	2,1
1979	484 184	226 130	2 303	2,1
1980	484 219	227 801	2 323	2,1

*) einschließlich Eingemeindungen 1. Mai 1978

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Nürnberg

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohner in Stuttgart 1970 bis 1979

	Einwohner	Wohnungen	fertiggestellte Wohnungen	Belegungsdichte Personen/Wohnung
1970	631 374	219 040	4 672	2,88
1971	631 401	223 054	4 375	2,82
1972	628 678	228 382	5 603	2,74
1973	626 678	232 807	4 747	2,68
1974	618 490	237 286	4 689	2,58
1975	604 875	239 709	2 649	2,49
1976	590 640	241 299	1 810	2,42
1977	582 714	243 144	2 043	2,39
1978	577 873	244 482	1 538	2,36
1979				

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Stuttgart

Anhang 3

Düsseldorf

Registrierte Wohnungssuchende

	Stand 31. Dezember 1979	Stand 31. Dezember 1980
Jahresgesamtzahl	5 652	6 896
Aufgliederung nach Personenkreisen (Mehrfachzählungen möglich)		
– junge Familien	825	1 011
– alte Menschen	1 925	2 311
– ausländische Arbeitnehmer	664	971
– Kinderreiche	426	583
– Alleinstehende mit Kind	418	579
– getrennt lebend	144	207
– Obdachlose	71	78
– Behinderte	687	1 087
– Aussiedler	546	636
– Sonstige	1 802	1 948

Frankfurt am Main

Registrierte Wohnungssuchende

(Stand 31. Dezember 1980)

davon Wohnungsnotstände

18 318 Haushalte

2 217 Haushalte

mit 6 391 Personen

Struktur der wohnungssuchenden Haushalte

Personen- Haushalte	1	2	3	4	5	6	7	8 + mehr	Gesamt	v. H.
unter 20 Jahren	654	320	99	–	–	–	–	–	1 073	5,9
20 – 25 Jahre	2 325	1 230	707	278	62	–	–	–	4 603	25,1
26 – 30 Jahre	848	620	608	436	157	38	12	3	2 722	14,9
31 – 40 Jahre	830	622	734	740	328	157	44	23	3 478	18,9
41 – 50 Jahre	691	480	422	337	147	67	19	13	2 176	11,9
51 – 60 Jahre	696	470	160	61	24	9	9	2	1 431	7,8
61 – 65 Jahre	378	233	22	1	1	2	–	–	637	3,5
66 – 70 Jahre	614	253	15	5	1	–	–	–	888	4,8
über 70 Jahre	991	299	19	1	–	–	–	–	1 310	7,2
Gesamt:	8 027	4 527	2 776	1 866	720	276	84	42	18 318	100 v. H.

Da sich im Berichtsjahr erneut viele jüngere Personen registrieren ließen, veränderte sich die Altersstruktur der registrierten Wohnungssuchenden wie folgt:

Unter 30 Jahren	45,9 v. H.	(1979 = 43,8 v. H.)	+ 2,1 v. H.
31 – 40 Jahre	18,9 v. H.	(1979 = 20,1 v. H.)	– 1,2 v. H.
41 – 50 Jahre	11,9 v. H.	(1979 = 12,3 v. H.)	– 0,4 v. H.
51 – 60 Jahre	7,8 v. H.	(1979 = 8,3 v. H.)	– 0,5 v. H.
61 – 70 Jahre	8,3 v. H.	(1979 = 8,6 v. H.)	– 0,3 v. H.
über 70 Jahre	7,2 v. H.	(1979 = 6,9 v. H.)	+ 0,3 v. H.

Hamburg

noch Anhang 3

Registrierte Wohnungssuchende	rd. 48 000
Darunter Wohnungsnotstände	7 320
Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße:	
— 1-Personen-Haushalte	24 045 (50 v.H.)
— 2 und 3-Personen-Haushalte	18 220 (38 v.H.)
— 4 bis 6-Personen-Haushalte	5 442 (11 v.H.)
— 7 u. m. -Personen-Haushalte	258 (1 v.H.)

Hannover

Registrierte Wohnungssuchende	rd. 12 000
darunter:	
— Wohnungsnotstände	2 184
— alte Menschen	1 704
— Aussiedler/Heimkehrer	110
— Räumungsschuldner	129
— aus städtischen Maßnahmen entstehender Bedarf	469

Altersgruppen der Wohnungssuchenden insgesamt

Eine Repräsentativauswertung der ausgestellten Wohnberechtigungs- scheine ergibt folgendes Bild:		
Einpersonenhaushalte	unter 30 Jahren	39 v. H.
Einpersonenhaushalte	über 30 Jahre	21 v. H.
Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahren	7 v. H.
Zweipersonenhaushalte	über 30 Jahre	13 v. H.
Mehrpersonenhaushalte	unter 30 Jahren	5 v. H.
Mehrpersonenhaushalte	über 30 Jahre	15 v. H.

noch Anhang 3

Hannover

Altersgruppen der Wohnungsnotstände

Insgesamt		
Altersgruppen	Anteil der Anträge	davon Ausländer
unter 20 Jahren	0,003 v. H.	0,5 v. H.
20 bis 29 Jahre	23,3 v. H.	18,5 v. H.
30 bis 39 Jahre	35,6 v. H.	42,7 v. H.
40 bis 49 Jahre	27,3 v. H.	33,4 v. H.
50 bis 60 Jahre	8,6 v. H.	4,8 v. H.
älter	5,197 v. H.	0,1 v. H.
Einpersonenhaushalte		
Altersgruppen	Zahl der Anträge	davon Ausländer
unter 20 Jahren	5	–
20 bis 29 Jahre	36	–
30 bis 39 Jahre	74	12
40 bis 49 Jahre	80	8
50 bis 60 Jahre	15	–
über 60 Jahre	<u>4</u>	<u>–</u>
	<u>214</u>	<u>20</u>
Zweipersonenhaushalte		
Altersgruppen		
unter 20 Jahren	75	17
20 bis 29 Jahre	105	26
30 bis 39 Jahre	211	117
40 bis 49 Jahre	32	16
50 bis 60 Jahre	18	–
über 60 Jahre	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>441</u>	<u>176</u>
Von den erfaßten Wohnungsnotständen entfallen auf Ein- und Zweipersonenhaushalte 36,16 v. H.		
Von den Ein- und Zweipersonenhaushalten entfallen 33,74 v. H. auf die Altersgruppen unter 30 Jahren.		

Köln

noch Anhang 3

Registrierte Wohnungssuchende insgesamt 18 891 (Stand 31. Dezember 1980)		
Wohnungssuchende nach Bevölkerungsgruppen		
— Deutsche	13 348	
— Ausländer	5 070	
— Aussiedler, Flüchtlinge, Zuwanderer	473	
Wohnungssuchende nach Haushaltsgröße		
— 1-Personen-Haushalte	7 007	(37 v. H.)
— 2-Personen-Haushalte	4 304	(23 v. H.)
— 3-Personen-Haushalte	2 727	(14 v. H.)
— 4-Personen-Haushalte	2 163	(11 v. H.)
— 5-Personen-Haushalte	1 436	(8 v. H.)
— 6 u. m. -Personen-Haushalte	1 254	(7 v. H.)
Wohnungssuchende nach Personenkreisen		
— Schwerbehinderte	1 355	(7 v. H.)
— junge Familien	2 929	(16 v. H.)
— alte Menschen	2 405	(13 v. H.)
— Kinderreiche	2 645	(14 v. H.)
Wohnungssuchende nach Einkommen		
— mit Einkommen bis 20 v. H. unter der Grenze des § 25 WoBauG	14 408	(76 v. H.)
— mit Einkommen von 20 v. H. unter der Grenze des § 25 WoBauG und mehr	4 483	(24 v. H.)

Mannheim

Wohnungssuchende		6 661
darunter Wohnungsnotstände		2 100
Struktur der Wohnungssuchenden		
31 v. H.	Einpersonehaushalte	
29 v. H.	Zweipersonehaushalte	
15 v. H.	Dreipersonehaushalte	
10 v. H.	Vierpersonehaushalte	
15 v. H.	Fünf- und Mehrpersonehaushalte	
3 v. H.	unter 20 Jahren	
33 v. H.	20-29 Jahre	
50 v. H.	30-59 Jahre	
14 v. H.	60 Jahre und älter	

noch Anhang 3

Stuttgart

Registrierte Wohnungsnotstände	4 560	
Wohnungsnotstände nach Haushaltsgröße		
— 1-Personen-Haushalte	1 102	(24 v. H.)
— 2-Personen-Haushalte	800	(18 v. H.)
— 3-Personen-Haushalte	971	(21 v. H.)
— 4-Personen-Haushalte	899	(20 v. H.)
— 5-Personen-Haushalte	480	(11 v. H.)
— 6 u. m. -Personen-Haushalte	308	(7 v. H.)

München

Registrierte Wohnungssuchende	16 313	
Darunter Wohnungsnotstände	10 367	
Wohnungssuchende nach Haushaltsgröße		
— 1-Personen-Haushalte	6 701	(41 v. H.)
— 2-Personen-Haushalte	2 379	(15 v. H.)
— 3-Personen-Haushalte	4 138	(25 v. H.)
— 4-Personen-Haushalte	2 076	(13 v. H.)
— 5-Personen-Haushalte	705	(4 v. H.)
— 6-Personen-Haushalte	224	(1 v. H.)
— 7 u. m. -Personen-Haushalte	90	(0,5 v. H.)
Wohnungsnotstände nach Haushaltsgröße		
— 1-Personen-Haushalte	3 649	(35 v. H.)
— 2-Personen-Haushalte	1 547	(15 v. H.)
— 3-Personen-Haushalte	2 785	(27 v. H.)
— 4-Personen-Haushalte	1 611	(16 v. H.)
— 5-Personen-Haushalte	547	(5 v. H.)
— 6-Personen-Haushalte	173	(2 v. H.)
— 7 u. m. -Personen-Haushalte	55	(1 v. H.)

Ludwigshafen

noch Anhang 3

Jahr	Wohnungssuchende bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GAG
1969	2 308
1980	4 484

Untergliedert man die 4 484 Wohnungssuchenden nach Ursachen für das Wohnsuchen, so können folgende sich zum Teil überlagernde Ursachen festgestellt werden:

Gründe für die Wohnungssuche	Zahl der Fälle			
	1980		1969	
	abs.	v. H.	abs.	v. H.
zu kleine Wohnung bisher	1 355	32,6	1 199	44,2
bauliche Mängel der bisherigen Wohnung	369	8,9	418	15,4
krankheitshalber auf andere Wohnung angewiesen	529	12,7	418	15,4
zu teure Wohnung bisher	224	5,4	157	5,8
Verlobte ohne eigene Wohnung	964	23,3	69	2,6
Räumungsbedrohte	11	0,3	46	1,7
gekündigte Mietverhältnisse	571	13,7	288	10,6
Abriß der alten Wohnung	133	3,1	118	4,3
Zahl der Wohnungssuchenden insgesamt	4 484	100,0	3 100	100,0
davon nicht ausreichend untergebracht	4 160	92,8	2 713	87,6
Von den von der Stadt ausgestellten Wohnberechtigtenbescheinigungen mit Zweckbindung entfallen auf:				
	ausländische Arbeitnehmer	15 v. H.		
	alte Menschen	15 v. H.		
	junge Ehepaare	14 v. H.		
	kinderreiche Familien	5 v. H.		
	Zuwanderer/Aussiedler	5 v. H.		

noch Anhang 3

Nürnberg

Registrierte Wohnungssuchende	14 404	
Wohnungssuchende nach Haushaltsgröße		
— 1-Personen-Haushalte	5 550	(39 v. H.)
— 2-Personen-Haushalte	3 825	(27 v. H.)
— 3-Personen-Haushalte	2 282	(16 v. H.)
— 4-Personen-Haushalte	1 640	(11 v. H.)
— 5-Personen-Haushalte	681	(5 v. H.)
— 6 u. m. -Personen-Haushalte	426	(3 v. H.)
Wohnungssuchende nach Personenkreisen		
— Obdachlose	55	(0,3 v. H.)
— Zuwanderer	1 266	(7 v. H.)
— Schwerbehinderte	935	(5 v. H.)
— TBC-Kranke	66	(0,4 v. H.)
— Kinderreiche	1 015	(6 v. H.)
— junge Familien	2 492	(14 v. H.)
— alte Menschen	1 500	(8 v. H.)
— Pendler	376	(2 v. H.)
— LAG-Berechtigte	1 524	(8 v. H.)
— Deutsch-Ausländer	251	(1 v. H.)
— Ausländer	2 424	(13 v. H.)
— Sonstige	5 612	(31 v. H.)

