



Joachim Tesch
*Ziele und Wege der
Wohnungsbauförderung*

*Ziele und Wege der
Wohnungsbauförderung*

von Joachim Tesch

**Rosa-Luxemburg-Verein e.V.
Leipzig 1994**

TEXTE ZUR POLITISCHEN BILDUNG

**Im Auftrag des Rosa-Luxemburg-Vereins herausgegeben
von Lutz Höll und Manfred Neuhaus**

Heft 12

© ROSA-LUXEMBURG-VEREIN e. V.
Rosa-Luxemburg-Straße 19-21
04103 Leipzig

Umschlaggestaltung: Daniel Neuhaus und Hans Rossmannit
Redaktion: Manfred Neuhaus
Titelgrafik: Heinrich Zille »Gasthof zum grünen Baum«
Korrektur: Ursula Albert und Gerhild Schwendler
Satz: Daniel Neuhaus und Giesela Neuhaus
Herstellung: GNN Gesellschaft für Nachrichtenerfassung
und Nachrichtenverbreitung, Verlagsgesellschaft in Sachsen m.b.H.
Badeweg 1, 04435 Schkeuditz
ISBN 3-929994-14-3

Inhalt

Joachim Tesch: Ziele und Wege der Wohnungsbauförderung	5
1. Ziele einer sozialen Wohnungspolitik	7
2. Zur Funktionsweise der Wohnungsmärkte	9
3. Wege einer sozialen Wohnungspolitik	17
3.1. Bau von Mietwohnungen	18
3.2. Wohngeld	21
3.3. Sozialer Wohnungsbau	25
3.4. Bereitstellung von billigem Bauland	29
3.5. Bauweise, Baukosten und Baupreise für Sozialwohnungen	30
4. Schlußfolgerungen	31
5. Ausgewählte Literatur	32
Über den Autor dieses Heftes	35
Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg- Vereins e. V.	37

Ziele und Wege der Wohnungsbau- förderung

von Joachim Tesch

Die Wohnungssituation in Deutschland ist sehr widersprüchlich: Hinter der durchschnittlichen, im internationalen Vergleich hohen Wohnungsversorgung in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen je 1000 Einwohner (Ende 1990 in Ostdeutschland 436, in Westdeutschland 422) und die Zahl der Räume je Einwohner (in Ostdeutschland 1,7, in Westdeutschland 1,9¹) verbergen sich große Unterschiede in der tatsächlichen Lage. In Westdeutschland haben insbesondere in Ballungsräumen junge Haushalte mit niedrigerem Einkommen und Familien mit Kindern große Schwierigkeiten, eine angemessene Wohnung zu finden; zwischen wohngeldfähigem und steuergefördertem Haushaltseinkommen klafft eine erhebliche Lücke. Im Osten Deutschlands sind viele Wohnungen überaltert, in einem schlechten Bauzustand und ungenügend ausgestattet; neu sind die Probleme, die sich aus schnell wachsenden Mieten für Arbeitslose und Rentner bei erheblicher Differenzierung der Einkommen ergeben. Insgesamt fehlen nach übereinstimmenden Einschätzungen in Westdeutschland ca. 1,5 Millionen Wohnungen (vorwiegend zur Erweiterung des Bestandes) und in Ostdeutschland ca. 1 Million Wohnungen (vorwiegend als Ersatz verschlissener Substanz).

¹ Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S. 7.

So ist die Not vieler Wohnungssuchenden, die sich vor allem aus dem immer größeren Mangel an bezahlbaren Wohnungen in ganz Deutschland ergibt, offenkundig und unbestritten.² Täglich lassen neue Meldungen die Sorgen besonders in Ostdeutschland weiter anwachsen: Statt 100.000 benötigter neuer Wohnungen wurden im Jahre 1992 lediglich etwa 11.500 errichtet; im Jahre 1993 könnten es voraussichtlich 20.000 gewesen sein.³ Die Mieten lagen im Monat September 1993 um 57 Prozent höher als ein Jahr davor.⁴ Aber gleichzeitig lief ein Teil des Sonderwohngeldes aus: Die wohngeldfähigen Zuschläge für Heizung und Warmwasser wurden ab 1. Oktober 1993 reduziert.⁵ Außerdem haben viele Mieter ab Januar 1994 erhöhte Beschaffenheitszuschläge zu zahlen. Und nicht zuletzt hängt das Damoklesschwert drohender Zwangsprivatisierung über den Mietern vieler Wohnungen; besonders diskriminierend ist in dieser Hinsicht die Altschuldenregelung für die Wohnungsgenossenschaften. Angesichts solcher Entwicklungen ist es nicht verwunderlich, daß der Ruf nach Wohnen als Menschenrecht immer lauter wird, und daß immer wieder neue Vorschläge für Sofortmaßnahmen unterbreitet werden. Diese orientieren teils richtig auf die Bewältigung der sozialen Aspekte des Wohnungsmangels mittels Wohngeld und sozialen Wohnungsbau, teils fälschlicherweise auf Mietenstopp, einkommensabhängige Mieten u.ä., die letztlich nur denen helfen, die bereits über Wohnraum verfügen, nicht aber denen, die eine Wohnung suchen. Das provoziert natürlich die Frage, wie denn unter marktwirtschaftlichen Bedingungen, die vom Verwertungsinteresse des

2 Siehe Uwe Jean Heuser: Lotterie für Arme. Wohnungsmarkt: Teure Angebote gibt es reichlich, der Mangel an billigem Wohnraum wird größer. In: »Die Zeit«. Hamburg vom 17. September 1993. S. 25.

3 Siehe Tabelle 3. – Siehe auch: Aus der Talsohle im Wohnungsbau? In: »Neues Deutschland«. Berlin vom 28. Dezember 1993. S. 8.

4 Laut Mitteilung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden (Siehe »Süddeutsche Zeitung«. München vom 15. Oktober 1993. S. 27).

5 Wohngeldsondergesetz in der ab 1. Januar 1993 geltenden Fassung (siehe Bundesgesetzblatt 1992. S. 1380 § 21).

Kapitals geprägt werden, der Wohnungsbau so gefördert werden kann, daß sich das Menschenrecht auf Wohnen verwirklichen läßt. Deshalb seien im Folgenden Ziele und Wege einer sozialen Wohnungsbaupolitik erörtert.

1. Ziele einer sozialen Wohnungsbaupolitik

Die offiziell verkündeten Ziele der Wohnungspolitik sind sehr komplex und heterogen; ihre spezifischen Aufgaben werden von z.T. ideologisch verbrämten Aspekten der Eigentums- und Vermögenspolitik, der Altersvorsorge u.a.m. überlagert und verzerrt, was offensichtlich zu Lasten der sozial Schwachen dieser Gesellschaft geht.

Als Ziele einer sozial orientierten Wohnungsbaupolitik⁶ lassen sich folgende Mindestanforderungen formulieren, denen im allgemeinen zugestimmt wird: Selbstverständliches Ziel jeglicher Wohnungsbaupolitik müßte sein, daß für alle Familien⁷ bzw. Haushalte ausreichender Wohnraum verfügbar ist. Eine sozial orientierte Wohnungsbaupolitik muß insonderheit gewährleisten, daß auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum gelangen können.

Auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte bzw. sozial schwache Haushalte haben dabei zwei spezielle Barrieren zu überwinden: *Erstens* das Wohnkostenproblem, d.h. marktübliche Mieten sind so hoch, daß sie von Empfängern niedriger Einkommen nicht bezahlt werden könnten. Dieses Problem läßt sich grundsätzlich über staatliches Wohngeld – einem in der Bundesrepublik bewährten und erforderlichenfalls auszubauenden Instrument – lösen.

6 Ökologische Anforderungen an den Wohnungsbau (Inanspruchnahme von Boden, Energie, Verkehr u.a.m.) wären gesondert zu erörtern.

7 Als Familie wird in diesem Zusammenhang eine ständige Wohngemeinschaft (Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit bzw. ohne Kinder, aber auch Alleinlebende) synonym wie (Mehr- bzw. Einpersonen-) Haushalt verstanden.

Zweitens das Wohnungszugangsproblem, d.h. Haushalte bzw. Personen mit besonderen sozialen Merkmalen (kinderreiche Familien, Alleinerziehende mit Kindern, Arbeitslose, Behinderte, Fremde u.ä.) erhalten trotz Zahlungsfähigkeit von den Wohnungseigentümern keine Wohnungen vermietet. Dieses Problem läßt sich vor allem über die Sozialbindung von Wohnraum (Belegungsrechte der Kommunen) lösen.

Eine so formulierte Zielstellung enthält darüber hinaus folgende wesentliche Aussagen: Umfang und Struktur des Wohnungsbaus müssen so beschaffen sein, daß für alle Haushalte zumindest angemessener Wohnraum verfügbar ist. Das schließt wiederum zwei Teilbestimmungen ein: Einerseits ist genügend Wohnraum für alle eine Grundbedingung dafür, daß die sozial Schwachen auf dem Wohnungsmarkt nicht verdrängt werden. Andererseits lautet die Forderung bewußt nicht, den Wohnungsbau »nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die *breiten Schichten des Volkes*«⁸ zu fördern; eine solche diffuse Bestimmung ermöglicht es, daß seit längerem die steuerliche Förderung des Wohnungsbaus vor allem bei den Besserverdienenden wirksam wird. Insoweit könnte und müßte die Zielstellung des Wohnungsbaugesetzes eingeeengt werden, um die Fördermittel konzentrierter für die tatsächlich Bedürftigen einzusetzen.⁹

Die obige Zielstellung enthält absichtlich auch keine Aufforderung, kommunale Sozialwohnungen zu bauen. Vielmehr kann das Zugangsproblem nicht nur über den Bau kommunaler Wohnungen, sondern auch über den Erwerb von Belegungsrechten der Kommunen in Wohngebäuden aller Eigentumsformen und in allen Wohnlagen gelöst werden; auf diese Weise wird auch die soziale Entmischung der Innenstädte und die Ghettobildung infolge räumlicher Konzentration von Sozialwohnungen vermieden. Im Osten Deutschlands müßten die ehemals volkseigenen Wohnungen aus

8 Zweites Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 14. August 1990 (Bundesgesetzblatt 1990 I. S. 1730 – Hervorhebung durch den Verf.).

9 Siehe auch Johann Eekhoff: Wohnungspolitik. Tübingen 1993. S. 29.

diesen Gründen auf Dauer als sozialgebundene Wohnungen im Besitz der Kommunen bleiben (vorzugsweise in privatwirtschaftlichen Unternehmensformen mit Mehrheitsbeteiligung der Kommunen); auch den Wohnungsgenossenschaften müßte freigestellt werden, anstatt der Zwangsprivatisierung eines Teils ihres Bestandes Belegungsrechte an die Kommunen zu geben.¹⁰

Die obige Formulierung der Zielstellung enthält ebenfalls kein Postulat der Privatisierung von Mietwohnungen oder des bevorzugten Baus von Eigentumswohnungen; wie zu zeigen sein wird, verschärft eine solche Forderung den gegenwärtigen Wohnungsmangel, da der wohlhabendere Teil der Bevölkerung – zusätzlich gefördert durch Steuerbegünstigungen – bisherige Mieter, die wegen ihres niedrigen Einkommens auf dem Mietwohnungsmarkt verbleiben müssen, verdrängt.¹¹ Deshalb sind alle Anträge richtig, die fordern, im Zusammenhang mit der Altschuldenregelung für die ostdeutschen Wohnungsunternehmen auf die Privatisierungspflicht zu verzichten.¹²

Zur Begründung dieser Zielstellungen und zur nachfolgenden Ableitung der geeigneten Wege ist zunächst die Funktionsweise der Wohnungsmärkte etwas näher zu betrachten.

2. Zur Funktionsweise der Wohnungsmärkte

Bei detaillierterer Betrachtung des Wohnungsmarktes sind aus Sicht der gehandelten Güter zumindest drei Teilmärkte mit ihren Beziehungen zu unterscheiden: der Wohnungsnutzungsmarkt, der

10 Siehe u.a. die Vorschläge der Gruppe Bündnis 90 / Die Grünen im Bundestag in: »Neues Deutschland«. Berlin vom 11. Oktober 1993. S. 10.

11 Siehe die umfassende Kritik der Wohneigentumspolitik bei Johann Eekhoff: Wohnungspolitik. Tübingen 1993. S.43ff.

12 Siehe den Antrag der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe PDS/LL im Bundestag. In: »Neues Deutschland«. Berlin vom 7. Oktober 1993. S. 14.

Wohnungsbestandsmarkt und der Wohnungsbaumarkt.¹³ Abstrahiert man dabei von der ausgeprägten Regionalisierung dieser Märkte, so stehen sich jeweils zahlreiche Anbieter und Nachfrager gegenüber, deren Verhalten allerdings durch vielfältige staatliche Eingriffe und Institutionen reguliert wird.

Auf dem Wohnungsnutzungsmarkt wird die Nutzung der Wohnungen von den Vermietern angeboten und von den Haushalten nachgefragt; der Preis der Wohnungsnutzung ist die Miete. Das Angebot auf diesem Markt wird durch den Bestand an Wohnungen bestimmt, die Nachfrage vor allem durch die Zahl der privaten Haushalte. Die entsprechenden Angaben für 1990 bzw. 1991 gibt die Tabelle 1.

*Tabelle 1: Zahl der Wohnungen und Privathaushalte
in Deutschland 1990/1991 (in 1000)*

	Wohnungen	Haushalte	(1)/(2)
(0)	(1)	(2)	(3)
Ost	7.017,0	6.672,0	1,052
West	26.839,2	28.583,0	0,939
D	33.856,2	35.255,0	0,960

(Quellen: Spalte (1): Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S. 7. – Spalte (2): Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland. Hrsg. vom Institut der deutschen Wirtschaft. Köln 1993. Tabelle 18.)

¹³ Siehe Uwe Westphal: Makroökonomik. Theorie, Empirie und Politikanalyse. Berlin [u.a.] 1988. S. 172-178.

Die Relation ist insbesondere im Westen ungünstig. Bei der Wertung der Angaben ist jedoch zu beachten, daß in Westdeutschland sehr viele junge Erwachsene, die eigentlich schon in einer eigenen Wohnung einen Haushalt gründen möchten, noch im Elternhaushalt leben und dort miterfaßt sind. Für Ostdeutschland ist die Zahl der Wohnungen überhöht, da es infolge Überalterung, mangelhaften Zustandes und ungeklärter Eigentumsverhältnisse¹⁴ viele Leerstände gibt.

Die große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage wirkte sich in Westdeutschland vor allem in einer erheblichen Mietsteigerung aus: Seit mehr als 10 Jahren liegt ihre jährliche Steigerungsrate deutlich über dem Lebenshaltungskostenindex.¹⁵ In Ostdeutschland sind die Grundmieten für alle bis zur staatlichen Vereinigung errichteten Wohnungen zur Zeit noch preisgebunden; sie wurden bis 1994 durch Regierungsverordnungen gegenüber dem früheren, übermäßig subventionierten Niveau mehr als vervierfacht.

Auf dem Wohnungsbestandsmarkt werden die Eigentumsrechte an existierenden Wohnungen und Wohngebäuden gehandelt. Hier werden die Preise für Wohnimmobilien gebildet und spielt die Zinsentwicklung eine erhebliche Rolle. Die Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes im Osten und Westen Deutschlands ist in Tabelle 2 dargestellt.

14 Verschärft durch den Umstand, daß mit Beginn des Jahres 1993 die staatliche Zwangsverwaltung von privaten Wohgebäuden generell aufgehoben wurde, ohne daß sich alle Alteigentümer bzw. deren Erben der Häuser annahmen.

15 Siehe Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S. 35.

Tabelle 2: Eigentumsstruktur¹⁶ des Wohnungsbestandes (in %)

a) in der DDR 1989 Wohnungen insgesamt	100,0
davon:	
– volkseigen	41,3
– genossenschaftlich	17,5
– privat u. sonstiges	41,2
b) in der BRD 1987 Wohngebäude insgesamt	100,0
davon Eigentum	
– einer Einzelperson oder eines Ehepaares, einer Erbengemeinschaft o.ä.	89,7
– einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (Eigentumswohnungen)	2,1
– gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik	4,5
– freier Wohnungsunternehmen	0,6
– sonstiger Unternehmen	3,1

(Quelle: Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S. 25/26 .)

Die Angaben für die beiden Teile Deutschlands sind aus inhaltlichen und methodischen Gründen nicht direkt vergleichbar. Im alten Bundesgebiet betrug der Anteil der Mietwohnungen 1987 etwa 60,7 %; der andere Teil war selbst bewohntes Wohneigentum.¹⁷ Beachtet man nun, daß Genossenschaftswohnungen statistisch zu

¹⁶ Genauer eigentlich: Besitzstruktur (Eigentümer sind letztlich überwiegend die Banken).

¹⁷ Siehe Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S.27.

den Mietwohnungen gezählt werden und daß ein Teil des privaten Wohnungsbestandes in der DDR auch Mietwohnhäuser waren, so wird deutlich, daß es im Osten einen erheblich größeren Anteil an Mietwohnungen gab und gibt. Die Wohneigentumsquote – also der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums – betrug in der DDR etwas mehr als 22%, d.h. gut die Hälfte der westdeutschen Quote.¹⁸

Transaktionen auf dem Wohnungsbestandsmarkt finden – wie der Blick in die Immobilienanzeigen der Tageszeitungen lehrt – ständig und aus unterschiedlichen Gründen statt. Anbieter trennen sich von ihrer Immobilie, um das Geld höherverzinslich anzulegen, weil sie wegziehen wollen oder weil sie überschuldet sind. Nachfrager wollen vielleicht Steuervorteile ausnutzen, Bargeld anlegen oder nur in einer eigenen Wohnung leben. Nimmt man die Entwicklung der Immobilienpreise als Ausdruck der Markttendenzen, so war die Nachfrage in Westdeutschland in den vergangenen Jahren außerordentlich lebhaft: Während die durchschnittliche jährliche Preissteigerung für Wohnimmobilien seit 1975 etwa bei 5% lag, verdoppelte sich die Steigerungsrate in den Jahren 1990-1992 nahezu.

Auf dem Wohnungsbaumarkt agieren die Bauunternehmen als Anbieter und die Wohnungsunternehmen (einschließlich privater Bauherren) als Nachfrager. Angebot und Nachfrage hängen hier mit der Höhe der Baupreise zusammen, werden aber darüber von einer Vielzahl von Faktoren beeinflußt. Unter marktwirtschaftlichen Bedingungen verläuft der Wohnungsbau mehr oder weniger zyklisch; in Westdeutschland strebt er nach einem Tief in der zweiten Hälfte der 80er Jahre jetzt wieder einem Höhepunkt zu. In Ostdeutschland ist der Wohnungsbau nach der »Wende« zunächst völlig zusammengebrochen; inzwischen ist der frei finanzierte Wohnungsbau in Gang gekommen, während der soziale Wohnungsbau noch darniederliegt. (Siehe Tabelle 3.)

¹⁸ Siehe Positionen und Forderungen zum Wohneigentum und zur Wohneigentumsbildung. Köln 1993. S. 17 (GdW-Materialien 28).

*Tabelle 3: Wohnungsneubau in Deutschland
(Fertigstellungen in 1000)*

Jahr	Ost	West	insgesamt
1983	107	341	448
1984	104	398	502
1985	99	312	411
1986	100	252	352
1987	92	217	309
1988	93	209	302
1989	83	239	323
1990	60	256	316
1991	25*	315	340*
1992	11*	375	386*

(Quelle: Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993.S. 45f.)

*) geschätzt.

Die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Neubauten steht am Ende der Wirkungskette auf dem Wohnungsmarkt: Wächst die Miete im Wohnungsbestand infolge kräftiger Nachfrage nach Wohnungsnutzungen, so steigt mit der Rendite der Wohnungseigentümer auch die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien; steigen deren Preise, so kommt der Punkt, an dem der Neubau von Wohnungen lohnender als der Erwerb aus dem Bestand sein kann, weil damit eine größere Ertragsrate in Aussicht steht.

An diesem Punkt erhalten die Bauunternehmen neue Aufträge; da aber die Kapazitätsausweitung nur relativ langsam erfolgen kann, steigen zunächst die Baupreise kräftig. So war in Westdeutschland Mitte der 80er Jahre in den Baupreisen kaum Bewegung zu

verzeichnen, aber seitdem gab es bis 1991 jährlich einen nennenswerten und ständig zunehmenden Preisauftrieb als Folge wachsender Nachfrage und verzögerter Kapazitätsanpassung.

Aus der Sicht dieser differenzierten Marktbeziehungen erweist sich die häufig zu hörende Frage, ob denn die Wohnung nun ein Wirtschafts- oder ein Sozialgut sei, als falsch gestellt. Für das Wohnungsbauunternehmen, für den Kapitalanleger und für den Vermieter ist die Wohnung offensichtlich ein Wirtschaftsgut: Für sie selbst hat die Wohnung keinen Gebauchswert, sondern nur einen Tauschwert, den sie auf dem Wohnungsbau- bzw. Wohnungsbestands- bzw. Wohnungsnutzungsmarkt verwerten wollen. Für den privaten Haushalt ist zunächst der Gebrauchswert des Gutes entscheidend; die Wohnungsnutzung ist für ihn ein lebensnotwendiges, nicht substituierbares Gut – in diesem Sinne könnte man die Wohnung als ein soziales Gut bezeichnen. Für solche Güter gilt die sogenannte Kingsche Regel¹⁹: Die Preise für diese Güter reagieren überproportional auf Schwankungen des Angebots oder der Nachfrage; bei relativ geringen Fehlmengen kommt es bereits zu erheblichen Preissteigerungen und umgekehrt. Bei länger anhaltendem Wohnungsmangel entsteht so ein Marktgleichgewicht auf sehr hohem Mietenniveau, und es wächst die Zahl derjenigen Haushalte, die ergebnislos eine für ihre Einkommensverhältnisse bezahlbare Wohnung nachfragen: Es fehlen vor allem Wohnungen im unteren und mittleren Preisbereich.

Aus der erläuterten Funktionsweise der Wohnungsmärkte läßt sich auch ableiten, warum in einer Situation des Wohnungsmangels die Wohneigentumsförderung bzw. die Privatisierung²⁰ von Wohnungen aus dem Bestand die Situation für die »schwächeren« Nachfrager verschärft: Das übliche Instrumentarium der Förderung

19 Siehe Karl Georg Zinn: Wohnungen werden zu »Königsgütern«. In: Sozialismus. Hamburg 18 (1992)3. S. 15-17.

20 Gemeint ist hier die Umwandlung von Miet- in (selbst genutzte) Eigentumswohnungen, nicht die Restitution ehemaliger privater Wohnhäuser in Ostdeutschland, aber auch nicht der Übergang bisher kommunaler oder anderer staatlicher Wohngebäude in den Besitz privater Wohnungsunternehmen.

begünstigt die einkommensstarken Haushalte und veranlaßt diese, größere oder besser ausgestattete Wohnungen nachzufragen, als sie sich sonst leisten würden.²¹ Das führt aber nicht nur zu zusätzlichem Neubau (von dem zweifellos in gewissem Umfange Sickereffekte ausgehen²²), sondern wirkt sich auch auf den Bestand aus, indem verstärkt Wohnungen aus dem mittleren und unteren Preissegment luxusmodernisiert werden und somit das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter verringert wird. Aus diesen Gründen sollte im Gegensatz zu den Positionen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) die Bildung von Wohneigentum nicht als »originäres Ziel der Wohnungspolitik«²³ deklariert werden; welchen Platz sie im Rahmen einer auf Altersvorsorge orientierten Vermögenspolitik haben könnte, müßte in einem anderen Zusammenhang erörtert werden.

Was hier als generelle Wirkung der Wohneigentumsförderung charakterisiert wurde, wird sich auch im Osten Deutschlands mit voller Herausbildung der Wohnungswirtschaft nach Freigabe der derzeitigen Mietenbindung ausprägen. Schon jetzt zeigt sich, daß von der mit Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Mieterhöhung ein erheblicher Druck auf viele einkommensschwache Haushalte ausgeht, der durch die beschlossenen Zwangsprivatisierungen außerordentlich verstärkt wird: Da vor allem Rentner- und Arbeitslosenhaushalte nicht in der Lage sind, ihre zum Kauf angebotenen Mietwohnungen zu erwerben, müßten die Wohnungsunternehmen schließlich auf den Verkauf an westdeutsche Kapitalanleger ausweichen; die durch den Verkauf erzielten Erlöse und die für die Förderung eingesetzten Mittel kommen bestenfalls der Erhaltung des Bestandes zugute, erhöhen also zumindest das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nicht.

21 Siehe Johann Eekhoff: Wohnungspolitik. Tübingen 1993. S. 44f.

22 Siehe Helmut Jenkis. In: Die Wohnungswirtschaft. Hamburg (1993)10. S. 526.

23 Siehe Positionen und Forderungen zum Wohneigentum und zur Wohneigentumsbildung. Köln 1993. S. 15 (GdW-Materialien 28).

3. Wege einer sozialen Wohnungsbaupolitik

Eine soziale Wohnungsbaupolitik, die tatsächlich den einkommensschwachen und anderen am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten wirksam helfen will, kann nicht nur den Umweg über die Sickereffekte aus der Wohneigentumsbildung der einkommensstarken Haushalte gehen, sondern muß vor allem unmittelbar den Wohnungsbau im betreffenden Segment des Wohnungsmarktes fördern: Wer den Spatzen helfen will, sollte auch nicht nur den Pferden Hafer geben!²⁴

Unter Wohnungsbau werden hier sowohl Neubau als auch Modernisierungs-, Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen verstanden; insofern erstreckt sich Wohnungsbaupolitik auch auf alle diese Maßnahmen. Träger der Wohnungsbaupolitik ist der Staat mit seinen unterschiedlichen föderalen Körperschaften. Das bedeutet aber nicht automatisch, daß er bzw. die Gebietskörperschaften oder deren Unternehmen selbst als Bauherr und Eigentümer auftreten müssen. Im Gegenteil: Die negativen Erfahrungen mit der ineffizienten administrativen Verwaltung der Wohnungen und des Wohnungsbaus in der DDR lassen es ratsam erscheinen, die Funktionen des Staates in der Wohnungswirtschaft kritisch zu reflektieren. In Bezug auf den Wohnungsbau sollten deshalb durch den Staat insbesondere solche ordnungs- und prozeßpolitischen Rahmenbedingungen gesetzt und hemmende Einwirkungen ferngehalten werden, daß Investoren und Eigentümer vielfältigster Art eine der Nachfrage in Anzahl und Struktur nach entsprechende Menge von Wohnungen neubauen, modernisieren und instandhalten. Die wichtigsten Wege dazu sind *erstens* die Förderung des Mietwohnungsbaus, *zweitens* eine der Mieten- und Einkommensentwicklung entsprechende Anpassung des Wohngeldes sowie *drittens* die Verknüpfung von Fördermitteln mit der Aufrechterhaltung bzw. dem Erwerb von sozialgebundenen Belegungsrechten durch die Kommunen.

24 Siehe Johann Eekhoff: Wohnungspolitik. Tübingen 1993. S. 46.

3.1. Bau von Mietwohnungen

Eine sozial orientierte Wohnungsbaupolitik muß in erster Linie auf den Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern (je nach Stadt- lage in Mehrgeschossern oder Reihenhäusern) gerichtet sein, weil die Aufwände für die Errichtung und das Betreiben von Wohnungen in solchen Gebäuden bei rationeller Bauweise und zumutbarem Wohnungsstandard am ehesten den Einkommens- und Vermögens- verhältnissen sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen entsprechen.²⁵ Außerdem bleibt gegenüber dem Bau und Erwerb von Eigentums- wohnungen ein höherer Grad von Mobilität der Erwerbspersonen erhalten, was die in den kommenden Jahren verstärkt vor sich ge- henden strukturellen und regionalen Wandlungen in der deutschen Wirtschaft erleichtern wird.

Ein insgesamt ausreichendes Angebot von Mietwohnungen, das auch den Ansprüchen von Haushalten, die trotz höherer oder mittlerer Einkommen auf dem Mietwohnungsmarkt verbleiben wollen, ge- nügt, wäre eine entscheidende Rahmenbedingung, um die gegenwärtige Verdrängung der Haushalte mit Einkommen im unteren Bereich zu beenden.

Bauträger und Eigentümer solcher Mietwohnungen in Mehrfami- lienhäusern sind – abgesehen von Genossenschaften – in der Regel Wohnungsunternehmen, die als Kapitalgesellschaften organisiert sind. In der gegebenen Wirtschaftsordnung wird Geldkapital (egal ob als Eigenmittel oder als Bankenkredit) im Mietwohnungsbau nur angelegt, wenn im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen lang- fristig eine hinreichende Rendite gewährleistet erscheint. Andern- falls legen Versicherungskonzerne ihr freies Geldkapital – von ih- ren Kapitalverwertungsbedingungen eigentlich an langfristigen Anlagen in Wohnimmobilien interessiert – in attraktiveren Branchen oder Regionen an, und Immobilienfonds ziehen sich aus dem

²⁵ Zugleich genügen diese Wohngebäude auch besser ökologischen Anforderun- gen; das freistehende Einfamilienhaus hat hinsichtlich Bodennutzung, Energiever- brauch und Verkehrsanschluß die größten Nachteile und sollte deshalb staatlich nicht gefördert werden!

Wohnungsbau zurück, um in lukrativere Gewerbeimmobilien zu wechseln. Erst bei hinreichender Rendite wird auch die Einrichtung spezieller Wohnungsbaufonds²⁶ sinnvoll.

Die Höhe der Rendite für Mietwohnungen wird aber entscheidend durch die Höhe der Miete und damit die Mietenpolitik bestimmt. Wird die Mietenpolitik restriktiv betrieben, kommt das zunächst denjenigen, die über eine Mietwohnung verfügen, entgegen, führt aber auf längere Sicht zum Erliegen des Mietwohnungsbaus. Wird eine solche Politik über längere Zeit verwirklicht, wie von labouristischen und sozialdemokratischen Regierungen Westeuropas praktiziert, so verschwindet der Mietwohnungsbestand mit zwiefachen Folgen fast ganz: Einerseits sind alle Wohnungen einzelnes Privateigentum und andererseits existieren zahlreiche Wohnungs- und damit Obdachlose, die bestenfalls in den Slums der großen Städte dahinvegetieren.

Ein Hauptweg zur Förderung des Mietwohnungsbaus besteht daher neben Maßnahmen zur Kostendämpfung darin – so unannehmbar das für viele Leser, die eine Wohnung haben, auf den ersten Blick erscheint –, der Mietenentwicklung (auf Basis Vergleichs- oder Indexmiete) soviel Spielraum zu lassen, daß den Eigentümern der Mietwohnungen vergleichsweise eine ausreichende Rendite verbleibt. Wucher wäre allerdings weiterhin zu bekämpfen.

Eine solche Wohnungspolitik braucht zeitlich jedoch einen langen Atem, Stetigkeit und vor allem die erforderliche soziale Absicherung: Die derzeitige Mangelsituation würde angesichts der Trägheit des Wohnungsbaus (lange Planungs- und Genehmigungsfristen, Baudauer, schrittweise Anpassung der Baukapazitäten) bei partieller Freigabe zunächst zu größeren Steigerungen der Mieten führen. Das in den Wohnungsbestandsmarkt drängende Kapital würde mit zeitlicher Verzögerung eine Ausweitung des Wohnungsneubaus und damit des Wohnungsangebots bewirken

26 Siehe Günter Hipfel: Marktwirtschaftliche Anreize sind kein Tabu. In: »Neues Deutschland«, Berlin vom 21. September 1993. S. 8.

und schließlich nach mehreren Jahren zu einem Überangebot mit den üblichen und aus Sicht der Wohnungssuchenden erwünschten Folgen führen: Aus dem jetzigen Nachfrageüberhang wird ein Angebotsüberhang – gekennzeichnet durch z.T. leerstehende Wohnungen, Stagnation oder gar Rückgang der Mietenentwicklung u.a.m. (ohne daß automatisch gleich alle Wohnungssuchenden zu einer Wohnung kämen, da die Lage regional zu unterschiedlich bleibt).²⁷

Eine solche Situation mit einem partiellen Angebotsüberhang und einer Mietenentwicklung im Rahmen der Zunahme der Haushaltseinkommen als Grundvoraussetzung der Verwirklichung des Menschenrechts auf Wohnen müßte durch die Wohnungsbaupolitik stabilisiert werden; denkbar wären z.B. konjunkturunabhängige bzw. antizyklische Fördermaßnahmen in Gestalt variabler Kreditzins-subventionen für Mietwohnungsbauten, die das Zinsniveau losgekoppelt vom Konjunkturverlauf niedrig halten.

Häufig wird auch ein anderer Weg zu größerem Wohnungsangebot vorgeschlagen: Um für die glücklichen Besitzer bzw. Mieter einer Wohnung die Mieten stabil halten zu können, genüge es doch, den Neubau von Wohnungen direkt zu fördern, also lediglich auf dem Wohnungsbaumarkt zu intervenieren. Sicherlich würden von den Beziehern der Neubauwohnungen zum Teil Wohnungen im Bestand frei gemacht und diese wären damit für Wohnungssuchende verfügbar. Aber dem ständen drei Nachteile gegenüber: Erstens würden primär wieder die einkommenstarken Haushalte gefördert. Zweitens entstünden nur Neubauten für größere Ansprüche mit hohen Mieten. Und drittens würde eine ungenügende oder gar fehlende Rendite der Mietwohnungen im Bestand

27 Eine solche Situation hat es letztmalig zu Beginn der 80er Jahre in Westdeutschland gegeben und führte damals zu falschen Reaktionen der Wirtschaftspolitiker: In völliger Verkennung des zyklischen Charakters des Wohnungsbaus und totaler Fehleinschätzung der in den 80er Jahren zu erwartenden Entwicklung der Anzahl der Haushalte und des Haushaltseinkommens wurden damals die staatlichen Fördermaßnahmen rigoros eingeschränkt – mit den zur genüge bekannten Folgen der Wohnungsnot seit Ende des Jahrzehnts.

zur Vernachlässigung ihrer Erhaltung führen, was deren Mietern auf die Dauer auch nicht gefallen und schließlich in den betreffenden Wohngebieten zur sozialen Segregation führen würde.

Diese Überlegungen gelten grundsätzlich auch für Ostdeutschland: Die jetzige staatliche Mietenbindung für die bis 1990 gebauten Wohnungen kann nicht beibehalten werden, weil sie die Wohnungsunternehmen weder interessiert, noch hinreichend in die Lage versetzt, vorhandene Mietwohnungen in größerem Umfange instandzusetzen und darüber hinaus neu zu bauen. Deshalb muß möglichst bald das Vergleichsmietensystem mit entsprechender sozialer Absicherung eingeführt werden. Gegebenenfalls wäre ein stufenweises Vorgehen zweckmäßig, bei dem die Einführung in regionalen Problemgebieten zuletzt erfolgt.²⁸

3.2. Wohngeld

Die sozialen Folgen einer solchen Mietentwicklung (anfänglich stärkerer Anstieg mit anschließender relativer Stabilisierung auf voraussichtlich höherem Durchschnittsniveau) sind durch adäquate Erhöhungen des Wohngeldes für die einkommensschwächeren Haushalte und die Verminderung von bisherigen Steuersubventionen für die einkommensstärkeren Haushalte abzufangen.

Wohngelder sollten der Haupt-, möglichst sogar der einzige Weg sein, um allen einkommensschwächeren Haushalten die Miete für eine angemessene Wohnung bezahlbar zu machen. Auf Wohngeld besteht ein durchsetzungsfähiger Rechtsanspruch; es wird als verlorener Zuschuß gewährt und aus Bundesmitteln finanziert,

²⁸ Ähnlich dem 1960 beschlossenen sogenannten Lücke-Plan in Westdeutschland, der »schwarze« und »weiße« Kreise unterschied und die staatliche Mietbindung erst bei Erfüllung bestimmter Kriterien aufhob. – Siehe Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg. Bearbeitet von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Projektleiter Dr. Bernd Leutner). Bonn 1990. S. 153-158 (Schriftenreihe Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 482).

belastet also die Kommunen nicht. Dabei sollten bundeseinheitliche Grundregelungen beibehalten werden; die jetzigen Bemessungsgrundlagen wären allerdings besser der Wohnkosten- und Einkommensentwicklung anzupassen. Zwei Vorschläge einer im Auftrage des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft erarbeiteten Studie²⁹ verdienen dabei besondere Aufmerksamkeit: Zum einen sollte das Wohngeld möglichst unabhängig von der individuellen Höhe der Wohnkosten gewährt werden und zum anderen müßten die Höhe des Wohngeldes sowie die Einkommensgrenzen regelmäßig an die Inflationsrate entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex angepaßt werden. Ein solches Wohngeld wäre ein Baustein für eine zukünftige soziale Grundsicherung.

Für Ostdeutschland sind bis zum Erreichen des westdeutschen Einkommensniveaus weiterhin Sonderregelungen für das Wohngeld erforderlich. Darüber hinaus müßte bei überhöhten Mietbelastungen infolge besonderer regionaler und lokaler Engpässe bei der Bereitstellung angemessenen Wohnraums für einkommensschwache Haushalte durch Zusatzwohngelder der Länder bzw. Gemeinden sowie notfalls durch Sozialhilfe geholfen werden. Solche Mietbeihilfen dürften sich nicht nur an der Einkommenshöhe, sondern auch an zumutbaren Wohnkosten orientieren.

Bei hinreichender Ausgestaltung des Wohngeldes entfällt auch die Notwendigkeit, für Sozialwohnungen niedrigere Mieten festzulegen, sie in Abhängigkeit von der Einkommenshöhe der Haushalte zuzuweisen oder die Miete gar in Abhängigkeit von der Einkommenshöhe zu variieren.³⁰ Einkommensabhängige Mieten hätten verschiedene Nachteile: *Erstens* müßten die Mieter dem Vermieter gegenüber ihre Einkommensverhältnisse offenlegen, während Wohngeldanträge an eine neutrale Verwaltungsstelle

29 Subjektförderung 2000. Eine ökonomische Analyse des geltenden Wohngeldsystems mit Vorschlägen für eine effizientere Gestaltung. Köln 1993. S. 5 bzw. 9 (GdW-Informationen 5).

30 Eine solche Forderung ist leider auch wieder in den Vorschlägen der Gruppe Bündnis 90 / Die Grünen enthalten. – Siehe »Neues Deutschland«. Berlin vom 11. Oktober 1993. S. 10.

gerichtet werden; dem Vermieter sind aber aus verschiedenen Gründen Mieter ohne einkommensabhängige Mietminderung angenehmer. Vor allem würde die Subventionierung niedrigerer Mieten in Sozialwohnungen durch laufende Zuschüsse an die Vermieter dem Bau solcher Wohnungen entgegenwirken, da neue Subventionsforderungen in Zeiten des verstärkten Subventionsabbaus kaum durchsetzbar sind. Dagegen lösen Wohngelder Nachfrageeffekte auf dem Wohnungsmarkt aus, und zwar gerade im Segment, das für die einkommenschwächeren Bevölkerungsgruppen wichtig ist.

Angesichts dieser zusätzlichen Nachfrageeffekte wird gelegentlich die Sorge geäußert, daß der Wohnungsmangel dadurch weiter verschärft würde. Dabei ist jedoch zu beachten, daß diese zusätzliche Nachfrage nur im unteren und mittleren Preissegment wirksam wird, während die Nachfrage im oberen Preissegment infolge des steigenden Mietniveaus und dem Abbau von Steuersubventionen für einkommensstarke Haushalte schwächer wird. Allerdings wird die partielle Verlagerung von Nachfrage aus dem höheren in das untere Preissegment infolge der bekannten Trägheit des Wohnungsbau-marktes erst mit zeitlicher Verzögerung zur Veränderung in der Struktur des Wohnungsbaus führen.

Bei Kopplung von Vergleichsmieten und hinreichendem Wohngeld könnten auch die fast wirkungslosen, weil mit Rücksicht auf die Wählerklientel (junge Aufsteiger) meist zu niedrig festgelegten Fehlbelegungsabgaben für Sozialwohnungen in den alten Bundesländern entfallen. Außerdem würden die eindeutige Trennung der unterschiedlichen Funktionen von Miete und Wohngeld sowie der Wegfall der Fehlbelegungsabgabe für mehr Transparenz und Überschaubarkeit der Rechtsvorschriften sorgen, zumal die einkommensabhängige Zuweisung von Sozialwohnungen in vieler Hinsicht eine Ermessensentscheidung ist, die dem Ziehen eines Lotterieloses gleicht.

Die Gesamtausgaben des Bundes und aller Bundesländer für Wohngelder betragen 1991 rund 4,6 Milliarden DM. In Ost- und Westdeutschland bezogen jeweils etwa 1,8 Millionen Haushalte

Wohngeld; der monatliche Durchschnittsbetrag lag in den alten Bundesländern bei 138 DM und in den neuen Bundesländern bei 117 DM.³¹

Die für Wohngeldzahlungen erforderlichen Haushaltsmittel werden unter den vorgenannten Bedingungen – wie auch vom Europäischen Zentrum für Wirtschaftsforschung und Strategieberatung Prognos angenommen³² – erheblich anwachsen.

Als Deckungsquellen für umfangreichere Wohngeldzahlungen könnten die wachsenden Steuereinnahmen aus den Wohnungsunternehmen aufgrund der höheren Mieten und der Abbau bisheriger Steuervergünstigungen für einkommensstarke Haushalte herangezogen werden. Der von der Bundesregierung zunächst nur zeitweilig eingeschlagene Weg, die Steuervorteile aus dem Einkommensteuergesetz § 10e auf Einkommen bis zu 120.000 DM für Ledige und 240.000 DM für Verheiratete zu beschränken sowie den Abzug von der Steuerschuld (statt vom steuerpflichtigen Einkommen) zu ermöglichen, sollte dauerhaft und konsequent weiterverfolgt werden. Insbesondere sollte es zukünftig keine Steuer-subventionen für das einzeln stehende Einfamilienhaus mehr geben (Ausnahme: für bäuerliche Familien). Die einseitige Bevorzugung der gutverdienenden Bevölkerungsschicht bei der Förderung des individuellen Wohnungsbaus und des Erwerbs luxuriöser Eigentumswohnungen steht seit langem unter breiter öffentlicher Kritik³³, aber deren Lobby hat bisher genug Einfluß gehabt, vorgeschlagene Umverteilungen zugunsten der sozial Schwächeren zu verhindern. Ein gewisses Zugeständnis in die richtige Richtung ist auch der Beschluß der Regierungskoalition in Bonn, ab 1994 die

31 Siehe Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S. 82/85. – Im monatlichen Durchschnittsbetrag der Haushalte in den neuen Bundesländern ist der Zuschlag für Heizung und Warmwasser enthalten.

32 Prognos: Deutschlandreport Nr. 1. Basel 1993. Abschnitt 2.3.4.

33 Siehe zum Beispiel Roland Stimpel: Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot. Frankfurt Main 1990.

Steuervorteile beim Erwerb gebrauchter Wohnimmobilien einzuschränken; damit dürfte der positive Nebeneffekt verbunden sein, daß für Kapitalanleger die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zukünftig weniger attraktiv ist.³⁴

Außerdem sind die Wirkungen weiterer steuerlicher Regelungen zu überprüfen: die Wohnung entweder als Investitions- oder als Konsumgut zu behandeln, sowie damit im Zusammenhang die Möglichkeiten, erhöht abzuschreiben und Verluste aus der Wohnung als Kapitalanlage mit anderen steuerpflichtigen Einnahmen zu verrechnen. Ungerechtfertigte Steuersubventionen wären auch hier abzubauen.

Wie weit sich der Finanzbedarf für erhöhte Wohngeldzahlungen und die genannten Deckungsquellen ausgleichen oder ob ein Mehrbedarf entsteht, bedarf genauerer Untersuchungen.

3.3. Sozialer Wohnungsbau

Sozialer Wohnungsbau ist unter der Bedingung, daß der Zugang einkommenschwacher Haushalte zu Mietwohnungen in erster Linie über ein hinreichend ausgestaltetes Wohngeldsystem ermöglicht wird, zukünftig aus zwei Gründen weiterhin notwendig: Erstens, um Familien, die dem Gut Wohnen gegenüber anderen Gütern des Lebens einen niedrigeren Stellenwert einräumen, auch einfachere, kostengünstigere Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Und zweitens, um – wie oben erwähnt – Familien mit besonderen sozialen Merkmalen, denen trotz Zahlungsfähigkeit von den Vermietern keine Wohnung vermietet wird, mit Wohnraum versorgen zu können.

³⁴ Siehe u.a. Ab Januar '94 sinkt die steuerliche Attraktivität deutlich [...]. In: »Süddeutsche Zeitung«. München vom 16./17. Oktober 1993. S. 106.

Das Teilziel einfacherer und kostengünstigerer Sonderwohnformen sowie des Baus von Wohnanlagen für ältere Bürger, kinderreiche Familien, Behinderte u.ä. läßt sich am ehesten mit Wohnungsunternehmen verwirklichen, die nicht auf das Erreichen einer in der Wirtschaft üblichen Gewinnquote orientiert sind, sondern nach dem Geschäftsprinzip der Kostendeckung arbeiten. Dafür eignen sich am besten Wohnungsgenossenschaften, aber auch kommunale Unternehmen kommen infrage. Die Rahmenbedingungen (einschließlich des Steuerrechts) für die Bildung und den Betrieb solcher gemeinnütziger Unternehmensformen sollten deshalb freundlicher gestaltet werden.

Das zweite Teilziel erfordert nicht zwingend den Bau von Sozialwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen, sondern kann über den Erwerb von Belegungsrechten³⁵ in Mietwohnungen aller Eigentumsformen – verknüpft mit der Gewährung von Fördermitteln – vorteilhaft verwirklicht werden. Belegungsrechte können sowohl beim Neubau von Wohnungen als auch im Bestand erworben werden; gerade letzteres ermöglicht die räumliche Verteilung der Sozialwohnungen im Stadtgebiet.

Entsprechend diesen Teilzielen sind die drei Förderwege des sozialen Wohnungsbaus weiter auszugestalten. Diese für den Außenstehenden im einzelnen schwer durchschaubaren Förderwege unterscheiden sich im Einzelnen nach dem geförderten Personenkreis (vor allem abgegrenzt nach der Einkommenshöhe), nach den bevorzugten Förderinstrumenten (Aufwendungszuschüsse, zinsverbilligte Darlehen oder Steuersubventionen) und nach Dauer und Art der Mietbindung (Bewilligungsmiete oder Orientierung an der Vergleichsmiete). Eine Übersicht über die aktuelle Zahl der geförderten Wohnungen gibt die Tabelle 4.

³⁵ Weil Sozialwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, dürfen sie vom Vermieter nur an Personen mit Berechtigungsschein vermietet werden; diese Scheine werden in der Regel von den zuständigen kommunalen Behörde ausgestellt; in diesem Sinne hat diese die Belegungsrechte für die Sozialwohnungen.

*Tabelle 4: Bewilligungen für geförderte Sozialwohnungen
in alten (a) und neuen (b) Bundesländern 1992*

	ins- gesamt	Förderweg		
		1	2	3
a) Eigentümerwohnungen	35.392	12.868	17.947	4.577
Mietwohnungen	64.443	29.899	6.172	28.372
Insgesamt	99.835	42.767	24.119	32.949
b) insgesamt	17.716	3.152	394	14.170

(Quelle: Hartwig Hamm: Der soziale Wohnungsbau im Jahre 1992. In: Bundesbaublatt (1993)5. S. 340f.)

Von den Förderwegen ist der dritte für den sozialen Mietwohnungsbau mit den vorgeschlagenen Prämissen von besonderem Interesse. Im Unterschied zum ersten mit seinen sehr niedrigen Einkommensgrenzen und entsprechenden Bewilligungsmieten ist der dritte Weg, die sogenannte vereinbarte Förderung³⁶, hinsichtlich der Einkommensgrenzen offener, flexibler in Bezug auf die Instrumente handhabbar und stärker auf die Vergleichsmiete orientiert. Der dritte Förderweg ließe sich also am ehesten weiter ausgestalten. In diesem Zusammenhang ist das neue hessische »Kombi-Modell«³⁷ zukunfts-trächtig: Mit diesem Modell sollen die bisherigen Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau aufgebrochen und mit Abschlägen die Vergleichsmiete eingeführt werden; das Modell ist differenziert nach Neubau und Erwerb von Belegungsrechten im Bestand.

³⁶ Zweites Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 14. August 1990 (Bundesgesetzblatt 1990 I. S. 1730. § 88d.

³⁷ Siehe Wolf Diethart Breidenbach: Neubelebung des sozialen Wohnungsbaus. In: Die Wohnungswirtschaft. Hamburg (1993)9. S. 456-459.

Auch die teilweise Ersetzung des klassischen sozialen Wohnungsbaus in Gestalt von Eigentum der Kommunen durch andere Wege, die den Erwerb von Belegungsrechten in Mietwohnhäusern unterschiedlicher Eigentumsformen mit der Gewährung von Baukostenzuschüssen, zinsverbilligten Krediten oder auch Steuervergünstigungen verbinden, fördert den Wohnungsbau. Wenn bei diesen Wohnungen ebenfalls die ortsübliche Vergleichsmiete gezahlt wird, bewirken die Fördermittel eine Zusatzrendite für den Vermieter, die seinen Verzicht auf die Auswahl ihm genehmer Mieter kompensiert, so daß sein Interesse an Wohnungen mit Sozialbindung erhalten bleibt.

Die Ausgestaltung der Belegungsrechte durch die Kommunen bedarf weiterer Überlegungen sowohl hinsichtlich ihrer Befristung als auch der Kriterien für die Auswahl der Bewerber.³⁸ Für die Bindungsdauer sollte mindestens ein durchschnittlicher Zeitraum von der Familiengründung bis zum Auszug der Kinder (in der Regel 30 Jahre) gelten. Die Einkommensgrenzen sollten in Übereinstimmung mit dem Ausbau des Wohngeldsystems schrittweise aufgehoben werden; zumindest müßten sie entsprechend der Inflationsrate regelmäßig angehoben werden. Schließlich könnten die Belegungsrechte der Kommunen im wesentlichen auf Haushalte mit besonderen sozialen Merkmalen, die den Zugang zu Wohnraum erschweren, konzentriert werden.

In Ostdeutschland muß im Zusammenhang mit der Privatisierung von Wohnungen und dem bevorstehenden Übergang auf das Vergleichsmietensystem dringend geklärt werden, welche ehemals volkseigenen oder genossenschaftlichen Wohnungen in der Belegungsbindung bleiben sollen. Darüber hinaus ist der Neubau von Sozialwohnungen wirksamer zu fördern. Vor allem sind kleinere Wohnungen für Haushalte mit wenigen Personen und niedrigem Einkommen zu bauen; angesichts der sowieso gegenüber

38 Siehe u.a. die Vorschläge der Gruppe Bündnis 90 / Die Grünen im Bundestag in: »Neues Deutschland«. Berlin vom 11. Oktober 1993. S. 10.

Westdeutschland geringeren Durchschnittswohnfläche mag das paradox klingen, aber wegen der in der DDR zu niedrigen Mieten gab es nach dem Auszug der Kinder bzw. dem Tod des Lebenspartners keinen Anreiz, sich altersgerechten Wohnraum zu suchen, und so leben heute viele ältere Ehepaare oder Alleinstehende mit niedrigem Einkommen in relativ zu großen Wohnungen, finden jedoch auf dem Wohnungsmarkt keine geeigneten kleineren Wohnungen. Außerdem sind weiterhin Fördermittel für die Sanierung der Plattenbauten und zur Ergänzung der Neubaugebiete mit Bauten für Begegnung, Kultur u.ä. notwendig, um auch hier die soziale Mischstruktur aufrechtzuerhalten.

3.4. Bereitstellung von billigem Bauland

Als ein wesentliches Hemmnis für den Wohnungsneubau wird im allgemeinen die begrenzte Baulandbereitstellung in den Gemeinden und Städten gesehen; zumindest können die Bodeneigentümer in der gegebenen Wirtschaftsordnung durch Preisspekulation die Kosten für Wohnungsneubauten erheblich nach oben treiben.³⁹ Das erschwert insbesondere die Errichtung von kostengünstigen Mietwohnungen.

Die Bereitstellung von Bauland für kostengünstigen Mietwohnungsbau muß deshalb staatlich gefördert werden.⁴⁰ In erster Linie müssen alle Möglichkeiten des städtebaulichen Planungsrechts ausgeschöpft werden. Des weiteren ist die Grundsteuer als Instrument der Bodenpolitik auszugestalten. Das Interesse der Gemeinden an der Bereitstellung von Bauland könnte im Zusammenhang

39 Eigentlich handelt es sich beim Boden um ein öffentliches Gut, das aber durch die Eigentumsordnung in ein privates verwandelt wurde; bei Gemeineigentum an Grund und Boden – verknüpft mit Erbbaurechten – ließen sich sachgerechtere Lösungen finden. – Siehe auch Bruno Hartmann: Für Gemeineigentum an Grund und Boden. In: »Neues Deutschland«. Berlin vom 24./25. April 1993. S. 10.

40 Siehe Zukunft Stadt 2000. Bericht der Kommission Zukunft Stadt 2000. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993. S. 153-158.

mit der zu erwartenden höchstrichterlichen Entscheidung über die dringend notwendige Aktualisierung der steuerlichen Einheitswerte wachsen, weil dann die Einnahmen aus der Grundsteuer erheblich größer sein werden.

Soweit nicht Erbbaupachtregelungen zweckmäßiger sind, sollte der Kauf privaten oder Verkauf öffentlichen Grund und Bodens für den Wohnungsbau zum Marktpreis bzw. Verkehrswert erfolgen (wobei Planungsrenten steuerlich abzuschöpfen wären). Die Differenz zu einem ermäßigten Wert, der in die Kosten des Wohngebäudes eingeht, sollte als Teil der Fördermittel zugeschossen werden, deren Gewährung mit dem Erwerb von Belegungsrechten gekoppelt ist. Weitere Überlegungen sind auch für die Kosten der Infrastruktur des Mietwohnungsbaus (Ver- und Entsorgung u.a.m.) erforderlich.

In Ostdeutschland bereiten nicht geklärte Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden beträchtliche zusätzliche Schwierigkeiten, aber generell dürfte eine hinreichende Rendite auch im Wohnungsbau dazu führen, daß Hemmnisse für die Bereitstellung von Bauland leichter überwunden werden; wie die Erfahrungen in den letzten Jahren im Osten Deutschlands zeigten, haben Unternehmen in lukrativen Branchen erstaunlich schnell bei der Klärung von komplizierten Eigentumsverhältnissen an Grund und Boden die sonst scheinbar unüberwindlichen Hürden genommen.

3.5. Bauweise, Baukosten und Baupreise für Sozialwohnungen

Bezahlbare Wohnungen für einkommenschwache Haushalte ohne übermäßige öffentliche Subventionen setzen auch niedrige Baukosten und Baupreise auf der Grundlage eines angemessenen Wohnstandards und geeigneter Bauweisen voraus.

Zum angemessenen Wohnstandard gehören die Wohnungsgröße, wobei eine Gleichung »Zahl der Wohnräume (einschließlich Küche) = Zahl der Personen + 1« im allgemeinen akzeptiert wird,

sowie die Bestimmung der Mindestaustattung mit Innen-WC nebst Bad oder Dusche. Hinsichtlich kostensparender Bauweisen sollten zielgerichtete internationale Vergleiche zumindest im westeuropäischen Raum durchgeführt werden. Übertriebene Anforderungen des deutschen Normenwerks sind auszumerzen. Kostengünstige Fertigteilbauweisen wären erneut auf Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen; inzwischen ist immerhin in der Beurteilung der DDR-Plattenbauten mehr Sachlichkeit eingezogen, nachdem man erstaunt zur Kenntnis nehmen mußte, daß die Bewohner mit den Wohnungen an sich überwiegend zufrieden sind und nach Sanierung sowie Verbesserung des Wohnumfeldes in der Mehrzahl auch dort wohnen bleiben wollen.

4. Schlußfolgerungen

Zusammenfassend ergeben sich folgende Schlußfolgerungen, auf die sich eine weitsichtige soziale Wohnungsbaupolitik schwerpunktmäßig konzentrieren sollte:

Erstens: Die Wohngeldregelungen sind als Rechtsanspruch an die Mieten- und Einkommensentwicklung anzupassen sowie generell und regional entsprechend auszugestalten, damit jeder einkommensschwache Haushalt eine angemessene Wohnung mieten kann.

Zweitens: Die Kommunen sind so mit Finanzmitteln auszustatten, daß sie den sozialen Mietwohnungsbau aller Eigentumsformen mit Belegungsrechten für Mieter aus sozialen Problemgruppen im erforderlichen Umfange fördern können. Das schließt Zuschüsse für die Baulandbereitstellung ein.

Drittens: Die Steuersubventionen für den Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen einkommensstarker und vermögiger Haushalte sind abzubauen, um Finanzmittel für erhöhte Wohngelder und für die Wohnungsbauförderung mit Erwerb sozialer Belegungsrechte umschichten zu können.

Viertens: Die Verpflichtungen zur Zwangsprivatisierung von Wohnungen im Zusammenhang mit der Altschuldenregelung und

andere Regelungen, die die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen begünstigen, sind aufzuheben.

Alternative Wohnungspolitik sollte jedoch nicht populistische Forderungen nach Mietstopp (und wenn, dann höchstens zeitweilig in Ausnahmesituationen) oder nach einkommensabhängigen Mieten für Sozialwohnungen unterstützen.

5. Ausgewählte Literatur

Auf Sozialwohnungen angewiesen. Die Bedeutung der Vermittlung von Sozialmietwohnungen durch das Wohnungsamt für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Bonn 1991 (Schriftenreihe Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 485).

Breidenbach, Wolf Diethart: Neubelebung des sozialen Wohnungsbaus. In: Die Wohnungswirtschaft. Hamburg (1993)9. S. 456-459.

Eekhoff, Johann: Wohnungspolitik. Tübingen 1993.

Für eine sozial ausgewogene und ökonomisch tragfähige Wohnungsbauförderungs- und Mietpolitik. Gedanken und Vorschläge. Hrsg. Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. Köln 1992.

Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993.

Jenkis, Helmut: Wohnungspolitik – aus der politischen Sicht. Anmerkungen zu Eekhoff's neuem Buch. In: Die Wohnungswirtschaft. Hamburg (1993)10. S. 521-529.

Ludwig, Johannes: Wohnungsbau und Bankenmacht. Warum die eigenen vier Wände immer teurer werden. Frankfurt am Main 1991.

Norton, Alan / Klaus Novy: Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre. Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht. Basel [u.a.]1990.

Positionen und Forderungen zum Wohneigentum und zur Wohneigentumsbildung. Köln 1993. (GdW-Materialien 28).

Probleme der Wohnungsbaufinanzierung in den neuen Bundesländern. Köln 1992 (GdW-Informationen 4).

Stimpel, Roland: Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot. Frankfurt am Main 1990.

Soziale Marktwirtschaft in der DDR – Reform der Wohnungswirtschaft. Hrsg. Frankfurter Institut für wirtschaftspolitische Forschung e.V. (Kronberger Kreis). Bad Homburg 1990.

Subjektförderung 2000. Eine ökonomische Analyse des geltenden Wohngeldsystems mit Vorschlägen für eine effizientere Gestaltung. Kurzfassung eines Gutachtens im Auftrag des GdW. Köln 1993 (GdW-Informationen 5).

Wohngeld- und Mietenbericht 1991. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1992.

Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg. Bearbeitet von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Projektleiter Dr. Bernd Leutner). Bonn 1990 (Schriftenreihe Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft 482).

Wohnungswirtschaft 2000 – Relevante Entwicklungen, Aktionsfelder und Leitstrategien. Köln 1992 (GdW-Materialien 30).

Zinn:, Karl Georg: Wohnungen werden zu »Königsgütern«. In: Sozialismus. Hamburg 18(1992)3. S.15-17.

Zukunft Stadt 2000. Bericht der Kommission Zukunft Stadt 2000. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn 1993.



Prof. Dr. sc. oec. Joachim Tesch, geboren 1933, studierte von 1952 bis 1956 an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität Berlin in der Fachrichtung Industrieökonomik und war am dortigen Institut für Rechnungswesen bis zur Promotion 1961 wissenschaftlicher Assistent. Praktische Erfahrungen sammelte er in leitenden ökonomischen Funktionen 1961-1963 in Berliner Baubetrieben und 1964-1972 im Ministerium für Bauwesen der DDR.

1972 wurde er an die Hochschule für Bauwesen, später TH Leipzig, berufen, an der er (mit einer Unterbrechung von 1977 bis Anfang 1983 als Wissenschaftlicher Direktor der Bauakademie) bis 1993 als Lehrstuhlinhaber am wirtschaftswissenschaftlichen Fachbereich tätig war. Den Schwerpunkt seiner langjährigen Forschungsarbeiten und zahlreichen Veröffentlichungen bilden betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Aspekte des Bauwesens. Aus den vergangenen zehn Jahren seien hervorgehoben: Zur Dynamik des Bauwesens der DDR unter den volkswirtschaftlichen Bedingungen der 80er Jahre. In: *Wirtschaftswissenschaft*. Berlin 31(1983)12. S. 1791-1808. – Intensive Reproduktion der baulichen Grundfonds in der Volkswirtschaft der DDR. In: *Wirtschaftswissenschaft*. Berlin 36(1988)11. S. 1638-1653.–Ressourcensparendes Bauen, Rückflußdauer und Reproduktionsintervalle. In: *Bauplanung–Bautechnik*. Berlin 42(1988)8. S. 374f. – Der Reproduktionseffekt der Amortisationen – zur Geschichte einer ökonomischen Entdeckung. In: *Wissenschaftliche Zeitschrift der TH Leipzig* 13(1989)1. S. 37-43. – West- und Ost-Bauwirtschaft. Leistungsvermögen im Vergleich. In: *Bauwirtschaft*. Wiesbaden 45(1991)2. S. 47 bis 50.–Bruttoinlandprodukt, bauliches Anlagevermögen und Bauwirtschaft. In: *Bauwirtschaft*. Wiesbaden 46(1992)11. S. 23-25.– Bauliches Anlagevermögen und Bauvolumen. In: *Bauwirtschaft*. Wiesbaden 47(1993)11. S. 20-23.

Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V.

»Mitteilungen«

Heft 1. Leipzig 1991. 28 S. [Enthält: Gustav Seeber: Vorbemerkung. S. 3-5. – Juliane Krummsdorf/Volker Külow/Walter Markov/Helmut Seidel: Einladung zur Konstituierung der Rosa-Luxemburg-Stiftung. S. 6-8. – Helmut Seidel: Prinzip Hoffnung am Ende? S. 9-15. – Satzung des Vereins zur Förderung einer Rosa-Luxemburg-Stiftung. Eingereicht beim Registriergericht am 3. Mai 1991. S. 16-24. – Erste Presseresonanz. S. 25-28.] – *Heft 2. Leipzig 1991. 35 S.* [Enthält: Helmut Meier: Geschichtsbewußtsein als Identitätsfaktor. Reflektionen über Ergebnisse zur Entwicklung des Geschichtsbewußtseins in der DDR. S. 5-17. – Jürgen Hofmann: Konfliktreiche Transformation zum Bundesbürger. Bemerkungen zu Ergebnissen soziologischer Erhebungen in ostdeutschen Ländern. S. 18-27. – Ausgewählte Ergebnisse der Untersuchungen der Projektgruppe Identitätswandel, Berlin. S. 28-32. – Informationen des Vorstandes. S. 33-35.] – *Heft 3. Leipzig 1991. 33 S.* [Enthält: Kurt Pätzold: Faschismus- und Antifaschismusforschung in der DDR. Ein kritischer Rückblick. S. 3-16. – Werner Bramke: Carl Goerdelers Weg in den Widerstand. S. 17-30. – Informationen des Vorstandes. S. 31-33.] – *Heft 4. Leipzig 1991. 34 S.* [Enthält: Frank Schumann: Der wilde Osten oder: Warum Scheiben in Hoyerswerda im deutschen Blätterwald lauter klirren als etwa die in Neumünster. S. 3-10. – Manfred Behrend: Ursachen für Entstehung und Auftrieb des Rechtsextremismus im Anschlußgebiet. S. 11-19. – Wilfried Schubarth: Rechtsextremismus und Ausländerfeindlichkeit unter Jugendlichen in den neuen Bundesländern. S. 20-31. – Informationen des Vorstandes. S. 32-34.] – *Heft 5. Leipzig 1991. 45 S.* [Enthält: Karl Bönninger: Landesverfassungen für die ostdeutschen Bundesländer. S. 5-16. – Karl-Heinz Schöneburg: Verfassungsfortschritt in »Teutschland«? S. 17-35. – Annelies Laschitza: Rosa Luxemburg – jetzt erst recht! Bericht über das Internationale Rosa-Luxemburg-Symposium vom 2. bis 4. November 1991 in Tokio. S. 36-44. – Informationen des Vorstandes. S. 45.] – *Heft 6. Leipzig 1992. 47 S.* [Enthält: Vorbemerkung. S. 3. – Wolfgang Schröder: Die Genossenschaftsbuchdruckerei zu Leipzig 1872-1881. Ein Lehrstück in sechs Akten. S. 5-46. – Inhalt. S. 47.] – *Heft 7. Leipzig 1992. 54 S.* [Enthält: Joachim S. Hohmann: Verfolgte ohne Heimat. Zigeuner in Deutschland. S. 5-34. – Reimar Gilsenbach: Wer wußte was? Wer will nichts wissen? Wie die Deutschen ihre Verbrechen gegen Sinti und Roma, insbesondere den Völkermord von Auschwitz-Birkenau, aus ihrem Erinnern verdrängt haben. S. 35-50. – Reimar Gilsenbach: Meine Mühen zum Gedenken der Opfer des »Zigeunerlagers« in Berlin-Marzahn. S. 51-52. – Autoren dieses Heftes. S. 53. – Informationen des Vorstandes. S. 54.] – *Heft 8. Leipzig 1992. 24 S.* [Enthält: Annelies Laschitza: Rosa Luxemburg in der Verbannung? Gedanken zur gegenwärtigen und zur künftigen Rosa-Luxemburg-Rezeption. Festvortrag auf dem 1. Stiftungsfest des Rosa-Luxemburg-Vereins e.V. Leipzig am 28. März 1992.] – *Heft 9. Leipzig 1993. 52 S.* [Enthält: Ausgaben des »Kommunistischen Manifest«. Eine Ausstellung zum 175. Geburtstag von Karl Marx. – Heinrich Gemkow: Zum Geleit. S. 5-9. – Verzeichnis der ausgestellten Ausgaben. S. 11-16. – Faksimiles. S. 17-36. – Helmut Seidel: Über den

Umgang mit Karl Marx. Zu seinem 175. Geburtstag. S. 37-40. – Personalia. S. 41-47. – Chronik September 1992 bis März 1993. S. 47-51. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. S. 51-52.] – *Heft 10. Leipzig 1993. 68 S.* [Enthält: In memoriam Prof. Dr. sc. phil. Gustav Seeber 23. August 1933 bis 16. Juni 1992. – Kondolenzschreiben des Rosa-Luxemburg-Vereins, 17. Juni 1992. S. 5. – Trauerrede von Prof. Dr. Wolfgang Küttler auf dem Leipziger Südfriedhof, 25. Juni 1992. S. 7-11. – Trauerrede von Prof. em. Dr. Hans Jürgen Friederici auf dem Leipziger Südfriedhof, 25. Juni 1992. S. 11-13. – In memoriam Prof. Dr. Gustav Seeber und Prof. Dr. Wilfried Adling (Außerordentliche Vollversammlung des Rosa-Luxemburg-Vereins, 10. Oktober 1992). S. 13-14. – Heinz Wolter: Zwischen Bebel und Bismarck. Gustav Seeber verstorben. S. 15-16. – Gustav Seeber: Die historische Stellung der Reichsgründung und das nationale Selbstverständnis der Klassen und Schichten. S. 17-39. – Verzeichnis der wissenschaftlichen Veröffentlichungen von Gustav Seeber. S. 41-55. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Verein e. V. S. 57 bis 58.] – *Heft 11. Leipzig 1993. 48 S.* [Enthält: Eva Müller: Die Planwirtschaft als Wirtschaftsordnung.] – *Heft 12. Leipzig 1993. 82 S.* [Enthält: Waltraud Seidel-Höppner: Wilhelm Weitling. Leben und politisches Wirken.] – *Heft 13. Leipzig 1993. 54 S.* [Enthält: Eberhart Schulz: Vorwort. S. 5. – Rolf Badstübner: Die Entstehung der DDR in ihrer Historizität und Legitimität. S. 7-14. – Siegfried Prokop: Die führende Rolle der SED als Problem der DDR. S. 15 bis 26. – Dieter Schulz: Der 17. Juni 1953 – Die DDR und das erste Aufbegehren gegen den Stalinismus im sowjetischen Herrschaftsbereich. S. 27-40. – Eberhart Schulz: Weitgespannte Entwürfe – großzügige Ansätze – repressive Maßnahmen. Zur Kulturpolitik der DDR. S. 41-48. – Rezension zu Siegfried Prokop: »Unternehmen ›Chinese Wall‹. Die DDR im Zwielficht der Mauer« (Eberhart Schulz). S. 49-50. – Personalia. S. 51-52. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. S. 53-54.]

»*Texte zur politischen Bildung*«

Heft 1: Frauen in Sachsen. Zwischen Betroffenheit und Hoffnung. Recherchiert und kommentiert von Birgit Bütow, Helga Heidrich, Brigitte Lindert und Elke Neuke unter Mitarbeit von Brunhilde Krone und Helga Liebecke. Leipzig 1992. 48 S. (2. Aufl.) – *Heft 2:* Reimar Gilensbach/Joachim S. Hohmann: Verfolgte ohne Heimat. Beiträge zur Geschichte der Sinti und Roma. Mit einem Titelfoto von Christiane Eisler und einer Besprechung von Ulrich Heinemann. Leipzig 1992. 51 S. – *Heft 3:* Manfred Kossok: Das Jahr 1492. Wege und Irrwege in die Moderne. Festvortrag auf der außerordentlichen Vollversammlung des Rosa-Luxemburg-Vereins e.V. Leipzig am 10. Oktober 1992. Leipzig 1992. 44 S. – *Heft 4:* Bärbel Bergmann: Arbeitsunsicherheit. Erleben und Bewältigen. Eine Studie aus dem Raum Dresden. Leipzig 1993. 44 S. – *Heft 5:* Uta Schlegel: Politische Einstellungen ostdeutscher Frauen im Wandel. Leipzig 1993. 60 S. – *Heft 6:* Walter Poeggel: Deutsch-polnische Nachbarschaft. Leipzig 1993. 74 S. – *Heft 7:* Ernstgert Kalbe: Aktuelles und Historisches zum jugoslawischen Konflikt. Leipzig 1993. 50 S. – *Heft 8:* Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. Leipzig

1994. 58 S. [Enthält: Otto Rosenkranz: Die Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. Was war – was ist – was wird sein? S. 5-38. – Gerhard Müller: Die Strukturkrise in der Landwirtschaft Westeuropas und die Chancen für die Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. S. 39-52. – Zu den Autoren dieses Heftes. S. 53 bis 55. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. S. 57-58.] – *Heft 9*: Gunhild Korfes: Zur Jugendgewalt in den neuen Bundesländern – Ergebnisse soziologischer Forschung. Leipzig 1994. 89 S. – *Heft 10*: Elenor Volprich: Langzeitarbeitslosigkeit in Ostsachsen. Leipzig 1994. 55 S. – *Heft 11*: Beiträge zur Geschichte des Warschauer Ghettos. Leipzig 1994. 67 S. [Enthält: Marian Feldman: Der Aufstand im Warschauer Ghetto. S. 5- 15. – Eva Seeber: Das Ghetto von Warschau. Von der Ausgrenzung zum Völkermord. S. 17-58 [Für den Druck bearbeitete und ergänzte Fassungen der Vorträge, den die Verf. auf der Gedenkveranstaltung des Polnischen Instituts Leipzig, der Israeltischen Religionsgemeinde zu Leipzig, des Bundes der Antifaschisten und des Rosa-Luxemburg-Vereins am 28. April 1993 aus Anlaß des 50. Jahrestages des Aufstandes im Warschauer Ghetto gehalten haben.] – Ausgewählte Veröffentlichungen über das Warschauer Ghetto. S. 59-61. – Zu den Autoren dieses Heftes. S. 63-64. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. S. 65 bis 67.]

