

# IAW-Wohnungsmonitor Baden-Württemberg 3/2000



# Inhalt

Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg im ersten Quartal 2000 .....	4
Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1999/2000 .....	8
Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten .....	12
Wohnen im Alter – Teil 1 .....	22
Quellen .....	38
Erscheinungsfolge .....	39

Herausgeber:

L-Bank  
Landeskreditbank  
Baden-Württemberg  
Förderbank  
Schlossplatz 10  
76113 Karlsruhe  
Telefon: 0721/150-0  
mail: roland.becher@l-bank.de  
web: www.l-bank.de

Institut für Angewandte  
Wirtschaftsforschung (IAW)  
Direktoren:  
Prof. Dr. Gerd Ronning  
Geschäftsführer:  
Dr. Sigfried Caspar  
Günther Klee M.A.  
Ob dem Himmelreich 1  
72074 Tübingen  
Telefon: 07071/ 9896-0  
Fax: 07071/ 9896-99  
email: womo@iaw.edu  
web: www.uni-tuebingen.de  
/iaw/womo

Gesamtverantwortung  
und Redaktion:  
Dipl.-Soz. Rolf Kleimann

Der IAW-Wohnungsmonitor  
Baden-Württemberg erscheint  
viermal jährlich.

Die vorliegende Ausgabe  
ist auf chlorfrei gebleichtem  
Papier gedruckt.

# Editorial

Die aktuelle Ausgabe des IAW-Wohnungsmonitors gibt neben der obligatorischen Betrachtung der aktuellen Wohnungsbau- nachfrage und Wohnungsbautätigkeit einen Überblick über die momentanen Rahmenbedingungen der Wohnungsbaufinanzie- rung und die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren für Baden- Württemberg. Wie schon in früheren Ausgaben haben wir auch diesmal alle Tabellen aus dem Magazin verbannt und durch die beiliegende CD-ROM ersetzt. Dort finden sie zusätzlich frühere Ausgaben des IAW-Wohnungsmonitors als PDF-Domumente.

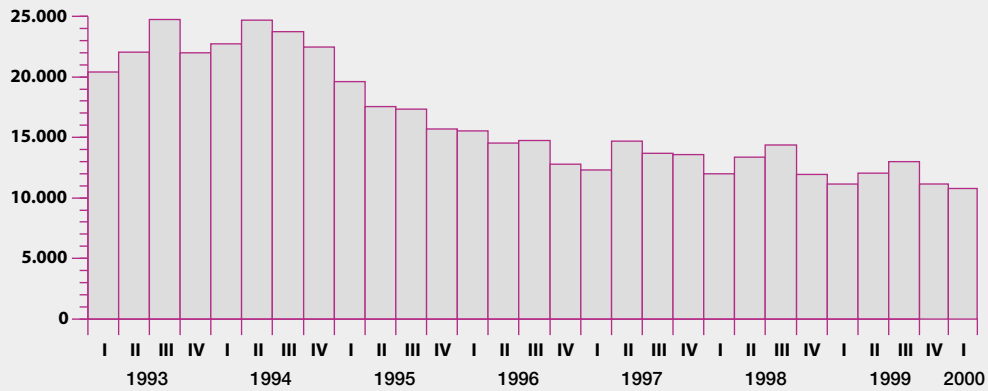
Mit dem Schwerpunktthema «Wohnen im Alter» widmen wir uns der Frage nach der Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland. Während der hier zu findende erste Teil sich dem Thema eher aus einer demographischen und wohnungswirtschaft- lichen Perspektive nähert, wird ein in der nächsten Ausgabe erscheinender zweiter Teil auf die Frage nach den objektiven und subjektiven Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen der Älteren eingehen. Daran anschließend werden Bedingungen altersgerech- ter Wohnungen vor dem Hintergrund des Wohnungsbestands und der für Ältere entwickelten Wohnmodelle diskutiert.

Auch an dieser Stelle noch ein Verweis auf unsere e-mail- Adresse, unter der sie uns ihre Anregungen und Kritiken zukom- men lassen können.

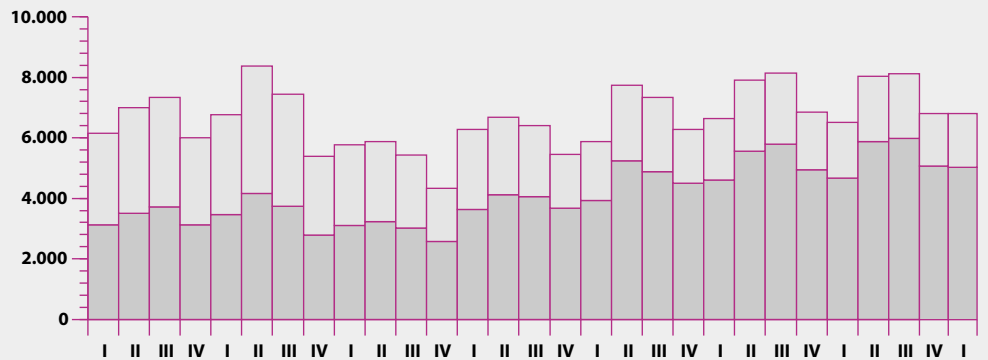
*womo@iaw.edu*

## Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg bis zum 1. Quartal 2000

Genehmigte Wohnungen pro Quartal

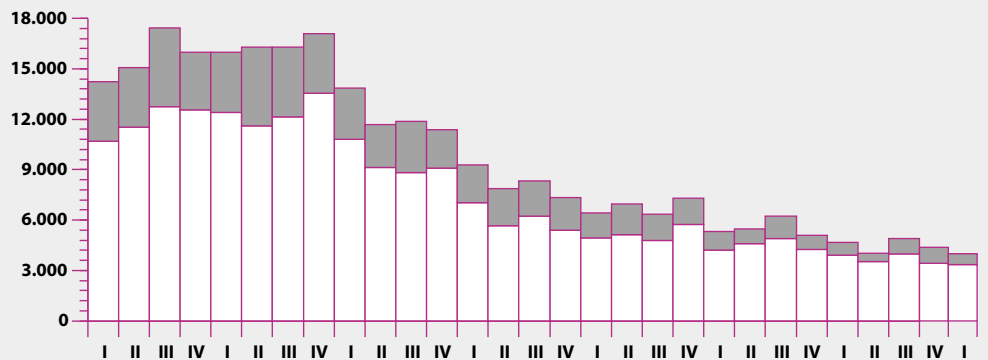


Wohnungen in neuen Wohngebäuden



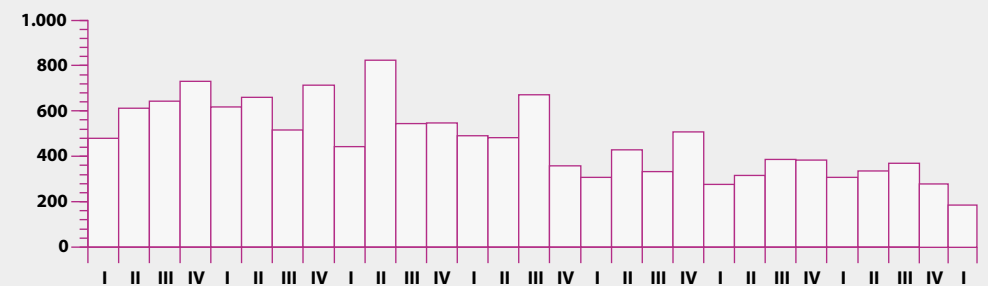
Wohnungen in Zweifamilienhäusern

Wohnungen in Einfamilienhäusern

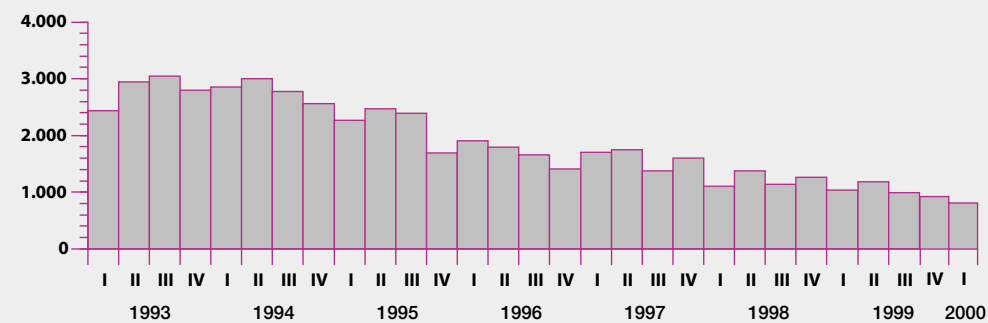


Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Eigentumswohnungen



Wohnungen in neuerrichteten Nichtwohngebäuden



Wohnungen, die im Rahmen von Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Wohnungsbestand entstehen

# Wohnungsbau in Baden-Württemberg im 1. Quartal 2000

von Dr. Stefan Weil

## Wohnungsbaunachfrage

In den ersten drei Monaten des Jahres 2000 wurden in Baden-Württemberg 11.816 Wohnungen zum Bau freigegeben, davon 10.813 in neu zu errichtenden Wohngebäuden. Der rückläufige Trend in der Wohnungsbaunachfrage setzte sich damit weiter fort: Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal sank die Zahl der Genehmigungen um 5,5 Prozent.

Der rückläufige Trend der Genehmigungen wird, wie auch im vergangenen Jahr, von einem nachhaltig starken Einbruch der Nachfrage bei den Mehrfamilienhäusern bestimmt. Mit 3.894 Genehmigungen ergab sich hier ein Minus von 15,3 Prozent. Hier wiederum bestimmt vor allem die weiterhin überproportional sinkende Nachfrage nach neuen Mietwohnungen die Entwicklung. Der Rückgang belief sich mit lediglich 620 Genehmigungen auf 17,9 Prozent. Mit einem Minus von 13,5 Prozent war der Rückgang bei den Eigentumswohnungen (3.372 Genehmigungen) etwas niedriger als bei den Mietwohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Geschosßbauten an der gesamten Nachfrage nach Neubauwohnungen hat sich damit seit dem 2. Quartal 1999 auf etwa ein Drittel eingependelt.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern war bis zum 1. Quartal 2000 noch gegenläufig zur allgemeinen Entwicklung. Die vorläufigen Zahlen für das 2. Quartal deuten hier allerdings eine Trendumkehr an. Bis Ende März wurden mit 5.039 Wohnungen acht Prozent mehr genehmigt als im ersten Quartal des Vorjahres. Bei den Zweifamilienhäusern hat sich der Rückgang vorläufig etwas abgeschwächt. Für das zweite Quartal zeichnet sich aber auch hier ein starker Rückgang ab. 1.782 Wohneinheiten wurden genehmigt, womit die Einbußen mit 2,9 Prozent deutlich unter dem Vorjahresvergleichswert liegen. Insgesamt wurden 6.821 Wohnungen in Eigenheimen genehmigt. Somit ergibt sich in diesem Bereich gegenüber dem Vorjahr noch ein Plus von fast fünf Prozent.

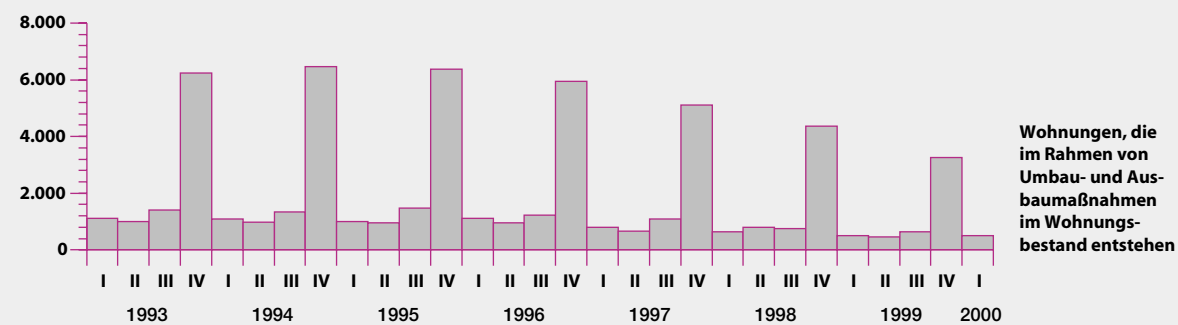
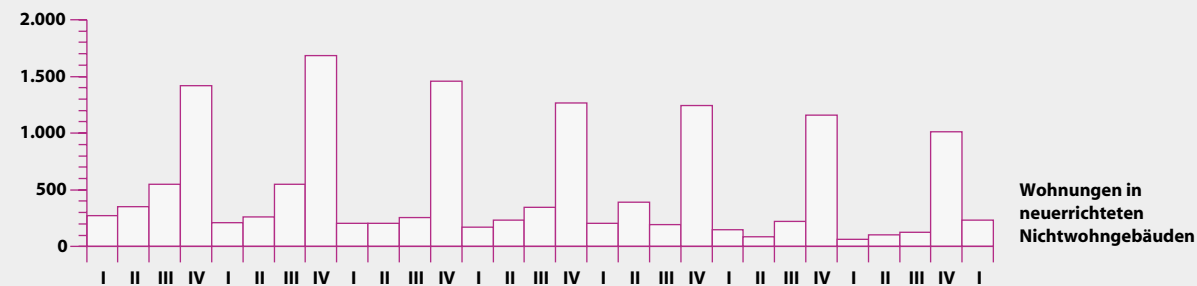
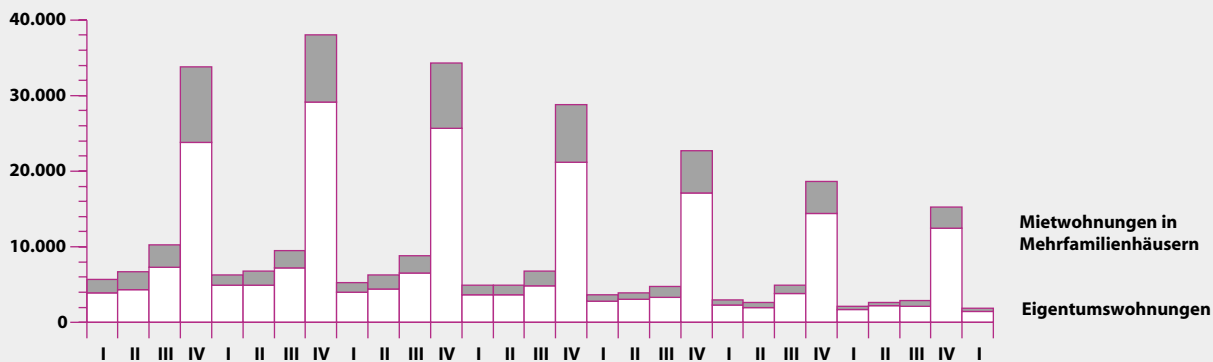
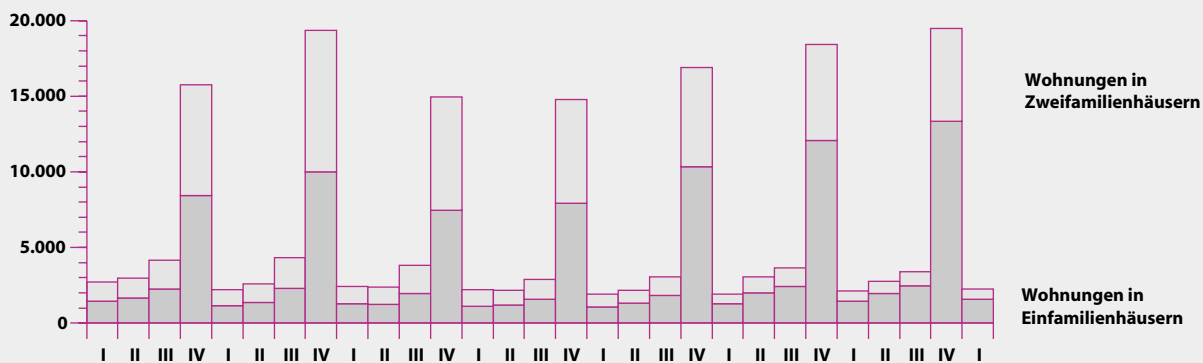
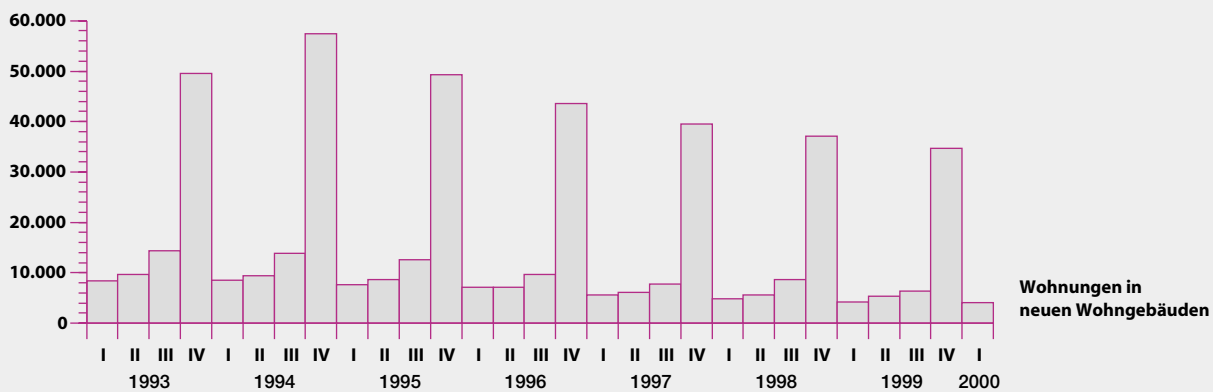
**Rückläufiger Trend setzt sich auch im  
Jahr 2000 fort**

**Weiterhin starker Rückgang der  
Nachfrage im Geschosßwohnungsbau**

**Die insgesamt noch positive Nachfrage  
beim Eigenheimbau droht zu kippen**

# Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg bis zum 1. Quartal 2000

Fertiggestellte Wohnungen pro Quartal



## Wohnungsbaufertigstellungen

In den ersten drei Monaten des Jahres 2000 wurden in Baden-Württemberg 4.875 Wohnungen fertiggestellt, 4.149 (85,1 Prozent) davon in neu errichteten Wohngebäuden. Dies entspricht einem leichten Zuwachs im Vergleich zum ersten Vorjahresquartal von 0,7 bzw. 0,9 Prozent. Damit wurden erstmals seit 1995 wieder in einem Winterquartal mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Hierzu dürften insbesondere die besseren Wetterverhältnisse im vergangenen Winter positiv beigetragen haben.

Wie aus der Entwicklung der Genehmigungen in den vergangenen beiden Jahren zu erwarten war, waren Zuwächse lediglich bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Der Neubau von Einfamilienhäusern nahm um 9,9 Prozent zu (1.576 fertiggestellte Wohnungen), der Neubau von Zweifamilienhäusern dagegen um 5,7 Prozent ab (656 fertiggestellte Wohnungen). Bei den Eigentumsmaßnahmen<sup>1</sup>, die im Vergleich zum Vorjahr um fast vier Prozent zurückgingen, kam es bei Eigentumswohnungen (1.460 Fertigstellungen) sogar zu Einbußen in Höhe von 14,8 Prozent.

Im Geschoßwohnungsbau wurden 1.815 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang von 15,4 Prozent. Der Anteil der in diesem Segment fertiggestellten Wohnungen hat damit mit 37,2 Prozent einen Tiefststand erreicht. Zu Beginn des vergangenen Jahres lag er noch bei 44,3 Prozent.

Positive Zuwächse konnten darüber hinaus nur noch in Randsegmenten erzielt werden. So kam es bei den Wohnheimen und bei Nichtwohngebäuden zu deutlichen Zuwächsen. Bei ersteren wurden im ersten Quartal des Jahres mit 102 Wohnungen bereits schon annähernd so viele Wohnungen fertiggestellt wie im gesamten Vorjahr, bei letzteren kam es mit 231 fertiggestellten Wohnungen zu einem Zuwachs von 255,4 Prozent. Diese hohen Zuwächse sind jedoch vor allem darauf zurückzuführen, daß im 1. Quartal 1999 in diesen Segmenten außergewöhnlich niedrige Fertigstellungszahlen zu verzeichnen waren.

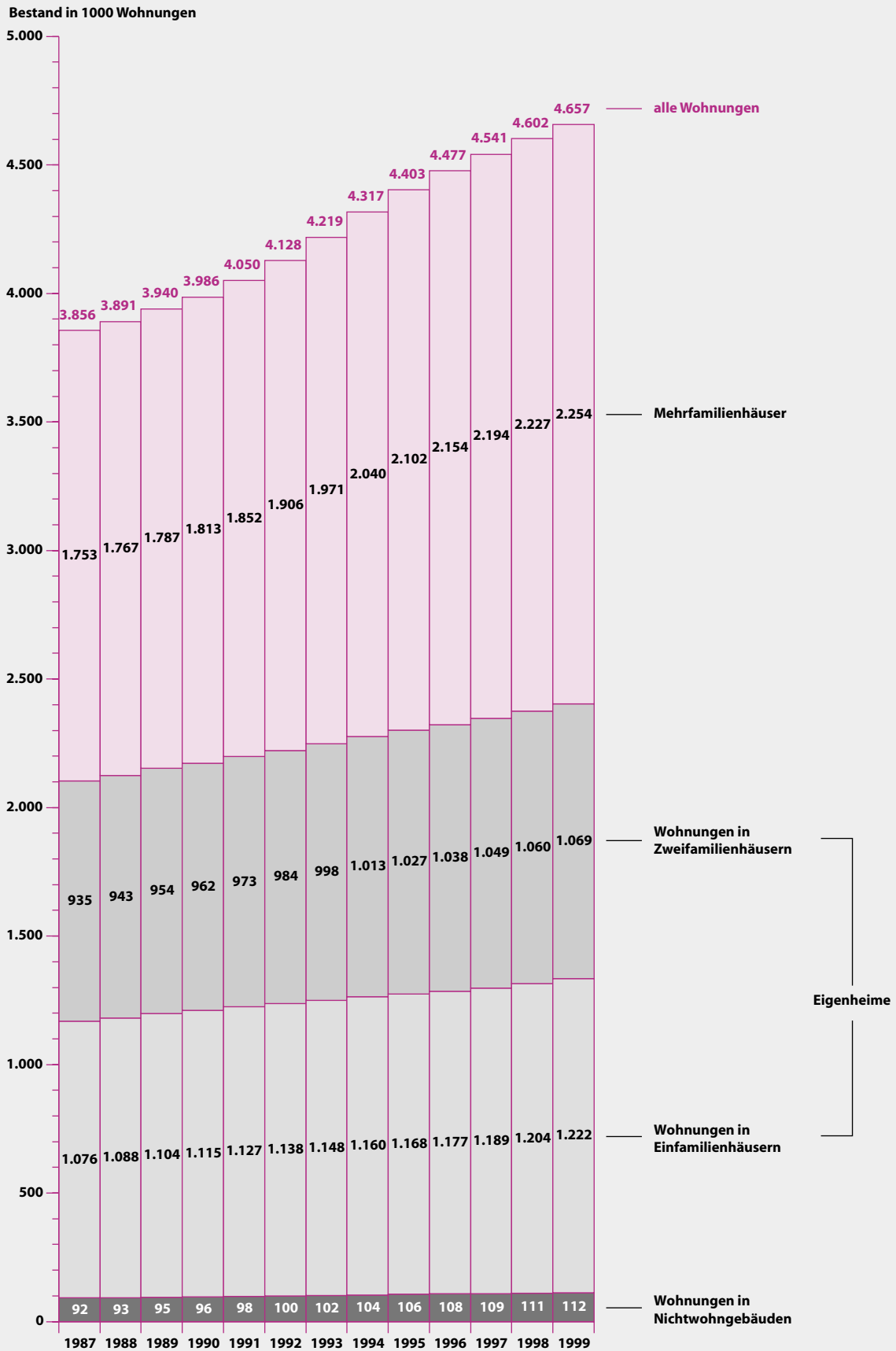
Die Entwicklungen auf der Nachfrageseite und die bereits verfügbaren Zahlen für das zweite Quartal geben Anlaß zu vermuten, daß es im Laufe des Jahres auch bei den Einfamilienhäusern zu einem starken Rückgang der Fertigstellungen kommen wird, die genannten Randbereiche aber weiterhin von starken Nachfrageschüben aus den Jahren 1998 und 1999 profitieren können.

**Zuwächse nur noch bei Einfamilienhäusern ...**

**... und in den Randsegmenten**

1 Unter Eigentumsmaßnahmen wird die Gesamtzahl aller Wohnungen in Wohnheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern) sowie die Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern verstanden.

## Entwicklung des Wohnungsbestands in Baden-Württemberg



# Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1999/2000

von Dr. Stefan Weil

Zur Jahreswende 1999/2000 ergab sich für Baden-Württemberg ein Gesamtbestand von 4,66 Mio. Wohnungen. Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand im Laufe des vergangenen Jahres um 1,2 Prozent. Seit dem Stichtag der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (25.5.1987) nahm der Bestand um rund 801.000 Wohnungen zu. Dies entspricht einem Zuwachs von gut einem Fünftel bzw. durchschnittlich einem Prozent pro Jahr. In demselben Zeitraum wuchs die Bevölkerung um zwölf Prozent. Während 1987 lediglich 415 Wohnungen für 1.000 Einwohner zur Verfügung standen, waren es zum Jahresbeginn 2000 448 Wohnungen. Auf einen Einwohner entfielen damit durchschnittlich 40,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche (1987: 36,9 m<sup>2</sup>). Rein rechnerisch ergibt sich damit eine deutliche Verbesserung der Wohnungsversorgung im Laufe der vergangenen dreizehn Jahre.

Wie in den vergangenen Jahren bereits an dieser Stelle erwähnt, relativieren sich diese statistisch ermittelten Ergebnisse in zweierlei Hinsicht: Zum einen liegt der tatsächliche Bestand an nutzbaren Wohnungen mit Sicherheit unter dem von der amtlichen Statistik ausgewiesenen Wert, da diese im Rahmen ihrer Bestandsfortschreibung nur die genehmigungspflichtigen Abbrüche und Umbaumaßnahmen erfaßt. Umwidmungen, die Nutzung von Zweifamilienhäusern als Einfamilienhaus, Zusammenlegungen und Teilungen von Wohnungen und leerstehende abbruchreife Häuser werden nur teilweise oder gar nicht erfaßt. Die genaue Zahl dieser mitgezählten, aber nicht marktverfügbaren Wohnungen ist unbekannt. Sie kann aber nach unserer Schätzung allein in Baden-Württemberg durchaus im sechsstelligen Bereich liegen.

Zum anderen werden Wohnungen nicht von Einzelpersonen, sondern von Privathaushalten nachgefragt. Da die durchschnittliche Personenzahl dieser Haushalte bis 1997 stetig gesunken ist, steigt selbst bei konstanter Zahl der Einwohner die Zahl der nachgefragten Wohnungen. Landesweit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,38 Personen im Jahr 1987 auf 2,17 Personen im Jahr 1999 gefallen. In absoluten Zahlen ausgedrückt, hat sich die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg von rund 3,9 Mio. auf etwa 4,8 Mio. erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von 22 Prozent, der damit deutlich höher ausfällt als das Bevölkerungswachstum.

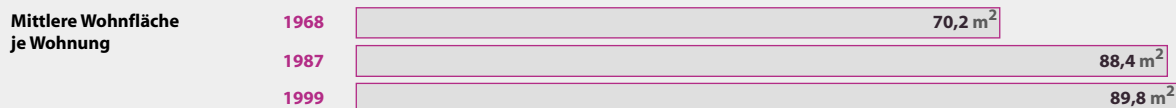
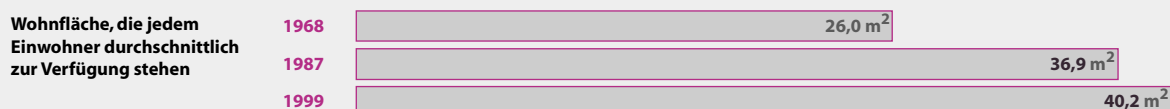
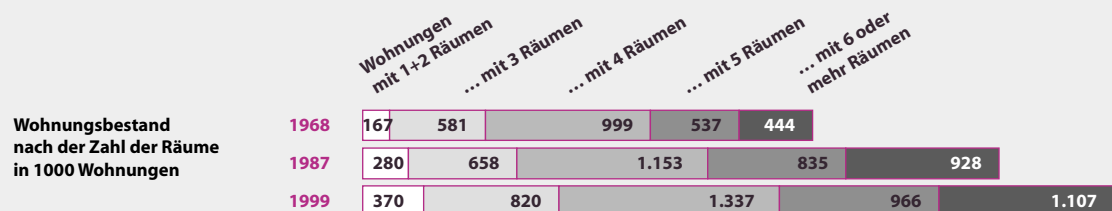
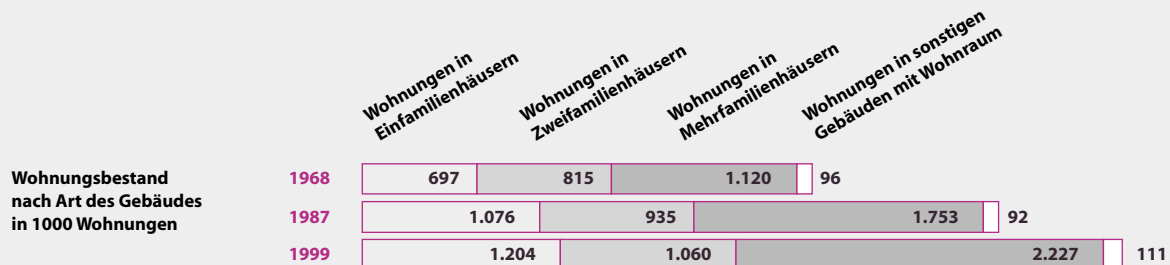
**Zum Jahresbeginn 2000:  
fast 4,7 Mio. Wohnungen in Baden-  
Württemberg**

**weiterhin deutliche Verbesserung der  
Wohnungsversorgung**

**Wohnungsversorgung wird nach wie  
vor statistisch überschätzt**

**Bei einer Zahl der Haushalte in Baden-  
Württemberg von 4,8 Mio. ...**

## Struktur des Wohnungsbestands in Baden-Württemberg 1968, 1987 und 1999



Beide Effekte, die etwas geringere Zahl der tatsächlich verfügbaren Wohnungen und der steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnungsfläche lassen die tatsächliche Wohnungsversorgung etwas ungünstiger erscheinen als von der amtlichen Statistik ausgewiesen. Darüber hinaus ergibt sich bei einem Vergleich der Zahl der Haushalte mit dem Wohnungsbestand ein rechnerischer Fehlbestand von fast 135.000 Wohnungen. Dieser Fehlbestand hat sich seit seinem Höchststand im Jahre 1992 (fast 352.000 Wohnungen) allerdings stark reduziert.

**... ergibt sich ein rechnerischer Fehlbestand von 135.000 Wohnungen**

## Wohnungen und Gebäude

In struktureller Hinsicht hat sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Nach wie vor entfallen 48,4 Prozent der Wohnungen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 49,2 Prozent in Eigenheimen. Der Trend zu einem verstärkten Angebot von Wohnungen in großen Wohngebäuden hat sich – zumindest vorübergehend – abgeflacht. Daher liegt auch die durchschnittliche Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen fast unverändert bei etwa 5,9 Wohnungen. Berücksichtigt man die im vergangenen Jahr deutlich gestiegene Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, so ist die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro Gebäude erstmals seit 1991 (leicht) gesunken und liegt nun bei 2,1.

**Trend zu größeren Wohngebäuden flacht ab**

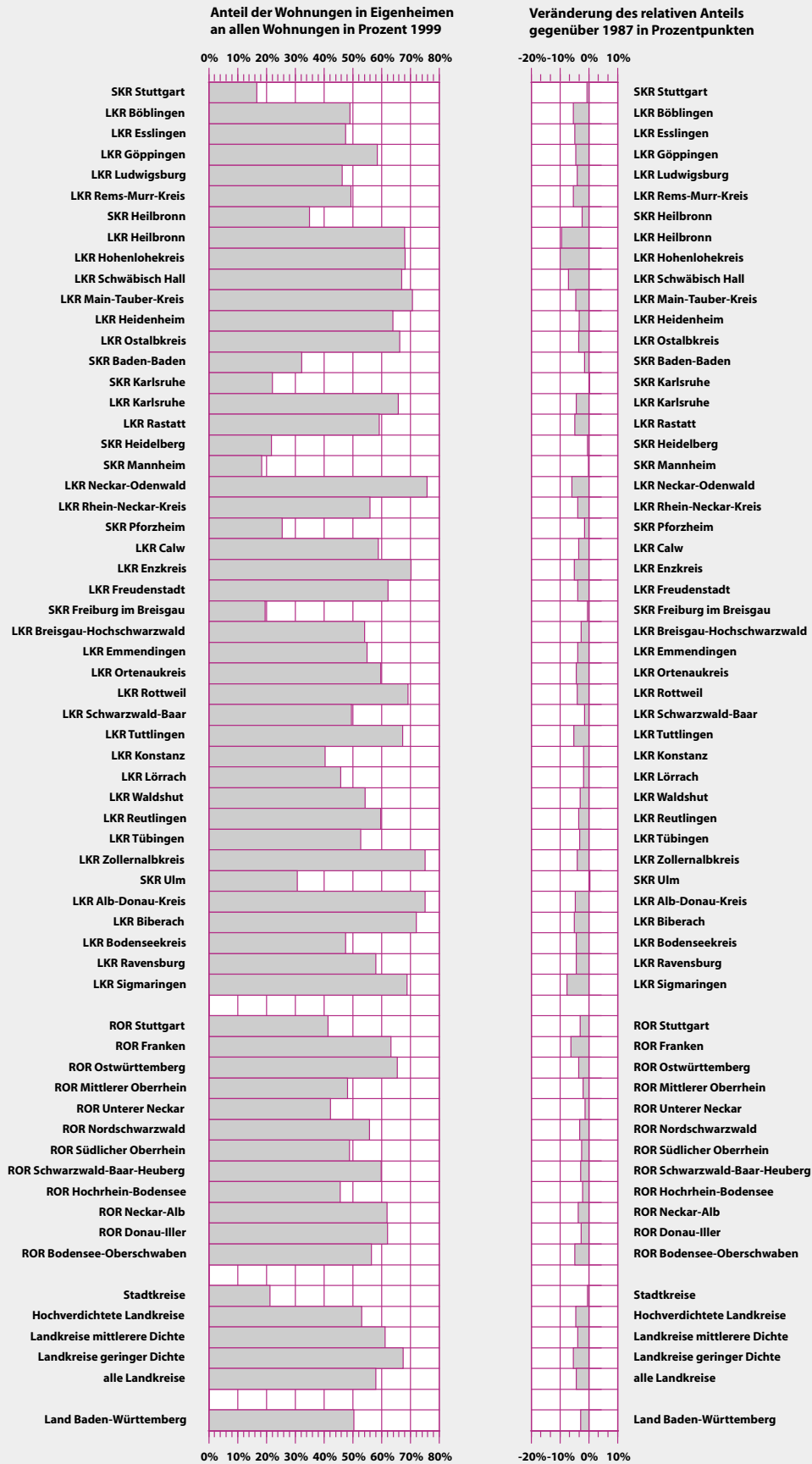
## Räume und Flächen

In den vergangenen dreizehn Jahren ist die Zahl der Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einem Zuwachs von mehr als einem Drittel weit überdurchschnittlich angestiegen. Ebenfalls deutlich überdurchschnittlich ist der Zuwachs bei den Dreizimmerwohnungen (26 Prozent). Insgesamt zeigt sich auch hier recht deutlich der in der Vergangenheit vorherrschende Trend zu kleineren Wohnungen. Allerdings haben in den vergangenen Jahren die größeren Wohnungen deutlich aufgeholt. Die vor allem in Eigenheimen anzutreffenden sehr großen Wohnungen mit sechs und mehr Räumen haben sogar mit einem Plus von 21,3 Prozent seit 1987 ein leicht überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen. Insgesamt gab es zum Jahresende 1999 über 1,1 Mio. Wohnungen dieser Gebäudekategorie.

Alles in allem hat sich – auch mit Blick auf die Zahl der Räume – der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg in struktureller Hinsicht lediglich in langfristiger Betrachtung stark verändert. Es fällt auf, daß seit 1968 der Anteil der Vierzimmerwohnungen von 36,6 auf 29 Prozent deutlich abgenommen und die Wohnungen mit sechs und mehr Räumen von 16,3 auf 24,2 Prozent stark zugenommen haben. In den anderen Segmenten hat es dagegen keine wesentlichen Verschiebungen gegeben.

**Nahezu ein Viertel des Wohnungsbestandes sind Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen**

# Relativer Anteil der Wohnungen in Eigenheimen 1999



Während die Wohnfläche der Wohnungen in mehrgeschossigen Häusern weiterhin konstant bei 72 m<sup>2</sup> liegt, ist sie bei den Eigenheimen bis zum Jahresbeginn weiter angestiegen. In Einfamilienhäusern hat sie fast 122m<sup>2</sup> erreicht, in Zweifamilienhäusern liegt sie bei durchschnittlich etwa 91m<sup>2</sup>. Im Vergleich zur letzten Wohnungs- und Gebäudezählung ergeben sich hier zwar recht bescheidene Zuwächse (etwa 3,5 Prozent). Der Trend zum großflächigen Eigenheim zeigt sich jedoch deutlicher bei einem Vergleich der Wohnflächen im Bestand mit den Wohnflächen der zuletzt fertiggestellten Wohnungen. So war die durchschnittliche Wohnfläche der 1999 fertiggestellten Einfamilienhäuser mit knapp 140 m<sup>2</sup> um rund 15 Prozent größer als die der Einfamilienhäuser im Bestand. Bei den Zweifamilienhäusern betrug die Differenz rund zwölf Prozent.

**Trend zu großflächigem Eigenheim  
ungebrochen**

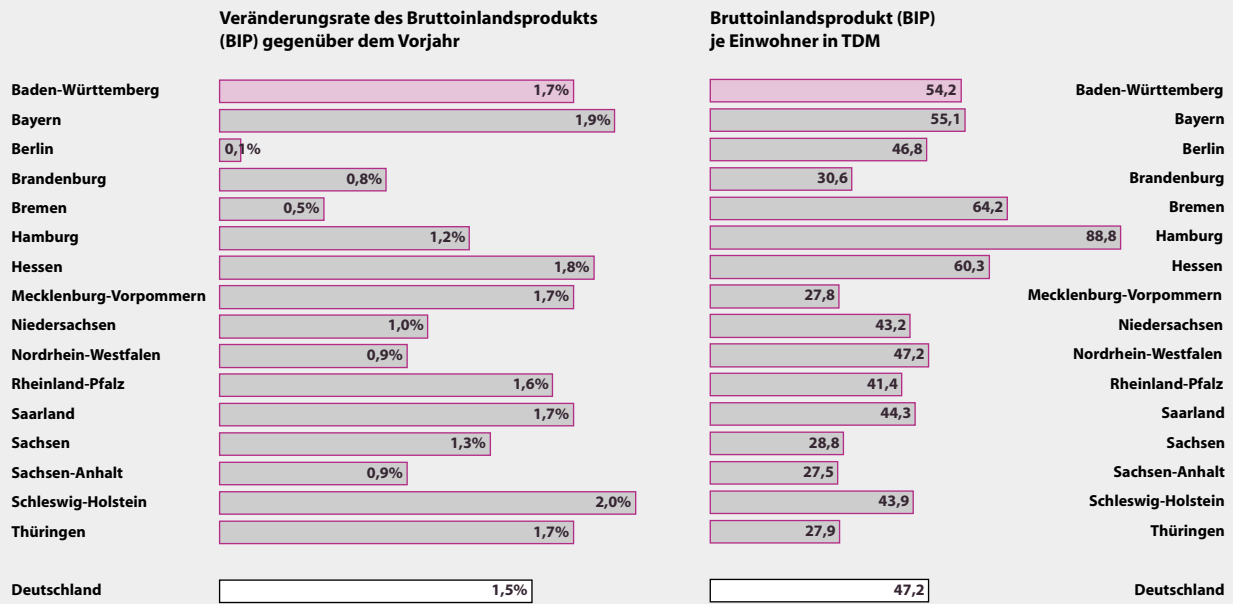
### **Regionale Aspekte**

Rund die Hälfte der Wohnungen in Baden-Württemberg sind Eigenheimen, also Ein- oder Zweifamilienhäusern, zuzuordnen. Dieser Anteil streut in regionaler Hinsicht sehr deutlich. Auffallend ist auch, daß dieser – trotz des Eigenheimbooms der vergangenen Jahre – rückläufig ist. Auch hier gibt es regionale Unterschiede. Die Karten auf der folgenden Seite zeigen zum einen die unterschiedlichen Anteile der Wohnungen in Eigenheimen in den einzelnen Kreisen des Landes, zum anderen wie stark sich dieser Anteil seit 1987 in den einzelnen Kreisen verändert hat.

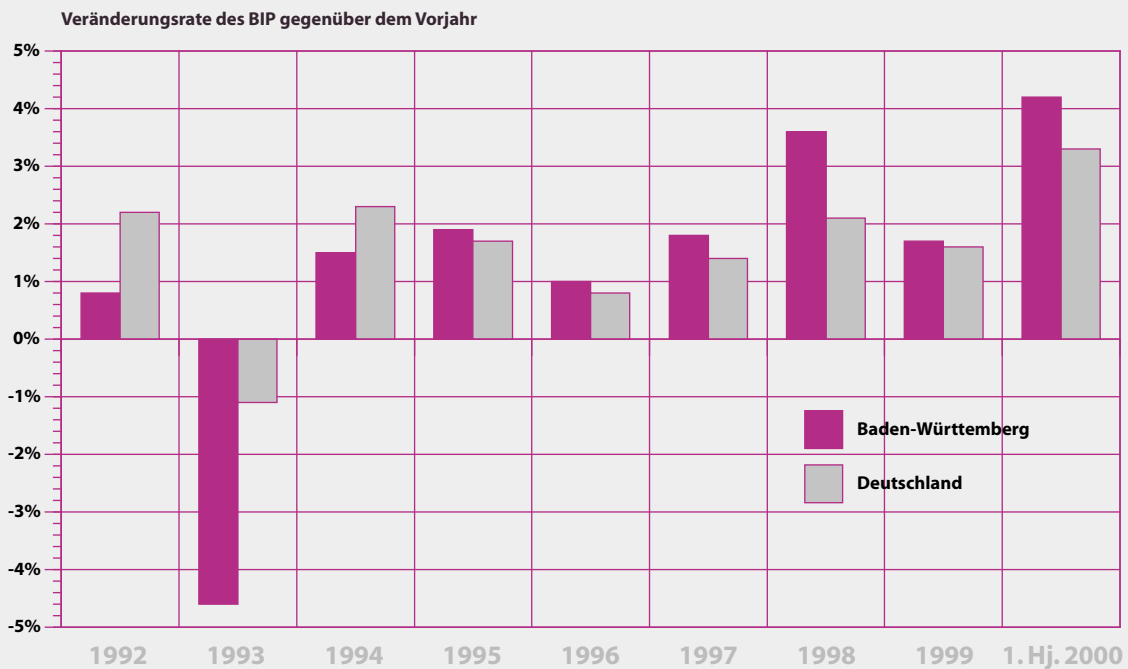
**Eigenheimanteil bei 50 Prozent**

Den niedrigsten Anteil an Wohnungen in Eigenheimen hatte 1999 der Stadtkreis Stuttgart mit 16,7 Prozent, den höchsten Anteil der Neckar-Odenwaldkreis mit knapp 76 Prozent, dicht gefolgt vom Alb-Donau-Kreis mit 75 Prozent. Insgesamt ist der Anteil in den Stadtkreisen erwartungsgemäß relativ niedrig (im Durchschnitt 21,3 Prozent) während er in den Landkreisen relativ hoch ausfällt (im Durchschnitt knapp 58 Prozent). Da in den Stadtkreisen auch der Geschosßwohnungsbau wenig an Bestandsvergrößerungen zu verzeichnen hatte, waren hier die Rückgänge in den meisten Fällen minimal. In Ulm und Karlsruhe konnten die Anteile der Wohnungen in Eigenheimen sogar geringfügig (um 0,3 bzw. 0,2 Prozent) zulegen. Die größten Rückgänge hatten der Hohenlohekreis und der Landkreis Heilbronn (9,9 bzw. 9,4 Prozent) zu verzeichnen. Insgesamt konnten damit die Stadtkreise ihre Anteile fast konstant halten, während in den Landkreisen die Anteile um durchschnittlich 4,3 Prozent zurückgegangen sind.

## Bruttoinlandsprodukt 1999 im Ländervergleich



## Entwicklung des BIP seit 1992



# Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten 2000

von Dr. Stefan Weil

## Wirtschaftswachstum

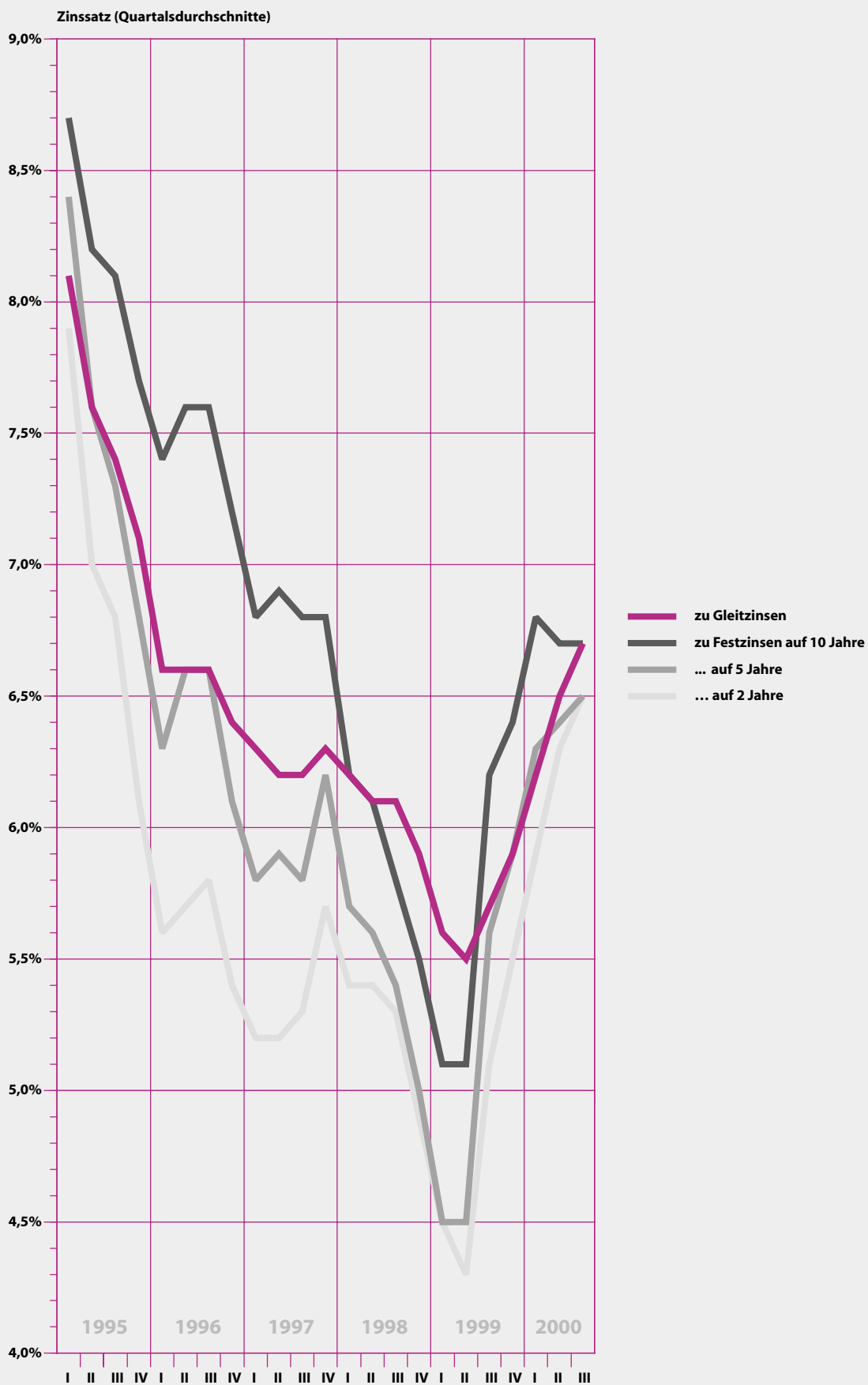
Nach der Rezession von 1993 hat sich Baden-Württemberg im nationalen Vergleich gut erholt. Seit 1995 lagen die jährlichen Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) deutlich über dem Durchschnitt aller Bundesländer. Nach einem beschleunigten Wachstum in den Jahren 1996 bis 1998 lag die Wachstumsrate im vergangenen Jahr mit 1,7 Prozent allerdings nur geringfügig über dem gesamtdeutschen Wert. Betrachtet man die Zahlen für die erste Hälfte des Jahres 2000, so läßt sich erwarten, daß sich in diesem Jahr die seit Mitte der 90er Jahr einsetzende aufwärtsgerichtete Entwicklung weiter fortsetzt und sich für das Gesamtjahr 2000 eine Wachstumsrate ergibt, die deutlich über dem Spitzenwert von 1998 liegt. Das zweite Halbjahr muß sich allerdings an einem Vorjahreszeitraum messen lassen, der ein rasches Wachstum verzeichnete und zudem mehr Arbeitstage aufwies. Von daher muß von einer etwas niedrigeren Wachstumsrate als im ersten Halbjahr ausgegangen werden.

Die bereits im Jahre 1998 günstige Entwicklung hat sich damit im vergangenen Jahr – wenn auch zunächst nur verhalten – fortgesetzt. Positive Impulse waren insbesondere in der zweiten Hälfte des Jahres zu verzeichnen, ausgehend von einer verstärkten Exportnachfrage nach Investitionsgütern und durch eine Belebung der inländischen Konsumgüternachfrage zum Jahresende. Gestützt wurde die Entwicklung durch eine stabilisierte Nachfrage in der Bauwirtschaft.

Die stärksten Impulse für die Binnenkonjunktur kamen aus der Industrie, hier insbesondere vom Fahrzeugbau. Bei einem Umsatzplus von gut 7 Prozent im vergangenen Jahr konnte sich diese Branche vom bundesweiten Abwärtstrend lösen. Der Auftragszugang im Verarbeitenden Gewerbe tendierte im vergangenen Jahr deutlich aufwärts und signalisiert damit eine anhaltende Belebung im Investitionsgeschehen.

**Weiterhin überdurchschnittliches  
Wirtschaftswachstum in Baden-  
Württemberg**

# Entwicklung der Hypothekenzinsen seit 1995



## Einkommensentwicklung

Die relative Einkommensposition des Landes hat sich im vergangenen Jahr weiter verschlechtert. Rangierte Baden-Württemberg im Jahre 1998 noch auf Platz drei, so ist es nun mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 54.200 DM knapp hinter Bayern (55.100 DM) auf Platz fünf. Spitzenreiter sind mittlerweile die Stadtstaaten Hamburg (88.800 DM) und Bremen (64.200 DM).

**Pro-Kopf-Einkommen:  
Baden-Württemberg nur noch  
an fünfter Stelle**

## Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die günstige wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre sind am baden-württembergischen Arbeitsmarkt nicht spurlos vorbeigegangen. Sinkende Arbeitslosenzahlen und deutlich höhere Personalanforderungen aus Wirtschaft und Verwaltung ließen die Arbeitsmarktlage in einem deutlich besseren Licht erscheinen als in den Vorjahren. Man darf jedoch nicht verkennen, daß auch der demographisch bedingte Rückgang des Arbeitskräfteangebots zum Abbau der Arbeitslosigkeit im Jahr 1999 beigetragen hat.

**Arbeitsmarktlage deutlich verbessert**

Im Jahresdurchschnitt waren in Baden-Württemberg 324.590 Personen arbeitslos gemeldet. Das ist ein Rückgang um 7,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag damit bei 6,5 Prozent. Für das Jahr 2000 ist ein weiterer deutlicher Rückgang zu erwarten. Bis zum Juli dieses Jahres ging sie bis auf 5,7 Prozent zurück. Das im Jahresdurchschnitt 1999 verfügbare Stellenangebot lag mit 69.880 Stellen um 11,4 Prozent über dem Vorjahresniveau.

**Arbeitslosenzahlen stark rückgängig**

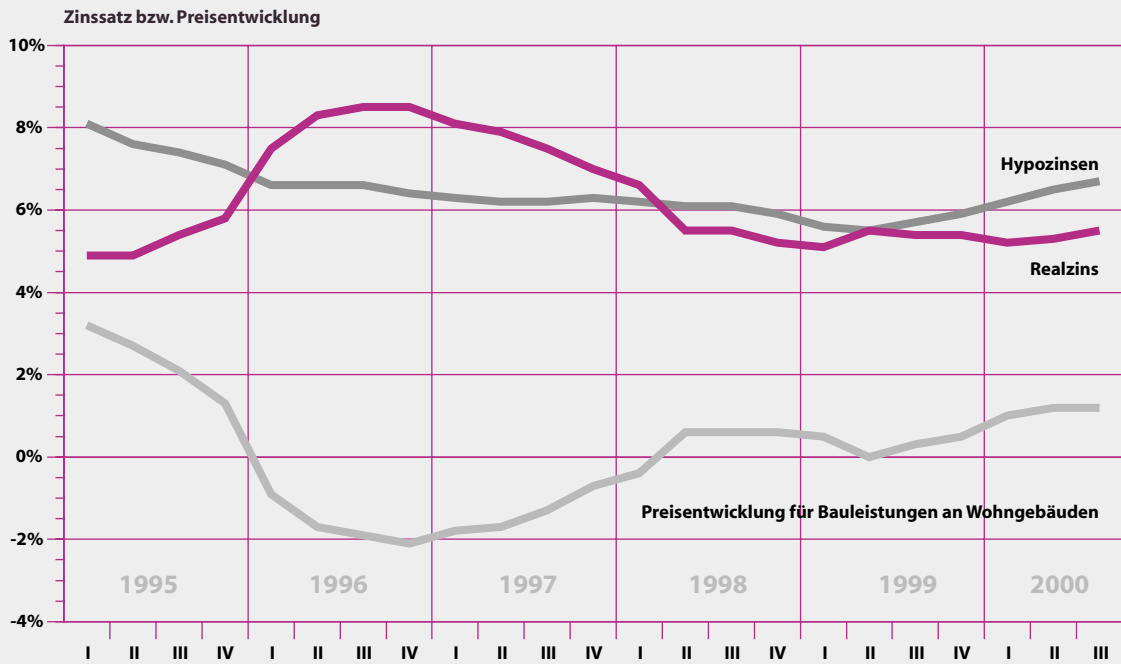
Die Entwicklung verlief in Baden-Württemberg insgesamt günstiger als im Bundesgebiet. Dort ging die Arbeitslosigkeit lediglich um 4,2 Prozent zurück (in den alten Bundesländern um 5,1 Prozent). Die Arbeitslosenquote im Bund sank von 11,1 Prozent im Jahr 1998 auf 10,5 Prozent. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,5 Prozent nahm Baden-Württemberg im vergangenen Jahr nach Bayern den zweiten Platz ein.

**Arbeitslosenquote:  
Rang zwei in Deutschland**

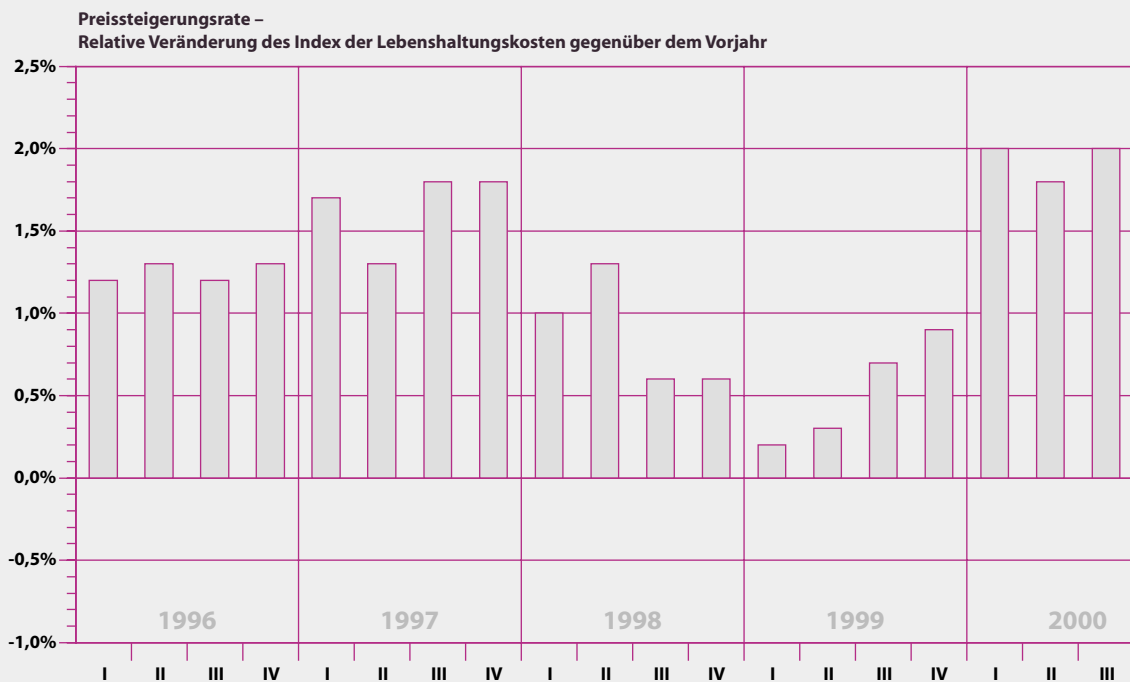
Grundlegend für die Entwicklung im Jahr 1999 war, daß sich die Gesamtbeschäftigung stabilisieren konnte. Wurde der Stellenzuwachs im Verarbeitenden Gewerbe – vor allem konjunkturbedingt – immer schwächer und hatte insbesondere im Handel und Gastgewerbe die gesetzliche Neuregelung der geringfügigen Beschäftigung («630-Mark-Jobs») zu einem Stellenverlust geführt, so konnte dies durch den wachsenden Personalbedarf der Anbieter haushalts- und unternehmensnaher Dienstleistungen mehr als kompensiert werden. Als Indiz für diese verstärkte Nachfrage kann die in den Arbeitsämtern des Landes registrierte Zunahme der offenen Stellen im Dienstleistungsbereich (insbesondere Datenverarbeitung) gewertet werden. In vielen Bereichen besteht bereits ein Fachkräftemangel.

**Entwicklung der Gesamtbeschäftigung  
hat sich stabilisiert**

## Entwicklung des Realzinsniveaus in Baden-Württemberg seit 1995



## Entwicklung der Kosten für die Lebenshaltung in Baden-Württemberg



In der ersten Jahreshälfte des Jahres 2000 erreichte diese positive Entwicklung auch die Industrie. Der Handel und das Gaststättengewerbe verzeichneten ebenfalls einen Stellenzuwachs.

## Zinsen

Die Bankzinsen sind seit dem Zinstief Mitte des vergangenen Jahres auf breiter Front deutlich heraufgesetzt worden. Zu Beginn dieses Jahres zeichnete sich jedoch eine Verlangsamung des Aufwärtstrends ab. Bei langfristigen Bankzinsen verlief die Entwicklung moderater als bei den kurzfristigen, so daß das Finanzierungsumfeld für Bauherren und Käufer von Immobilien in langfristiger Perspektive noch immer günstig ist. Im Laufe des Jahres kam es dann lediglich bei kürzeren Zinsbindungen noch zu einem merklichen Anstieg. Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung verharrten bei etwa 6 3/4 Prozent.

Betrachtet man das Realzinsniveau, gemessen durch den durchschnittlichen Gleitzins abzüglich der Steigerung des Baupreinsniveaus, so ergibt sich durch die Abflachung der Baupreisinflation bei fortgesetztem Anstieg der Hypothekenzinsen seit dem ersten Quartal 2000 erstmals seit Jahren wieder ein – wenn auch leichter – Anstieg der Realzinsen. Zu Anfang des Jahres wurde hier ein Tiefststand von etwa 5,2 Prozent erreicht. Diese Größe darf allerdings nicht überbewertet werden. Für potentielle Investoren sind die effektiven Kapitalkosten eines Kredits bzw. die Renditeerwartungen die wesentlichen Größen. Diese werden außer vom Zinsniveau durch flankierende staatliche Fördermaßnahmen und die steuerlichen Rahmenbedingungen bestimmt.

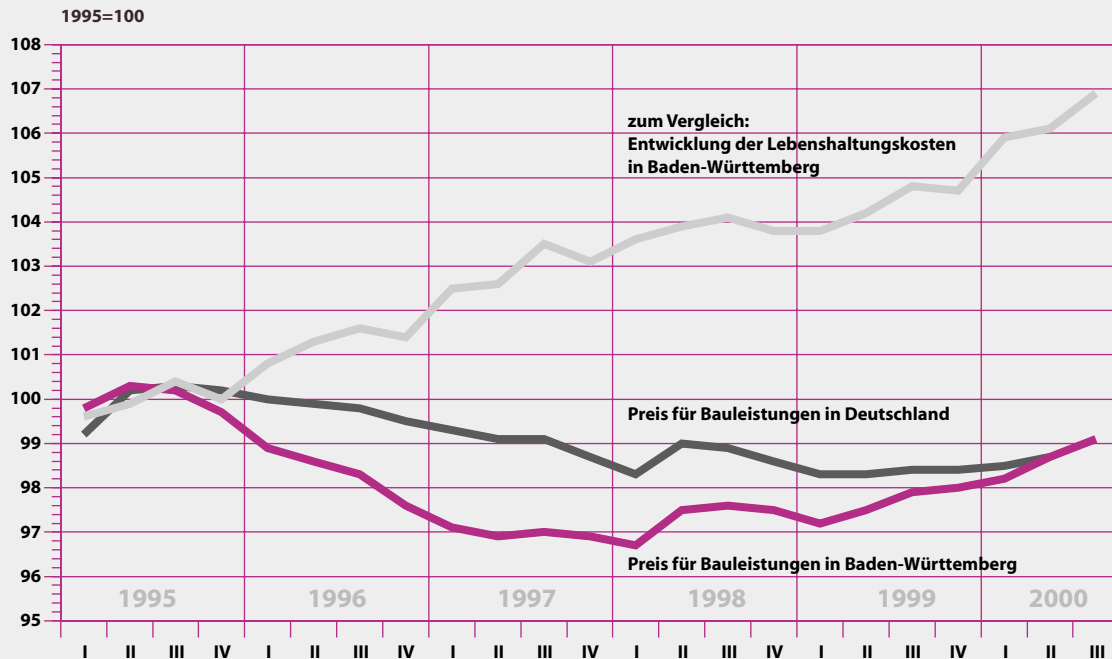
**Leichter Anstieg des Realzinses**

## Lebenshaltungskosten

Die Steigerungsrate des Preisniveaus hat im vergangenen Jahr deutlich zugelegt. Während im ersten Quartal des Vorjahres über die Jahresfrist annähernd Preisstabilität herrschte, lag sie Anfang des Jahres 2000 bereits über der Zwei-Prozent-Marke. Nach einem leichten Rückgang im zweiten Quartal dieses Jahres kehrte sie im dritten Quartal fast wieder zu diesem Spitzenwert zurück. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern war damit die Inflation im Land etwas stärker ausgeprägt.

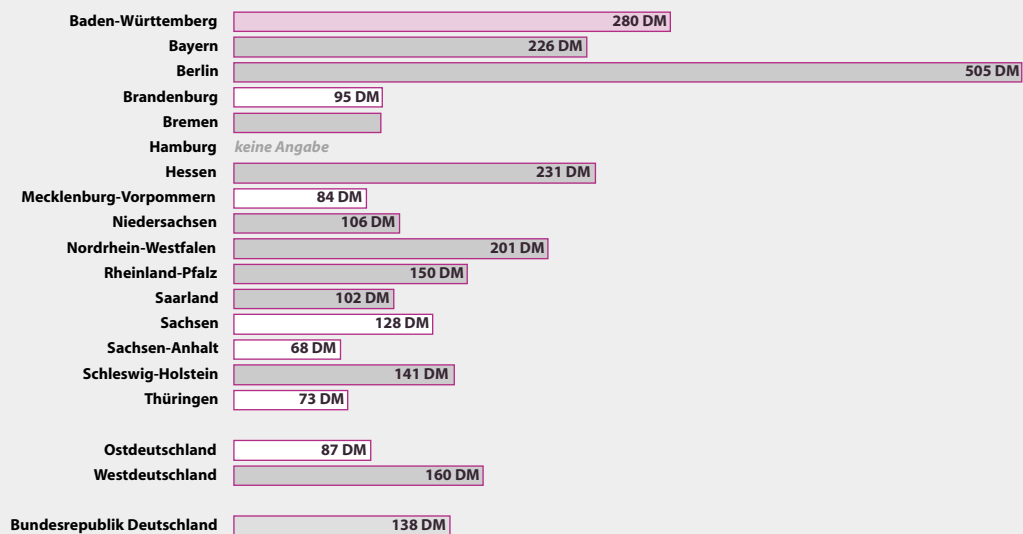
**Deutlich höhere Lebenshaltungskosten als imVorjahr**

## Entwicklung der Preise für Bauleistungen seit 1995



## Baulandpreise in Deutschland 1999

Jahresdurchschnittspreise für den Quadratmeter  
baureifen Landes in den Bundesländer 1999



Hauptursachen für diese Entwicklung waren der Ölpreis in Kombination mit der Entwicklung des Dollarkurses. Im ersten Quartal wirkte sich hier zusätzlich die Erhöhung der Mineralölsteuer preistreibend aus. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Verbraucherpreise ist den Heizöl- und Kraftstoffpreisen zuzurechnen. Der Gesamteffekt dürfte sogar noch höher sein, da die mittelbaren Effekte, welche sich aus der Überwälzung höherer Energie- und Rohstoffkosten ergeben, nicht berücksichtigt sind. Die anhaltende Schwäche des Euros wirkte sich dagegen auf die Importpreise insgesamt aus und verursachte bei den inländischen Erzeugern, insbesondere bei Vorleistungsgütern, einen Kostendruck, der – im Unterschied zu ähnlichen Entwicklungen in der Vergangenheit – umgehend an die Kunden weitergegeben wurde.

### Preise für Bauleistungen

Im Gegensatz zu den Verbraucherpreisen insgesamt sind die Preise für Bauleistungen an neuen Wohngebäuden in Baden-Württemberg nur schwach gestiegen. Zuletzt lagen die Preise etwa ein Prozent über denen des Vorjahres. Allerdings waren die Steigerungsraten über das vergangene Jahr etwas höher als im Bundesschnitt, so daß das Preisniveau für Bauleistungen, das in Baden-Württemberg in den vergangenen fünf Jahren stets unter dem des Bundes lag, wieder aufgeholt hat. Eine differenzierte Betrachtung der Baupreise und der aktuellen Lage der Bauwirtschaft wird, wie in den vergangenen Jahren, in der Ausgabe 4/2000 des Wohnungsmonitors folgen.

**Preisniveau für Bauleistungen wieder auf gesamtdeutschem Niveau**

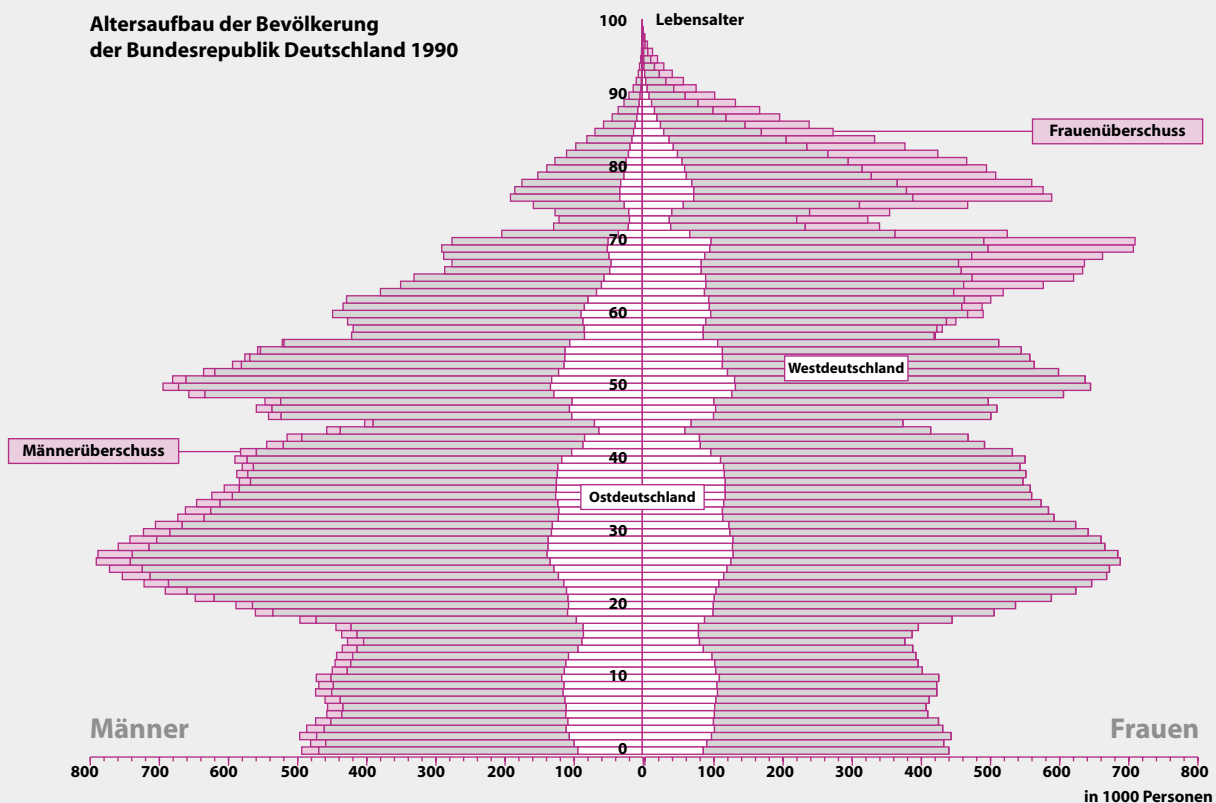
### Preise für Bauland

Die Preise für baureifes Land sind 1999 im Landesdurchschnitt um etwas mehr als 2 Prozent gefallen. Weiterhin ist Bauland in keinem der Flächenländer so teuer wie in Baden-Württemberg. Der mittlere Preis von knapp 280 DM je Quadratmeter liegt um mehr als 100 Prozent über dem Bundeswert (138 DM) und 75 Prozent über dem Wert der alten Bundesländer (160 DM). Eine ausführliche und insbesondere regional gegliederte Übersicht über die Preise für Bauland finden Sie – wie gewohnt – in der vierten Quartalsausgabe des Wohnungsmonitors.

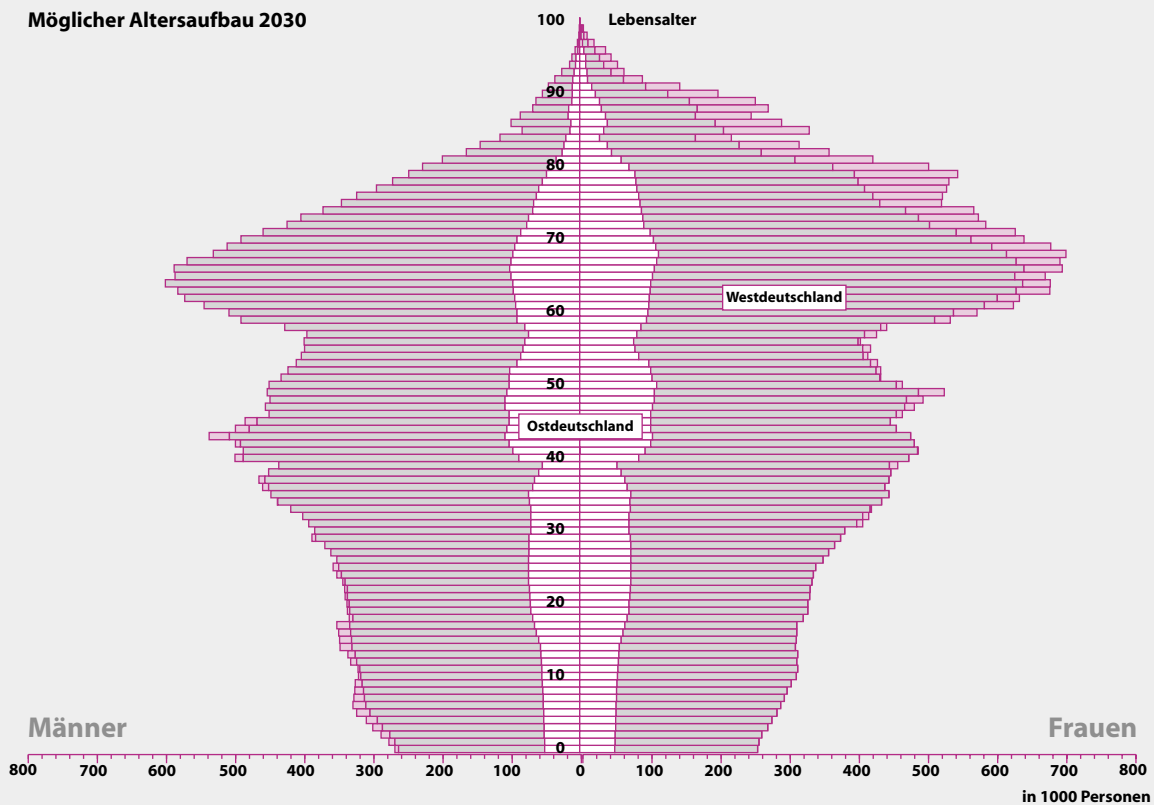
**Baulandpreise 1999 rückläufig, aber weit über dem Bundeswert**

# Altersaufbau der bundesdeutschen Bevölkerung 1990 und 2030

## Altersaufbau der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland 1990



## Möglicher Altersaufbau 2030



# Wohnen im Alter – Teil 1

von Dr. Hermann Berner

Das Schlagwort von der Überalterung der Gesellschaft ist in aller Munde. Damit einher gehen Befürchtungen um die Finanzierbarkeit der zukünftigen Renten und die Vorstellung von einem ins Unendliche anwachsenden Pflegebedarf älterer Mitbürger. Anschauliche Bilder begleiten die Diskussion. Während vor 100 Jahren der Altersaufbau der Bevölkerung noch als Pyramide mit breitem Unterbau und schmaler Spitze erschien, wandelt sich seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts die Pyramide zur Tanne mit schmalem Stamm und breitem Geäst. In Zukunft wird die Krone der Tanne immer mächtiger und bis zum Jahre 2030 wird der Altersaufbau der bundesrepublikanischen Gesellschaft die Gestalt eines Pilzes annehmen. Ausdruck für die Gebrechlichkeit bzw. Überalterung des gesamten Gebildes ist der nach unten hin sich verjüngende Stil des Pilzes, auf dem der mächtige Schirm der älteren Jahrgänge lastet.

Hier soll nicht weiter darauf eingegangen werden, wie fraglich solche Hochrechnungen für die Zukunft sind, denn es können weder alle wichtigen Parameter in eine zukünftige Entwicklung einbezogen werden, noch läßt sich voraussagen, welche Lebensumstände und Lebensentwürfe für die älteren Mitglieder unserer Gesellschaft in 30 Jahren vorherrschend sein werden. Nur zwei Beispiele: Durch Zuwanderungen aus dem Ausland kann sich der Altersaufbau erheblich verändern, während sich durch eine Verlängerung der Lebensarbeitszeit die Rentenfrage völlig neu stellen würde.

Bevor näher auf das Thema Wohnen im Alter eingegangen wird, soll der Altersaufbau der Bevölkerung in drei Punkten vertieft werden.

1. Die Lebenserwartung der Frauen ist mit einer Differenz von ca. vier Jahren im Jahre 1950 und ca. sieben Jahren im Jahre 1994 durchgängig höher als diejenige der Männer. Die allgemeine Lebenserwartung wird zwar für beide Geschlechter weiter steigen, aber die Differenz von knapp 7 Jahren zwischen Frauen und Männern wird bestehen bleiben.<sup>1</sup>

**Zunehmende Alterung der bundesdeutschen Gesellschaft**

**Frauen mit deutlich höherer Lebenserwartung als Männer**

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Zweiter Altenbericht - Wohnen im Alter, Bonn 1998, S. 53

**Zahl der hochbetagten Personen nimmt deutlich zu**

2. Ein wesentliches Resultat der demographischen Entwicklung ist die wachsende Zahl und der relativ steigende Anteil der 80jährigen und älteren an der Gesamtbevölkerung. Ihre Zahl wird aufgrund der rückläufigen Alterssterblichkeit stärker steigen als die der über 60jährigen. Ihr Anteil erhöhte sich seit dem Jahre 1950 von 0,9 Prozent auf knapp 4 Prozent im Jahre 1995.<sup>2</sup>

**Kernstädte weisen den höchsten Anteil alter Menschen auf**

3. Den höchsten Altenanteil haben die Kernstädte aufzuweisen. 4,5 Prozent der dort Lebenden sind 80 Jahre und älter, dagegen ist in ländlich geprägten Regionen der Anteil der Hochbetagten nur 3,8 Prozent. Grund dafür ist in erster Linie die seit Jahren abnehmende Geburtenhäufigkeit in Großstädten. Dies liegt sowohl im überproportional hohen Anteil neuer ausserfamiliärer Lebensformen im innerstädtischen Raum als auch im Eigentumserwerb junger Familien und dem damit oft einhergehenden Umzug ins suburbane Umland begründet. In den nächsten Jahren werden sich die Unterschiede zwischen Stadt und Land in Beziehung auf den Altenanteil ausgleichen.

### **Alterungsprozesse und Lebensstil**

**Soziales Altern**

Eine Definition von Alter fällt zunehmend schwerer. Nicht umsonst wird heutzutage ständig von den jungen Alten oder den Hochbetagten (den alten Alten) gesprochen. Der entscheidende Einschnitt, der in unserer Gesellschaft einen Menschen zum Alten macht, ist unzweifelhaft das Ende des Erwerbslebens. Doch auch dieses Datum betrifft die Menschen sehr unterschiedlicher Altersklassen. In der Altersklasse der 55-59jährigen Männer in der Bundesrepublik Deutschland sind 72 Prozent erwerbstätig, in der Altersklasse der 60-64jährigen 37 Prozent und in der Klasse der 65- bis 69jährigen noch 10 Prozent.<sup>3</sup> Schwieriger wird die Definition des Alters jedoch bei Menschen, die nie erwerbstätig waren oder schon lange vor dem 50. Lebensjahr aus dem Erwerbsleben ausgeschieden, so wie es heute noch für einen nicht unerheblichen Anteil von Frauen gilt.

**Physisches und psychisches Altern**

Während das Ausscheiden aus dem Erwerbsleben, das soziale Altern, einen massiven Einschnitt in der Gestaltung des Lebensalltags mit sich bringt, gibt es physische und psychische Alterungsprozesse, die zwar ebenfalls nicht mit einer erreichten Altersgrenze virulent werden, aber deren Wirkungen darüber hinaus im Laufe der Jahre immer stärker in Erscheinung treten. Die physischen Alterungsprozesse bringen alterstypische Verluste mit sich, die zur Abnahme der Adaptionfähigkeit sowie zur erhöhter Anfälligkeit des Organismus für Krankheiten führen. Zusätzliche psychische Alterungsprozesse bewirken Veränderungen der

<sup>2</sup> Ebd. S. 60f

<sup>3</sup> Vgl. Christine Küster, Zeitverwendung und Wohnen im Alter, in: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.): Wohnbedürfnisse, Zeitverwendung und soziale Netzwerke älterer Menschen - Expertisenband 1 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Frankfurt / New York 1998, S. 87

kognitiven Funktionen, der Erfahrungen und des Wissens sowie der subjektiv erlebbaren Anforderungen und Aufgaben des Lebens.<sup>4</sup>

Trotz der beschriebenen Alterungsprozesse, die individuell äußerst variabel ausfallen können, ist weiterhin zu bedenken, daß darüber hinaus immer stärker sich ausdifferenzierende Lebenseinstellungen den Alltag im Alter bestimmen. Unterschiedliche Lebenslagen und -einstellungen finden sich nicht nur im Vergleich der Neuen und Alten Bundesländer. Sie sind jeweils Ausfluß unterschiedlicher Lebensgeschichten sowie bis heute wirkender unterschiedlicher Lebensbedingungen. Lebenseinstellungen sind eine variable Größe und ändern sich auch innerhalb der Gesellschaften. Laut einer Befragung von Ingelhardt in sechs westlichen Staaten im Jahre 1970 gab es in der Altersgruppe über 65 Jahre zwölf mal soviel Menschen mit materialistischen Einstellungen als solche mit postmaterialistischen. Zu den materialistischen Werten zählen: «Aufrechterhaltung der Ordnung in der Nation, Kampf gegen steigende Preise, Erhaltung hoher wirtschaftlicher Wachstumsraten, Sicherung von starken Verteidigungskräften für das Land, Erhaltung einer stabilen Wirtschaft, Kampf gegen Verbrechen». Zu den postmaterialistischen Werten zählen: «Verstärktes Mitspracherecht der Menschen bei wichtigen Regierungsentscheidungen, Schutz der freien Meinungsäußerung, Verstärktes Mitspracherecht der Menschen an ihrem Arbeitsplatz und in ihren Gemeinden, Versuche, unsere Städte und ländlichen Gebiete zu verschönern, Fortschritte hin zu einer humaneren, weniger unpersönlichen Gesellschaft, Fortschritte hin zu einer Gesellschaft, in der Ideen mehr zählen als Geld». Für das Jahr 2000 prognostizierte Ingelhardt einen Anteil von Postmaterialisten unter den über 65jährigen zwischen einem Drittel und der Hälfte.<sup>5</sup>

Im Rahmen einer bundesweiten Studie über Wohnverhältnisse und Wohnungswechsel bzw. des Wohnungswechsellpotentials bei Älteren haben R. Heinze u.a. eine Repräsentativbefragung in zu den Lebensstilen Älterer (45-65 Jährigen) durchgeführt. Sie beschreiben vier verschiedene vorgefundene Lebensstile. 35,5 Prozent gehören der Gruppe der *gemeinschaftsorientierten* Älteren an. Diese besetzen keine extremen Positionen, ihr Gesundheits- bzw. Allgemeinbefinden ist in der Regel sehr gut und sie haben im allgemeinen eine positive Lebenseinstellung. Im Freizeitbereich überwiegt ein passives Verhalten, was in einem erhöhten Fernsehkonsum zum Ausdruck kommt. Dagegen besitzen sie ein ausgeprägtes Interesse an neuen Bekanntschaften und an der Kommunikation mit Gleichgesinnten. Die *familienorientierten* Älteren mit 31,2 Prozent konzentrieren ihre Aktivitäten vor allem auf den häuslichen Bereich. Die Männer haben ein starkes Interesse am Heimwerken und die Frauen an allgemeinen häuslichen Aktivitäten. Die Gruppe der *aktiven* Älteren umfaßt 20,8 Prozent

#### **Lebenseinstellungen im Alter**

#### **Zunehmend postmaterialistische Einstellungen bei den Älteren**

#### **Vier typische Lebensstile:**

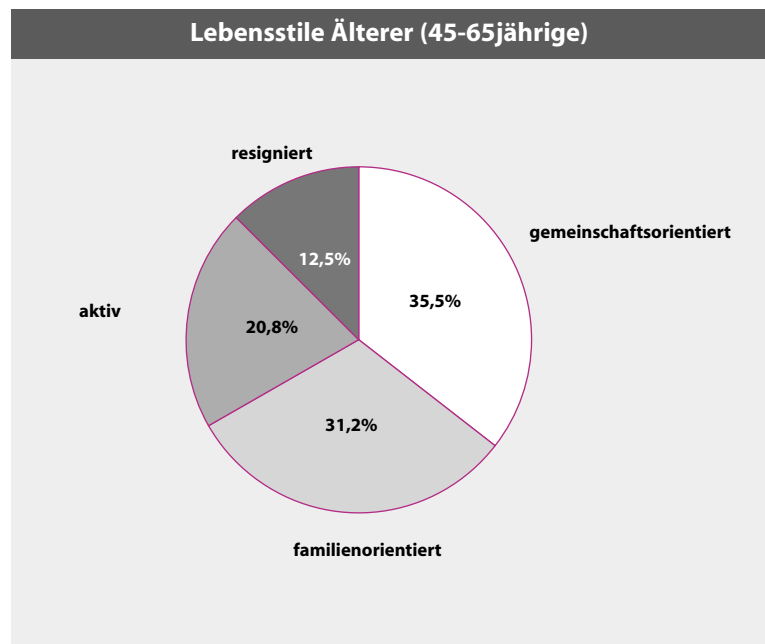
#### **Gemeinschaftsorientierte Ältere**

#### **Familienorientierte Ältere**

#### **Aktive Ältere**

4 Vgl. Zweiter Altenbericht, S. 20 ff

5 Vgl. R. Ingelhart; Kultureller Umbruch. Wertewandel in der westlichen Welt, Frankfurt / New York 1989



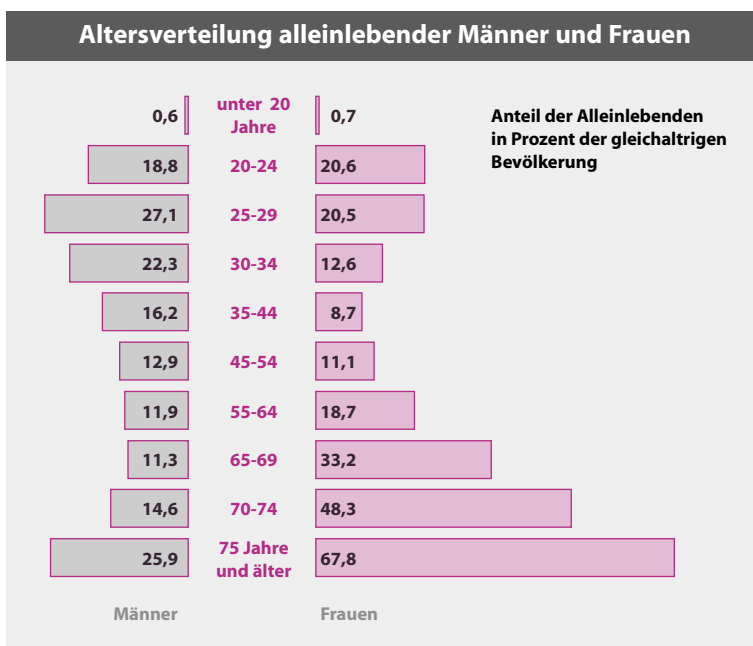
der Befragten und grenzt sich von den anderen Gruppen deutlich ab. Die Namensgebung dieser Gruppe resultiert aus einem erlebnisorientierten Freizeitverhalten – großes Interesse an kulturellen Veranstaltungen und Reisen – sowie aus dem ausgeprägten Wunsch, «keinen Streß zu haben» und «tun und lassen zu können, was man will». Die kleinste Gruppe mit 12,5 Prozent ist die der *resignierten* Älteren. Sie äußern eine negative Lebenseinstellung, sind unzufrieden mit ihrem Leben, haben viele Interessen aufgegeben und kommen sich in ihrem jetzigen Zustand ziemlich wertlos vor. Das depressive Antwortverhalten korrespondiert mit dem derzeitigen Gesundheitszustand, den viele von ihnen als eher schlecht bzw. schlecht (46,5 Prozent) bezeichnen.<sup>6</sup>

**Resignierte Ältere**

Ausscheiden aus dem Erwerbsleben, Alterungsprozesse, Lebenseinstellungen und Lebensgewohnheiten bilden den Hintergrund auf dem die Wohnverhältnisse von älteren Menschen reflektiert werden müssen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen, das in unterschiedlichen Lebensaltern wesentliche Funktionen für eine angemessene Lebensführung erfüllen muß. Je älter die Menschen werden, desto mehr Zeit verbringen sie in den eigenen vier Wänden und desto wichtiger werden angemessene Wohnverhältnisse. «Wohnen kann Probleme bereiten oder Behagen vermitteln. Wohnen kann der Regeneration dienen oder der Gesundheit durch Lärm, Abgase, zu wenig Luft, Licht und Sonne schaden. Wohnen kann häusliche Kreativität, Gastlichkeit und Alltagskultur anregen oder zum Alptraum täglicher hauswirtschaftlicher Notwendigkeiten und Einschränkungen werden.»<sup>7</sup>

**Je älter, umso mehr Zeit wird in der Wohnung verbracht**

6 Vgl. Rolf G. Heinze / Volker Eichner / Gerhard Naegele / Mathias Bucksteg / Marin Scherte: Neue Wohnung auch im Alter, Darmstadt 1997, S. 34 ff  
 7 Rosemarie von Schweitzer: Lebenslagen der Generationen in den alten und neuen Bundesländern, in: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.): Wohnbedürfnisse, Zeitverwendung und soziale Netzwerke älterer Menschen - Expertisenband 1 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Frankfurt / New York 1998, S. 11



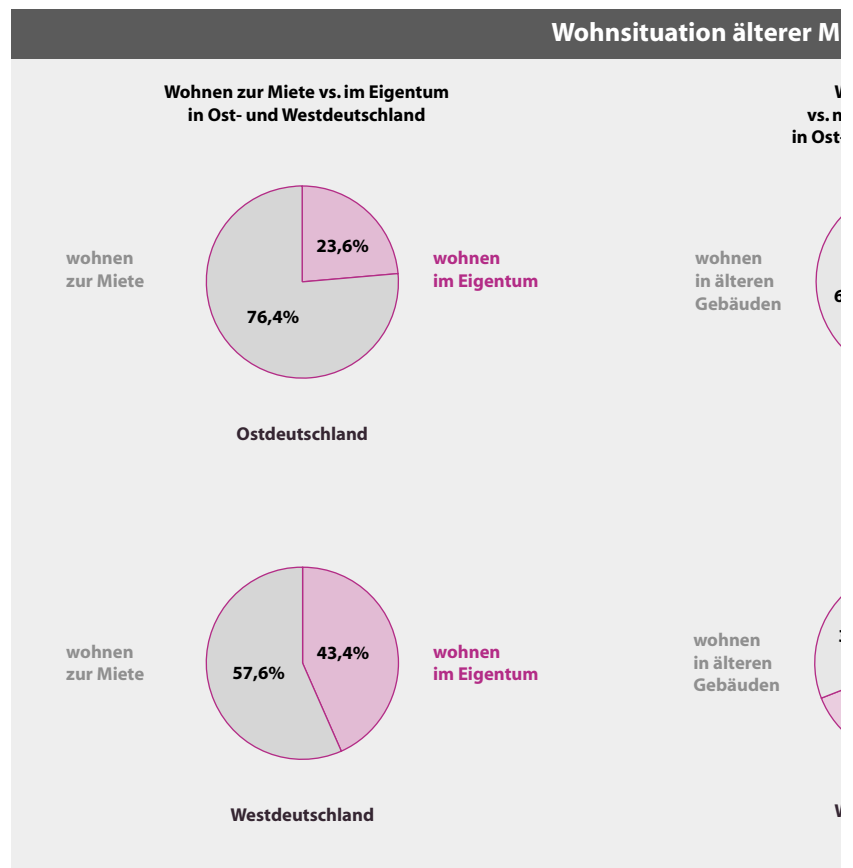
### Wohnformen

95 Prozent der 65jährigen und Älteren wohnen selbständig zur Miete oder im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. Die restlichen 5 Prozent sind in Altenwohnanlagen, Alten- oder Pflegeheimen untergebracht. In ungefähr 12 Millionen Haushalten in der Bundesrepublik Deutschland ist der Haushaltsvorstand 60 Jahre und älter, dies macht ungefähr ein Drittel aller Haushalte aus. Je älter die Menschen sind, desto eher leben sie allein. Der frühzeitige Tod eines Lebenspartners ist der Hauptgrund dieses Phänomens. Der hohe Anteil alter Frauen in Einpersonenhaushalten ist zum einen eine Folge der generell höheren Lebenserwartung und des im Durchschnitt immer noch niedrigeren Heiratsalters der Frauen. Zum anderen spiegelt sich hier nach wie vor der kriegsbedingte Frauenüberhang der älteren Jahrgänge wieder. Von den 65-70jährigen Frauen sind 57,4 Prozent verheiratet und 29,5 Prozent verwitwet, bei den Männern sind die entsprechenden Zahlen 84,8 Prozent und 4,4 Prozent. Von den 80jährigen und älteren Frauen sind 9,8 Prozent verheiratet und 78,9 Prozent verwitwet, bei den Männern respektive 55,2 Prozent und 39,3 Prozent.<sup>8</sup> Entsprechend leben 11,0 Prozent der 65 bis 69jährigen, 14,6 Prozent der 70 bis 74jährigen und 25,9 Prozent der 75jährigen und älteren Männer allein. Bei den Frauen dagegen leben 34 Prozent der 65 bis 69jährigen, 49,2 Prozent der 70 bis 74jährigen und 68,2 Prozent der 75jährigen und älteren allein.<sup>9</sup> Allgemein leben 52,5 Prozent der 65jährigen und älteren allein, 40,0 Prozent mit einer anderen Person, 5,5 Prozent mit zwei Personen, 1,3 Prozent mit drei Personen und 0,8 Prozent mit vier und mehr Personen zusammen.

**Je älter, umso häufiger alleinlebend**

<sup>8</sup> Vgl. Zweiter Altenbericht, S. 71

<sup>9</sup> Vgl. Zweiter Altenbericht, S. 73

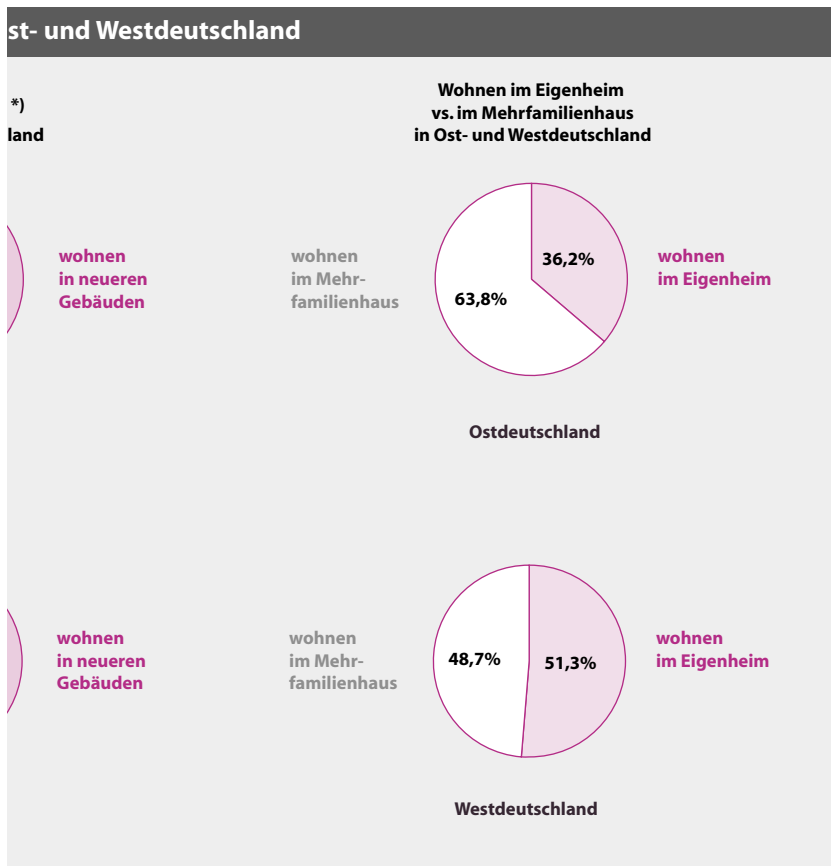


### Wohneigentum und Wohnen zur Miete

Knapp 39 Prozent der deutschen Bevölkerung wohnen in ihrer eigenen Wohnung oder in ihrem eigenen Haus. Über ein Drittel der Wohnungen gehört nicht dort wohnenden Personen oder Personengemeinschaften. Das restliche Viertel ist im Besitz von Wohnungsunternehmen oder öffentlichen Trägern. Bei den Menschen über 65 Jahren ist die Quote des selbstgenutzten Eigentums mit 40,2 Prozent etwas höher als im Durchschnitt der Bevölkerung. Eklatante Unterschiede ergeben sich bei einem Vergleich der Wohnungseigentümer zwischen den Alten und Neuen Bundesländern. Im Osten beträgt der Anteil des selbstgenutzten Wohnungseigentums im Durchschnitt 25,8 Prozent, bei den 65jährigen und älteren 23,6 Prozent. Im Westen Deutschlands wohnen dagegen 40,9 Prozent der Bevölkerung in ihren eigenen Wohnungen und bei den 65jährigen und älteren beträgt der Anteil sogar 43,4 Prozent. Bei den höheren Altersklassen ist der Anteil derjenigen, die in einer eigenen Wohnung wohnen wieder leicht rückläufig (Hochaltrige wohnen nur noch zu 33 Prozent in eigenen Wohnungen). Bei älteren Frauen (65 Jahre und älter) ist die Rate derjenigen, die in eigenen Wohnungen leben mit 30 Prozent besonders niedrig.<sup>10</sup>

**Im Westen verfügen deutlich mehr Alte über Wohneigentum**

10 Zweiter Altenbericht, S. 99ff



### Wohngebäude

Fast zwei Drittel der Wohnungen älterer Menschen (65 Jahre und älter) sind nach 1945 gebaut worden. Auch hier ist die Situation zwischen den Neuen und Alten Bundesländern völlig verschieden. Im Westen leben 69,1 Prozent der Älteren in neueren Wohnungen, im Osten nur 39,8 Prozent.

In den Alten Bundesländern dominieren bei den Wohnungen der Älteren Ein- und Zweifamilienhäuser mit 51,3 Prozent, in Etagenwohnungen leben 48,7 Prozent. In den Neuen Bundesländern dagegen dominiert der Gebäudetyp mit Etagenwohnungen (63,8 Prozent), in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen nur 36,2 Prozent.

Während in den Großstädten in Ostdeutschland sowieso fast ausschließlich Geschosswohnungen vorhanden sind, wohnen auch in den westdeutschen Großstädten überproportional viele Ältere in diesem Gebäudetyp.<sup>11</sup>

**Im Westen wohnt mehr als die Hälfte der Alten im Eigenheim, im Osten lediglich ein Drittel**

11 Vgl. Zweiter Altenbericht, S. 103ff

## Wohnungsgröße

Durchschnittlich sind die Wohnungen der Deutschen ab dem 65. Lebensjahr 77,3 m<sup>2</sup> groß. Das bedeutet eine Wohnfläche pro Person von 48,5 m<sup>2</sup>. Im Westen Deutschlands sind es 50,1 m<sup>2</sup> und im Osten 40,5 m<sup>2</sup>. Betrachten wir allein die kleinen Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte), so ist die Wohnfläche pro Bewohner bei den 65jährigen und älteren größer als allgemein.<sup>12</sup>

**Ältere Personen verfügen im Durchschnitt über mehr Wohnfläche als Jüngere**

Dies liegt am passiven Wohnflächenkonsum der älteren Menschen, d.h. bei Beibehaltung der bisherigen Wohnung wird durch das Schrumpfen der Haushaltsgröße (Wegzug der Kinder, Tod des Partners) die Wohnfläche pro Person immer größer. Vor allem die Eigentümer bleiben in der großen Wohnung, auch wenn sie nur noch alleine bewohnen. Im Westen Deutschlands beträgt bei 44,9 Prozent der über 65jährigen, die in eigenen Wohnungen wohnen, die Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup> (im Osten Deutschlands bei 26,5 Prozent).<sup>13</sup> ähnlich gut ausgestattet sind die älteren Mitbürger bei der Anzahl der Zimmer, die sie in ihrer Wohnung zur Verfügung haben. 3 Prozent der 65 - 69jährigen haben einen Wohn- und Schlafrum, 23 Prozent deren zwei, 34 Prozent drei, 19 Prozent vier und 21 Prozent fünf und mehr.<sup>14</sup> Laut R. Heinze gibt es allein in Westdeutschland 4,7 Millionen Wohnungen über 70 m<sup>2</sup>, die von älteren Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt werden und 2,7 Millionen dieser älteren Bewohner empfinden ihre Wohnung als zu groß.<sup>15</sup> Trotz den im allgemeinen großen Wohnungen der älteren Menschen sollte nicht vergessen werden, daß es auch eine erhebliche Zahl von Wohnungen älterer Menschen gibt, die zu klein sind. «Für eine Beurteilung wurden 40m<sup>2</sup> für Einpersonen- und 60 m<sup>2</sup> für Zweipersonenhaushalte als Mindestmaß für ausreichende Wohnungsgrößen zugrunde gelegt. Fast eine Million Ein- und Zweipersonenhaushalte älterer Menschen haben demnach zu kleine Wohnungen (ca. 13 %). Dies betrifft mehr Zweipersonenhaushalte als Alleinlebende. Erwartungsgemäß sind zu kleine Wohnungen in Ostdeutschland mit 30 Prozent wesentlich häufiger.»<sup>16</sup>

**Wohnungen der Älteren sind häufig schlechter ausgestattet**

## Wohnungsausstattung

70 Prozent der Wohnungen der älteren Menschen ab 65 Jahren entsprechen einem modernen Wohnstandard, d.h. sie besitzen eine Sammelheizung sowie ein Bad und WC innerhalb der Wohnung. Bei den 60jährigen und älteren sind es sogar 72 Prozent, dies entspricht einer Steigerung gegenüber 1987 um 8 Prozent. In absoluten Zahlen heißt dies, daß 2,35 Millionen Wohnungen der über 65jährigen nicht dem herrschenden Wohnstandard entsprechen, bei den Älteren ab 60 Jahren sind es ungefähr 3 Millionen

12 Zweiter Altenbericht, S. 103ff

13 Zweiter Altenbericht, S. 105

14 Christine Küster, S. 69

15 R. Heinze u.a., S. 4

16 Zweiter Altenbericht, S. 106

Wohnungen. Meist handelt es sich dabei jedoch um leichtere Mängel und in der Regel fehlt lediglich eine Sammelheizung. Die restlichen 7 Prozent der Altenhaushalte (65 Jahre und älter) weisen jedoch schwere Mängel auf. Bei diesen 600 000 Wohnungen fehlen Bad oder WC oder sogar beides. Diese «Substandard-Wohnungen» stellen ein doppeltes Problem dar. Für die älteren Bewohner ist das selbständige Leben gefährdet, und der nachträgliche Einbau eines Bades ist schwierig. Wenn nicht einmal ein WC in der Wohnung vorhanden ist, läßt sich das Problem meistens nur im Rahmen einer Modernisierung des Gebäudes lösen.»<sup>17</sup>

In den neuen Bundesländern ist die Wohnungsausstattung der älteren Menschen bedeutend schlechter. Im Osten Deutschlands entspricht die Mehrzahl (60 Prozent) der Wohnungen der Menschen mit 65 Jahren und älter nicht dem modernen Wohnstandard. 26 Prozent der Altenhaushalte wohnt sogar in Substandard-Wohnungen.

Ältere Menschen verfügen am wenigsten über eine moderne technische Ausstattung der Wohnung<sup>18</sup>, obwohl gerade bei ihnen eine gute, altengerechte technische Ausstattung den Lebensalltag entscheidend erleichtern könnte.

## Mietbelastung

Knapp 60 Prozent der Menschen ab 65 Jahren in der Bundesrepublik Deutschland wohnen in Mietwohnungen. Die Mietbelastung, die sich aus der Grundmiete und den «kalten» Betriebskosten für Wasser, Kanalisation, Hausmeister, öffentlichen Abgaben usw. zusammensetzt, beträgt bei ihnen durchschnittlich 20,6 Prozent des Nettoeinkommens. Bei 26,6 Prozent der älteren Bundesbürger beträgt die Mietbelastung bis zu 15 Prozent ihres Nettoeinkommens, jedoch bei knapp 15 Prozent auch über ein Drittel des Nettoeinkommens.

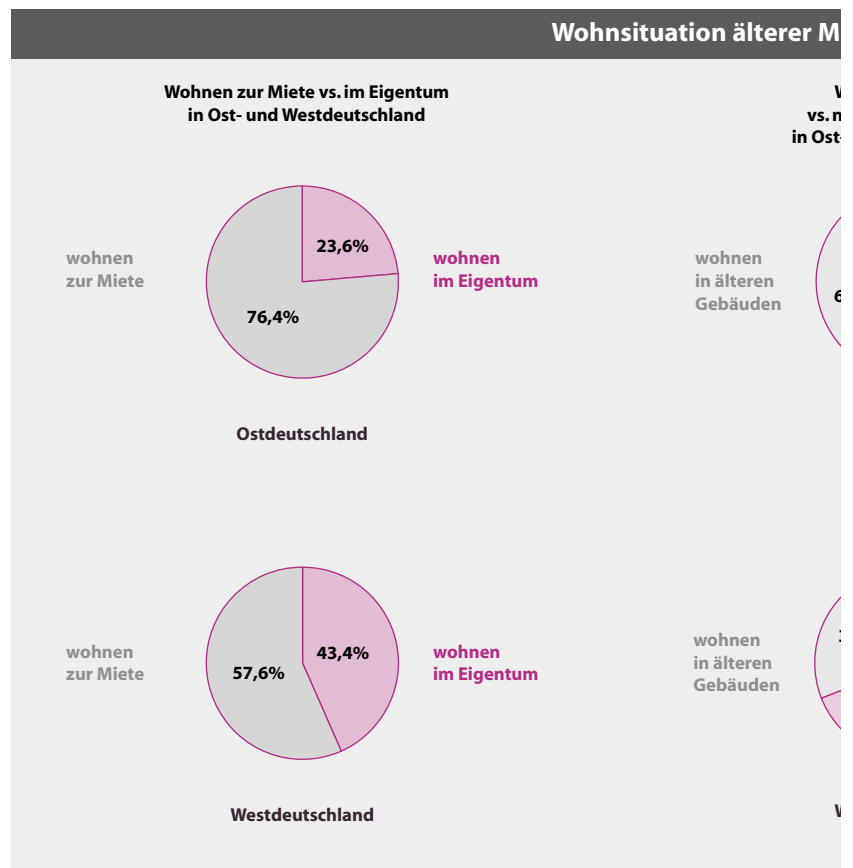
Je älter die Menschen sind, desto höher ist der Anteil der Mietausgaben an dem Gesamteinkommen. Im früheren Bundesgebiet haben die 60 bis 65jährigen eine Mietbelastung von durchschnittlich 21 Prozent ihres Nettoeinkommens, bei den 65 bis 70jährigen sind es 22,2 Prozent, bei den 70 bis 75jährigen 22,9 Prozent, bei den 75-80jährigen 23,2 Prozent und bei den über 80jährigen 23,9 Prozent. In den neuen Bundesländern ist das Mietniveau niedriger. Dort haben die 60-65jährigen eine Mietbelastung von 14,5 Prozent ihres Nettoeinkommens, die 65 bis 70jährigen von 15,1 Prozent, die 70 bis 75jährigen von 16,0 Prozent, die 75 bis 80jährigen von 16,4 Prozent und die über 80jährigen von 16,9 Prozent.

**Im Osten entsprechen mehr als die Hälfte der Wohnungen Älterer nicht den üblichen Standards**

**Je älter, desto höher der Anteil der Mietausgaben**

17 Zweiter Altenbericht, S. 102

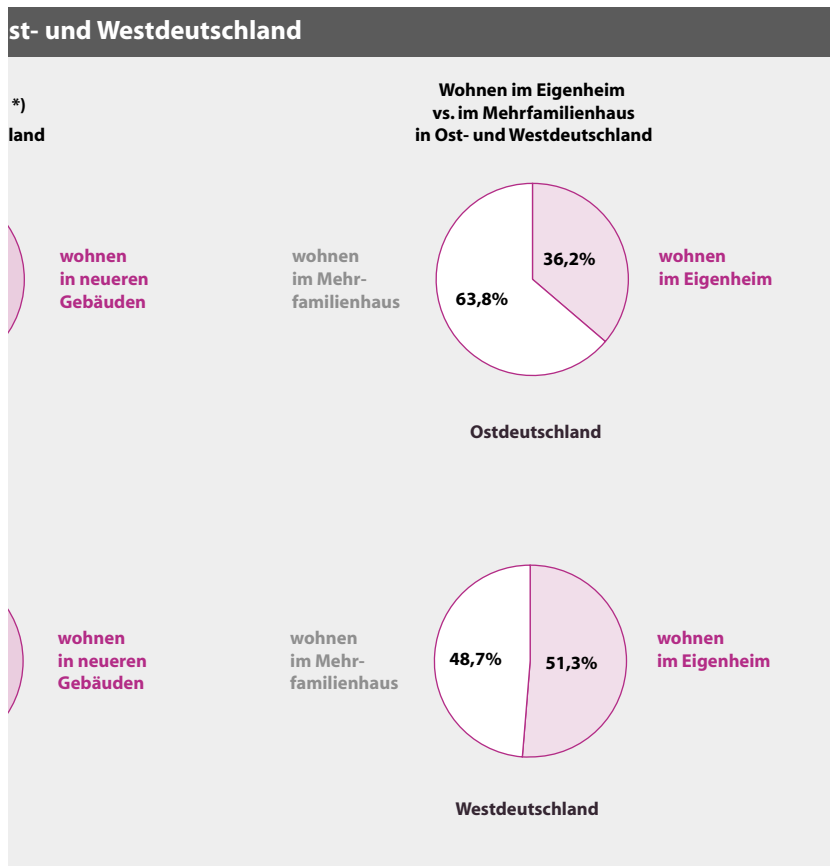
18 Vgl. Heidrun Mollenkopf / Jürgen Hampel: Technik, Alter, Lebensqualität; Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie und Senioren (Hg.), Stuttgart / Berlin / Köln 1994, S. 132



### Wohnumfeld

Das Wohnumfeld beginnt hinter der Schwelle der Wohnungstür. Es lässt sich in halbprivate, halböffentliche und öffentliche Bereiche gliedern. Je nach Wohngebietstyp gibt es eklatante Unterschiede im jeweiligen Wohnumfeld. Um die Differenzen zu verdeutlichen, sollen kurz die gebräuchlichsten Siedlungstypen genannt werden: Eng bebaute, innerstädtische Altbauquartiere, weitläufig angelegte Eigenheimsiedlungen, gartenstädtische Wohnanlagen, Reformsiedlungen der 20er Jahre, niedriggeschossige Siedlungen der 50er/60er Jahre, hochgeschossige Großwohnanlagen der 70er/80er Jahre. Logischerweise unterscheidet sich das Wohnumfeld eines Einfamilienhauses mit Garten von dem einer Wohnung im 8. Stock einer Großwohnanlage. Dies nicht nur in der räumlichen Dimension des Wohnumfeldes, sondern ebenfalls in seiner sozialen. Ein Gespräch über den Gartenzaun mit dem Thema der diesjährigen außerordentlich guten Apfeleernte hat eine andere Dimension als ein kurzes «Hallo» im Aufzug des Hochhauses. Die Lebensqualität der Älteren im Wohnumfeld bestimmt sich durch informelle und institutionalisierte Organisationsstrukturen sowie durch leicht zugängliche Infrastruktureinrichtungen des Wohnquartiers (Nähe zum öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs).

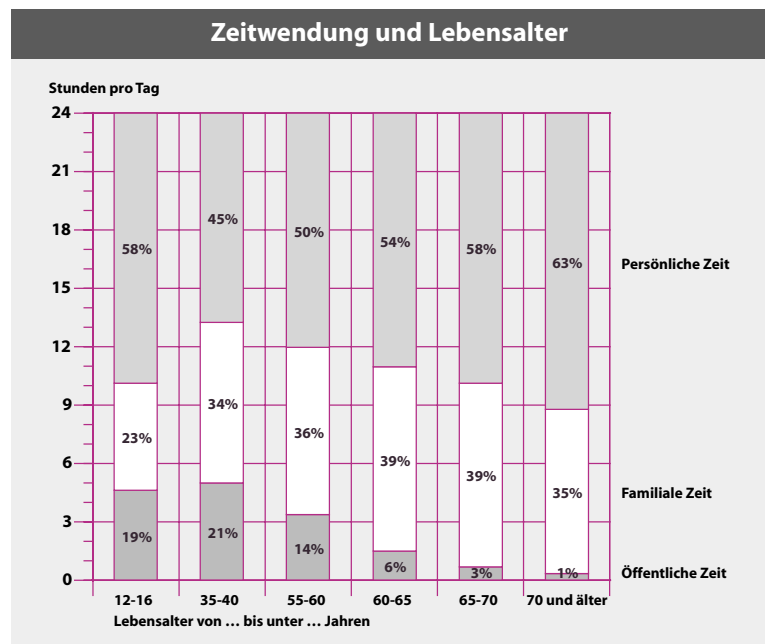
### Soziale Dimensionen des Wohnens



Wie groß die Bindung gerade der Älteren an das Wohnumfeld ist, zeigt die Untersuchung von Heinz u.a., die in ihrer bundesweiten Befragung zu dem Ergebnis kommen, daß die Mehrzahl der älteren, selbst wenn sie Umzugsbereitschaft signalisieren, in ihrem Quartier wohnen bleiben möchten.<sup>19</sup> Nicht zu unterschätzen ist die Funktion eines Gartens gerade für ältere Menschen. 67 Prozent der 60 bis 65jährigen besitzen einen Garten und bei den über 70jährigen sind es immerhin noch 54 Prozent. Die Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60 und 65 Jahren verbringen durchschnittlich über eine Dreiviertelstunde am Tag in ihrem Garten und befragt man die älteren Einfamilienhausbesitzer nach ihrem Hobby, so nennen 60 bis 75 Prozent die Gartenarbeit.<sup>20</sup>

19 Vgl. Heinz u.a., S. 89ff

20 Vgl. Ch. Küster, S. 69 und 96



### Aktivitäten und Zeitverwendung im Alter

Die Zeitverwendung der Menschen lässt sich in drei Aktivitätsblöcke unterteilen: In die *öffentliche* Zeit, die *familiale* Zeit und die *persönliche* Zeit. Die *öffentliche* Zeit umfasst die Zeitverwendung, die sich durch das Erwerbsleben ergibt, aber auch andere Aktivitäten mit verpflichtendem und fremdbestimmtem Charakter wie Ehrenamt und soziale Hilfeleistungen. Die *familiale* Zeit beinhaltet Tätigkeiten für haushalts- und personenbezogene Leistungen, während die *persönliche* Zeit der Freizeitgestaltung (allein oder mit Freunden) und der physiologischen Regeneration (Schlafen, Essen, Körperpflege) dient. Betrachten wir die verschiedenen Altersklassen anhand dieser Aktivitätsblöcke, so lässt sich feststellen, daß die *öffentliche* Zeit von fünf Stunden zwischen dem 35. und 40. Lebensjahr auf weniger als eine halbe Stunde bei den 70jährigen und älteren absinkt. Die *familiale* Zeit beträgt bei den 35 bis 60jährigen kontinuierlich zwischen acht und neun Stunden, erreicht ihren Höhepunkt im Alter zwischen 60 und 70 Jahren mit 9 1/2 Stunden und sinkt bei den über 70jährigen wieder auf 8 1/2 Stunden. Der Anteil der *persönlichen* Zeit steigt ab dem 35. Lebensjahr mit 10 1/2 Stunden bis ins Alter über 70 Jahre mit 15 Stunden kontinuierlich.<sup>21</sup>

Mit zunehmendem Alter verlagern sich die Aktivitäten der Menschen immer mehr in die eigenen vier Wände. «Alltag im Alter heißt vor allem Wohnalltag.»<sup>22</sup> Ältere Menschen verbringen zwischen dem 60. und 65. Lebensjahr durchschnittlich 19 Stunden am Tag zu Hause (Wohnung, Haus, angrenzender Garten, Vorhof etc.), das sind knapp 80 Prozent des Tages. Bei 70jährigen und

<sup>21</sup> Vgl. Ch. Küster, 60ff

<sup>22</sup> Winfried Saup: Alter und Umwelt. Eine Einführung in die ökologische Gerontologie, Stuttgart 1993, S. 18

älteren sind es 20,5 Stunden dies entspricht ca. 85 Prozent der Tageszeit. Frauen verbringen mehr Zeit zu Hause als Männer. Im Alter wird mehr Zeit in hauswirtschaftliche Tätigkeiten investiert, wobei die geschlechtsspezifische Arbeitsteilung erhalten bleibt (Frauen verwenden mehr Zeit für Kochen und Waschen, Männer verwenden mehr Zeit für handwerkliche Arbeiten). Die Zeit für hauswirtschaftliche Tätigkeiten reduziert sich erst ab dem 70. Lebensjahr wieder. Viel Zeit nehmen sich die älteren für die physische Regeneration (Schlafen/Ausruhen, Essen, Körperpflege). Insbesondere Schlafen und Ausruhen nehmen bei den 70jährigen und älteren mit 10 Stunden 42 Prozent der Tageszeit in Anspruch. Bei der weiteren Gestaltung des Alltags hat die Mediennutzung besondere Bedeutung, neben der Nutzung des Fernsehens wird im Alter auch mehr gelesen. Ferngesehen wird bei den 65 bis 70jährigen täglich im Durchschnitt 2,5 Stunden, gelesen ca. eine Stunde.<sup>23y</sup>

Die sozialen Kontakte nehmen mit dem Alter ab und dies betrifft in verstärktem Maße Frauen. 60 bis 65jährige Frauen sind pro Tag durchschnittlich 15,5 Stunden allein (die Männer derselben Altersgruppe 14 Stunden), die 70jährigen und älteren Frauen sind durchschnittlich 18 Stunden und 15 Minuten allein (die gleichaltrigen Männer 15 Stunden). Allein ist man in der Regel zu Hause, jedoch auch Kontakte mit anderen Menschen finden im Alter zumeist im Nahbereich statt. So die Kontakte mit Haushaltsmitgliedern, die den größten Anteil der Sozialkontakte ausmachen, aber auch gesellige Kontakte mit anderen Personen verlagern sich mit steigendem Alter zunehmend in die eigene Wohnung.<sup>24</sup>

#### Im Alter weniger soziale Kontakte

### Wohnzufriedenheit

Wohnzufriedenheit ist in erster Linie ein subjektive Kategorie. Werden Menschen gefragt, ob sie mit ihrer Wohnung zufrieden sind, so bekommt man meist hohe Zustimmungsraten. Selbst die Studierenden, die im allgemeinen ihre materielle Umwelt eher kritisch beurteilen, sind in der Mehrzahl mit ihrer Wohnung und ihren Wohnbedingungen zufrieden.<sup>25</sup> Erst recht gilt das für ältere Menschen. Dabei ist zu bedenken, daß Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens erworben werden und deshalb die Älteren einmal zu Zeiten niedrigerer Wohnstandards aufwuchsen und zum anderen ihnen vieles, was heute nicht mehr als zeitgemäß erscheint liebgeworden ist. Kurz gesagt: «Man ist zufrieden, wenn es so bleibt, wie es ist.»<sup>26</sup>

23 Vgl. Ch. Küster, S. 71ff

24 Vgl. Ch. Küster, S. 106

25 Hermann Berner / Stefan Rentzsch: Studentisches Wohnen in der Bundesrepublik Deutschland - Eine kritische Durchsicht neuerer Untersuchungen, Tübingen 1983, S. 43ff

26 R. von Schweitzer, S. 14

**Überwiegende Mehrheit der Älteren mit der Wohnsituation subjektiv zufrieden**

Im Rahmen des Zweiten Altenberichts wurden die älteren Menschen in der Bundesrepublik Deutschland nach ihrer Wohnzufriedenheit befragt. Fünf Antwortmöglichkeiten waren vorgegeben: «Sehr zufrieden», «eher zufrieden», «mittel», «eher unzufrieden» und «sehr unzufrieden». 59,5 Prozent waren sehr zufrieden und 26,1 Prozent eher zufrieden. Eher unzufrieden waren drei Prozent und sehr unzufrieden lediglich 1,3 Prozent. Um diese Aussagen zu relativieren, wurde versucht parallel dazu die objektive Wohnsituation der Befragten zu erheben. In die Beurteilung der objektiven Wohnsituation wurden neun Merkmale der Wohnqualität einbezogen:

1. Qualität der sanitären und technischen Ausstattung
2. Qualität der Bausubstanz
3. Barrieren innerhalb der Wohnung (Schwellen, unzureichende Beleuchtung etc.)
4. Barrieren im unmittelbaren Wohnumfeld (fehlender Aufzug, steile Treppen, enge Flure)
5. Hilfsmittel und altersgerechte Technik
6. Größe der Wohnung in Relation zur Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
7. Verkehrsanbindung;
8. Einrichtungen im Wohnumfeld (soziokulturelle Angebote, Geschäfte, Behörden)
9. Soziale Dienste und Unterstützungsmöglichkeiten (Nachbarschaftshilfe).<sup>27</sup>

**Eine objektiv geringere Wohnqualität wird von den Älteren selten wahrgenommen**

Unter Berücksichtigung dieser neun Bestimmungskriterien wurde die objektive Wohnqualität anhand einer fünfstufigen Skala nur bei 3,1 Prozent der Befragten als hoch und bei 30,0 Prozent als eher hoch eingestuft. Eher gering war die Wohnqualität bei 19,4 Prozent der Befragten und gering bei 4,5 Prozent. Vergleichen wir die objektive Wohnqualität mit der subjektiven Wohnzufriedenheit, so ergeben sich eklatante Differenzen. Zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind 85,6 Prozent der Befragten, jedoch nur bei 33 Prozent wurde die Wohnqualität positiv eingeschätzt. Unzufrieden sind lediglich 4,3 Prozent, obwohl die Wohnqualität bei 23,9 Prozent als gering eingestuft wurde.

27 Vgl. Zweiter Altenbericht, S. 166

Die Divergenz zwischen subjektiv bewerteter und objektiv eingeschätzter Wohnqualität wird im Zweiten Altenbericht auf vier mögliche Ursachen zurückgeführt, die mit der Wohnerfahrung und Lebenssituation Älterer in Zusammenhang stehen:

**Ursachen für die Diskrepanz zwischen der objektiven und subjektiven Einschätzung von Wohnbedingungen**

1. *Gewöhnungs- und Anpassungseffekte:* Beim überwiegenden Teil der älteren Menschen haben Anpassungen ihres Lebensstils, ihrer Freizeitinteressen und ihrer alltagspraktischen Kompetenz an die Möglichkeiten und Anforderungen ihrer Wohnbedingungen stattgefunden.
2. *Bemühen um Aufrechterhaltung eines positiven Selbstbilds:* In der Betonung der Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen kommt das Bedürfnis, die erhaltene Selbständigkeit vor sich und anderen zu dokumentieren, zum Ausdruck.
3. *Psychologische Prozesse der Anspruchsniveauregulierung:* Die Vertrautheit mit den gegebenen Wohnbedingungen bedeutet die langfristige Anpassung des eigenen Anspruchsniveaus an eben diese Bedingungen.
4. *Unterschiedliche Kriterien bei den objektiven und subjektiven Einschätzungen von Wohnbedingungen:* Einschränkende Wohnbedingungen besitzen im Erleben des älteren Menschen häufig nicht jenes Gewicht, das ihnen von externen Beobachtern beigemessen wird. Lieblingsgegenstände und vertraute Orte haben einen hohen Stellenwert fürs Wohlbefinden und die personale Identität älterer Menschen.<sup>28</sup>

Dieser Artikel versuchte die Wohnsituation älterer Menschen in der Bundesrepublik Deutschland darzustellen. In der nächsten Ausgabe des Wohnungsmonitors soll nun anhand der hier beschriebenen Wohnsituation auf die objektiven und subjektiven Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche der Älteren eingegangen werden. Daran anschließend werden Bedingungen altersgerechter Wohnungen auf dem Hintergrund des Wohnungsbestands und der für Ältere entwickelten Wohnmodelle diskutiert und gleichzeitig wird die Frage gestellt, ob und unter welchen Umständen ältere Menschen bereit sind, ihre Wohnung zu wechseln.

28 Vgl. Zweiter Altenbericht, S. 167

# Quellen

## **Wohnungsbautätigkeit / Wohnungsbestand in Baden-Württemberg**

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

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

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

sowie Berechnungen des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung .

## **Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten**

Landesspezifische Angaben zur Arbeitslosigkeit entstammen den Amtlichen  
Nachrichten der Bundesanstalt für Arbeit (ANBA)

Deutsche Bundesbank (Hrsg.): Monatsbericht, 52. Jg. (2000), H. 8, 9 und 10.  
Deutsche Bundesbank (Hrsg.): Geschäftsbericht 1999, Frankfurt am Main 2000.

Burkard, Reinhard, u.a.: Wirtschafts- und Sozialentwicklung in Baden-Württemberg  
1999, in Baden-Württemberg in Wort und Zahl, 48. Jg., H. 1 (Januar 2000), S. 3-25.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung u.a.: Die Lage der Weltwirtschaft und der  
deutschen Wirtschaft im Herbst 2000, Halle (Saale), Oktober 2000.

Maier, Christoph: Wirtschaftswachstum und Wirtschaftskraft in den Stadt- und  
Landkreisen Baden-Württembergs, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, 48. Jg., H.  
3 (März 2000), S. 123-130.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Konjunktur Südwest, Heft  
2000/2: "Wirtschaft in Frühlingslaune".

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Konjunktur Südwest, Heft  
2000/3: "Kraftvoll in den Sommer".

# Erscheinungsfolge

## Jahreszyklus der Quartalsthemen

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

## Bisherige Schwerpunktthemen

- 4/92 Eigentumsmaßnahmen und «Miet»-Wohnungen
- 1/93 Private Haushalte in Baden-Württemberg
- 2/93 Wohnungsbauförderung Teil 1: Programmatische Entwicklung
- 3/93 Wohnungsbauförderung Teil 2: Regionale Aspekte
- 4/93 Die Wohnsituation ausländischer Haushalte in Baden-Württemberg
- 1/94 Ökologischer Wohnungsbau
- 2/94 Ökologische Stadtentwicklung
- 3/94 Bevölkerungsentwicklung bis 2005
- 4/94 Die Flächennutzung in Baden-Württemberg
- 1/95 Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 1)
- 2/95 Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 2)
- 3-4/95 Alleinlebende in Baden-Württemberg
- 1/96 Die Wanderungsverflechtung Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet
- 2/96 Nachhaltige Stadtentwicklung
- 3/96 Mietspiegel in der Diskussion – Ein Überblick
- 4/96 Wohngeld in Baden-Württemberg
- 1/97 Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg
- 2/97 Die Familie und ihre Wohnverhältnisse im Wandel
- 3/97 Nahverkehr und Stadtplanung
- 4/97 Die Stadt ist ein Gewebe ... – Gespräche zum Thema Städtebau
- 1/98 Funktionsmischung und Dichte in neuen Stadtquartieren
- 2/98 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1997
- 3/98 Wohnungslosigkeit in Deutschland – Entwicklungen ...
- 4/98 Der IAW-Wohnungsmonitor im Internet
- 1/99 Chancen zur Wohneigentumsbildung
- 2/99 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1998
- 3/99 Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 1
- 4/99 Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 2
- 1/00 Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Baden-Württemberg
- 2/00 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1999

**Landeskreditbank  
Baden-Württemberg  
Förderbank**

Schlossplatz 10/12  
76113 Karlsruhe  
Telefon (0721) 150-3210  
Telefax (0721) 150-1281  
[www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)