

DEMOGRAPHISCH-SOZIOÖKONOMISCHE GRUNDMUSTER VON HAUSHALTEN IN SOZIALMIETWOHNUNGEN

ULRIKE SAILER-FLIEGE (Heidelberg)

1. Einleitung und Problemstellung

Von den in der Bundesrepublik zwischen 1949 und 1988 knapp 19 Millionen fertiggestellten Wohnungen sind rund 7,8 Millionen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden. Die hierin insgesamt zum Ausdruck kommende umfangreiche Förderungsleistung an Sozialwohnungen hat sich allerdings im Zeitablauf ständig verringert. Noch in den 60er Jahren liegt diese bei rund 236000 Wohnungen pro Jahr, in den 70er Jahren bei rund 147000 Wohnungen/Jahr, für die 80er Jahre ist ein Rückgang auf jährlich weniger als 100000 Einheiten und für 1988 ein Tiefststand von 39000 geförderten Sozialwohnungen zu verzeichnen. Trotz dieses Rückgangs sind Sozialwohnungen aber auch gegenwärtig von erheblicher Bedeutung für die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten vor allem in den Verdichtungsräumen und deren Randbereiche. 1987 beträgt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderungsweg) an allen Wohnungen in der Bundesrepublik 20%. Am höchsten ist dieser Anteil in den Stadtstaaten (Hamburg 39%, Bremen 33%, Berlin-West 41%); unter den Flächenländern weist Nordrhein-Westfalen mit 28% den höchsten Anteil auf, gefolgt von Schleswig-Holstein (20%) und Hessen (17%) (Knop 1989).

Insgesamt gesehen wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mehrheitlich Mietwohnungen errichtet. Dieser hierdurch entstandene Wohnungsteilmarkt der Sozialmietwohnungen ist durch bestimmte, für das Wohnstandortverhalten von Haushalten wesentliche Restriktionen gekennzeichnet. Auf der Wohnungsangebotsseite sind dies vor allem die vergleichsweise geringen Mieten und die Wohnflächenobergrenzen, auf der Nachfrageseite sind die Einkommensobergrenzen als Zugangsberechtigung zu diesem Wohnungsteilmarkt am bedeutendsten. Gegenwärtig liegt die Einkommensobergrenze für einen 2-Personenhaushalt bei 31800.-DM zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen, für einen 4-Personenhaushalt beträgt diese seit 1985 47800.-DM/Jahr. Trotz mehrfacher nominaler

Erhöhung der Einkommensobergrenzen sind diese in den letzten Jahrzehnten relativ gesunken. 1950 übertrifft die Einkommensobergrenze im sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) für einen 4-Personenhaushalt um 75% und 1961 noch um 47% das mittlere Bruttoeinkommen eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes - 1987 liegt die entsprechende Obergrenze um rund 10% darunter. Mit dieser relativen Senkung der Einkommensobergrenzen war eine Abnahme der potentiell nutzungsberechtigten Haushalte verbunden. Dennoch sind nach Schätzungen der Bundesregierung 1988 rund 38% aller Haushalte in der Bundesrepublik berechtigt, in Wohnungen des 1. Förderungsweges (überwiegend Mietwohnungen) zu wohnen (Wohnungswirtschaftlicher Bericht Nordrhein-Westfalen 1988 (1989)).

Die Vergabe von Sozialmietwohnungen erfolgt seit Anfang der 60er Jahre in der Regel ohne zentrales Belegungsmanagement, so daß Vermieter sich unter den anspruchsberechtigten nachfragenden Haushalten Mieter auswählen können. Ein wohnungssuchender Haushalt kann sich aber auch beim kommunalen Wohnungsamt registrieren lassen, wobei zu sehen ist, daß hier zumeist nur wenige Angebote, vor allem von schwerer vermietbaren Wohnungen, vorliegen (Winter 1983, Möllers/Schlarb 1984, Ziercke 1982).

Vor dem Hintergrund dieses Ungleichverhältnisses zwischen potentiell nutzungsberechtigten Haushalten und Anzahl der Sozialmietwohnungen und der nicht mehr zentral erfolgenden Vergabe von Sozialmietwohnungen stellt sich die Frage, welche Haushalte gegenwärtig tatsächlich mit dieser sozialpolitischen Maßnahme erreicht werden. Im folgenden werden, nach einem Überblick über Methodik und Datengrundlage der zu diesem Problemfeld durchgeführten Untersuchung, die charakteristischen Merkmale der Angebotsseite in diesem Wohnungsteilmarkt und schwerpunktmäßig die demographischen und sozioökonomischen Strukturen der in den Wohnungen dieses Teilmarktes lebenden Haushalte dargestellt. Weiterhin werden die spezifischen sozioökonomischen Verhältnisse und die Wohnungsbedingungen für zwei ausgewählte demographische Haushaltstypen eingehender vorgestellt werden.

2. Methodik und Datengrundlage

Durchgeführt wurde die empirische Untersuchung zu diesem Problemfeld in Nordrhein-Westfalen, dem Flächenland mit dem höchsten Anteil an Sozialmietwohnungen. Die Untersuchung wurde nicht als Einzelfallstudie angelegt, sondern es wurden, wegen der dann höheren Aussagekraft der Ergebnisse, mehrere Beispieilstädte, die sich in für das Wohnstandortverhalten wesentlichen Punkten unterscheiden, herangezogen. Zur Auswahl der Untersuchungsgemeinden wurde auf die Zuordnung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens zu den Raumkategorien Ballungskern, Ballungsrand, solitäre Verdichtungsgebiete und ländliche Zonen zurückgegriffen (Abb. 1)(Erläuterungsbericht zum Landesentwicklungsplan I/II... 1979).

In den Ballungskerngemeinden liegt 1986 der Anteil der Sozialmietwohnungen an allen Wohnungen bei 29%, in den Ballungsrandgemeinden bei 20%, in den solitären Verdichtungsgebieten bei 19% und in den Gemeinden der ländlichen Zone bei 9% (Landesdurchschnitt: 21%).¹ Wegen der relativen Bedeutungslosigkeit der Sozialmietwohnungen in Gemeinden der ländlichen Zone wurden solche nicht in die Untersuchungen einbezogen. Ebenfalls nicht einbezogen wurden die solitären Verdichtungsgebiete, da diesen nur 4 Städte zuzuordnen sind, somit keine verallgemeinerbare Aussagen zu erwarten waren. Aus den Ballungskerngemeinden wurden Wuppertal (1987: 367000 Einwohner) und Herne (174000 Einwohner) als Beispieilstädte ausgewählt, aus den Ballungsrandgemeinden Schwelm (30000 Einwohner) und Gevelsberg (32000 Einwohner)(Bevölkerung... 1988). In Wuppertal und Schwelm ist 1987 rund jede 4. Wohnung eine Sozialmietwohnung, in Herne rund jede 3. und in Gevelsberg rund jede 7. Wohnung. Die Unterschiede im Mietenniveau zwischen den nicht öffentlich geförderten Mietwohnungen und den Sozialmietwohnungen sind in allen Städten als erheblich zu bewerten (Untersuchung von Mietstrukturen... 1982). Im Bereich der nicht öffentlich geförderten Wohnungen übertrifft das Mietenniveau in den Ballungskernstädten Wuppertal und Herne, vor allem bei den ab Mitte der 60er Jahre fertigt-

¹ Berechnungsgrundlage: BBK-Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen September 1986, Wohnungsbestand... 1986.

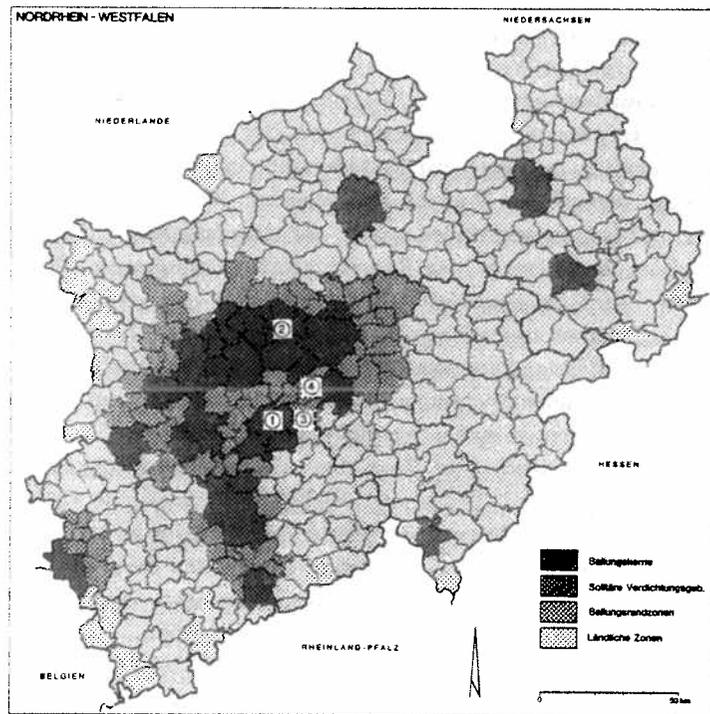


Abb. 1: Raumkategorien in Nordrhein-Westfalen (1 = Wuppertal, 2 = Herne, 3 = Schwelm, 4 = Gevelsberg)

gestellten Wohnungen, deutlich dasjenige der Ballungsrandstädte Schwelm und Gevelsberg. Bei der durchgeführten Strukturanalyse wurden jeweils Wuppertal und Schwelm einander gegenübergestellt, um dadurch einen etwaigen Einfluß der Raumkategoriezugehörigkeit isolieren zu können. Durch die zusätzliche Gegenüberstellung jeweils von Wuppertal und Herne und von Schwelm und Gevelsberg war beabsichtigt, bei selber Zugehörigkeit zu einer Raumkategorie, etwaige Unterschiede, die auf die unterschiedliche quantitative Bedeutung der Sozialmietwohnungen zurückzuführen wären, herausstellen zu können.

Als Datengrundlage für die Strukturanalyse wurde auf die Unterlagen, die seit der Durchführung des Gesetzes zum Abbau der

Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Nordrhein-Westfalen vorliegen, zurückgegriffen.² Da die in diesen Unterlagen enthaltenen Daten in den Untersuchungsstädten nicht in EDV-Form vorlagen, mußten aus den rund 50000 Sozialmietwohnungen in Wuppertal, den rund 30000 in Herne, den rund 3100 in Schwelm und den rund 2100 in Gevelsberg systematische Zufallsstichproben gezogen werden. In die Stichprobe einbezogen wurden in Wuppertal 999 Wohnungen, in Herne 776, in Schwelm 637 und in Gevelsberg 538. Die Auswertung wurde mittels Chiquadratsignifikanztests vorgenommen, als Maß für den Unterschied zwischen den gegenübergestellten Städtepaaren und damit als Maß für den Zusammenhang zwischen Stichprobenzugehörigkeit und Merkmalsausprägung wurde bei signifikanten Ergebnissen der korrigierte Pearsonsche Kontingenzkoeffizient herangezogen (Werte zwischen 0 und +1)(Hartung et al. 1985⁴).³

3. Strukturen der Angebotsseite

In allen Untersuchungsstädten hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße der Sozialmietwohnungen deutlich erhöht (Tab. 1). Der für Wuppertal im Vergleich zu den anderen Städten niedrigere Durchschnittswert in der 3. Jahrgangsstufe ist vor allem im Zusammenhang mit der hier umfangreicheren Errichtung von geförderten Studenten- und Altenwohnungen, für die niedrigere Wohnflächenobergrenzen festgelegt sind, zu

² Die Erhebungen zur Fehlbelegungsabgabe werden nicht zeitgleich für alle Sozialmietwohnungen durchgeführt, so daß sich die Angaben zu den Wohnungen und den darin lebenden Haushalten für die Förderungsjahrgangsstufe 1948-1954 auf 1985, für die Förderungsjahrgangsstufe 1955-1962 auf 1986 und für die Jahrgänge ab 1963 auf 1984 beziehen.

³ Unter Berücksichtigung der Problematik der Relevanz statistischer Modelle für sozialwissenschaftliche Aussagen werden Unterschiede, die zu korrigierten Kontingenzkoeffizienten $< 0.25/0.30$ führen, als unwesentlich bewertet, solche die zu Werten zwischen $0.25/0.30-0.50$ führen, als auffällig. Werden Werte über 0.50 berechnet, dann werden die Unterschiede als groß bzw. die Zusammenhänge als hoch bewertet, bei Kontingenzkoeffizienten ≥ 0.75 wird von einem sehr hohen Zusammenhang bzw. einem sehr großen Unterschied ausgegangen.

sehen. Die Vergleiche zwischen Stichproben und Grundgesamtheiten zeigen eine gute Übereinstimmung und damit eine hohe Repräsentativität der Stichproben.⁴

Tab. 1: Durchschnittliche Wohnfläche der Sozialmietwohnungen in den Stichproben (S) und den Grundgesamtheiten (G)

	Durchschnittliche Wohnfläche (qm)							
	insgesamt		1. Jahrgg. 1948-1954		2. Jahrgg. 1955-1962		3. Jahrgg. 1963-1987	
	S	G	S	G	S	G	S	G
Wuppertal	60.4	60.2	52.9	50.9	59.7	60.7	64.5	64.7
Herne	60.2	60.8	50.7	50.6	59.9	60.9	68.2	70.0
Schwelm	61.1	61.7	48.3	49.7	61.7	62.6	69.0	69.1
Gevelsberg	61.6	61.0	47.2	47.1	59.8	59.8	69.1	68.0

Die Betrachtung der klassifizierten Wohnflächen zeigt (Abb. 2), daß im Wohnungsteilmarkt Sozialmietwohnungen in diesen Städten die Wohnungen mit $\geq 40- < 60\text{qm}$ und $\geq 60- < 80\text{qm}$ überwiegen. Der Vergleich mit den durch Mikrozensus für 1985 ermittelten Werten für Hauptmieterhaushalte ergab, daß überproportional viele Sozialmietwohnungen eine Größe $\geq 40- < 60\text{qm}$ aufweisen, Wohnungen mit $\geq 80\text{qm}$ dagegen in diesem Wohnungsteilmarkt unterdurchschnittlich vertreten sind. Auf Bundeslandebene betragen die Anteilswerte für alle von Hauptmieterhaushalten bewohnten Mietwohnungen 1985 in der Wohnflächenklasse $\geq 40- < 60\text{qm}$ 30.0% und in derjenigen mit $\geq 80\text{qm}$ 24.8%. In den Wohnflächenklassen $< 40\text{qm}$ und $\geq 60- < 80\text{qm}$ entsprechen die Durchschnittswerte der Stichproben in der Größenordnung den vergleichbaren Werten des Mikrozensus auf Landesebene (8.7%, 36.5%) (Wohnsituation ... 1988). Auch die Volkszählungsergebnisse belegen die unterdurchschnittliche Bedeutung größerer Wohnungen im Teilmarkt Sozialmietwohnungen. Der Anteil der Haushalte, die in

⁴ Auch die für die Merkmale Zimmerzahl und Baualter ebenfalls möglichen Gegenüberstellungen von Grundgesamtheiten und Stichproben zeigen, abgesichert durch statistische Tests, eine hohe Übereinstimmung.

Wohnungen $\geq 80\text{qm}$ leben, liegt, gemessen an allen Haushalten, 1987 in Wuppertal bei 31%, in Schwelm bei 35%, in Gevelsberg bei 38% und in Herne - bei geringerer Bautätigkeit im letzten Jahrzehnt - bei 27% (Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen).

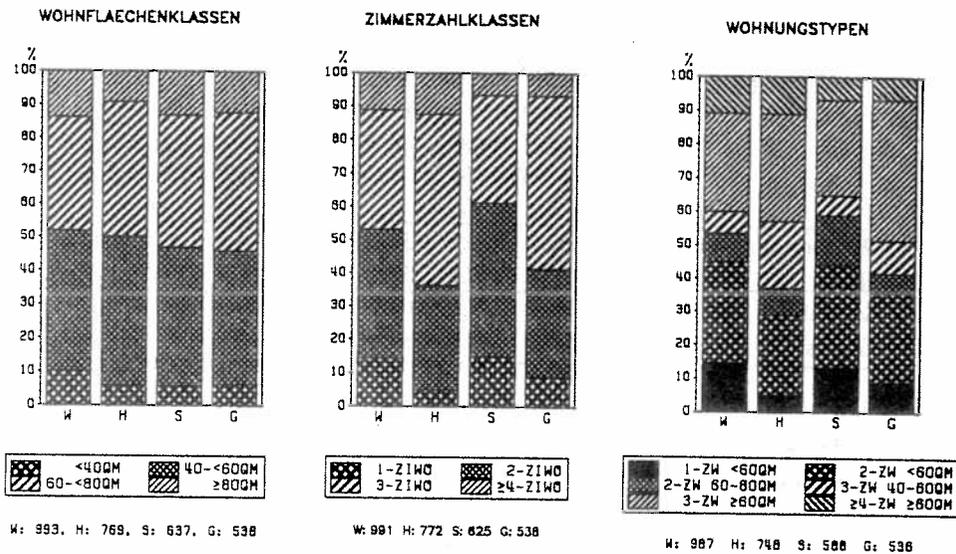


Abb. 2: Sozialmietwohnungen differenziert nach Wohnfläche, Zimmerzahl und Wohnungstypen

Ebenfalls ein sektoraler Unterschied ist für die Variable Zimmerzahl festzustellen (Abb. 2). Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind im Wohnungsteilmarkt Sozialmietwohnungen unterdurchschnittlich vertreten und nehmen nur einen Anteil von rund 10% ein. Der Anteil an ≥ 5 -Raumwohnungen, der, da hierin Küchen als Raum enthalten sind, weitgehend demjenigen der ≥ 4 -Zimmerwohnungen entspricht, liegt 1987 nach den Volkszählungsergebnissen in Wuppertal bei 25.1%, in Herne bei 21.9%, in Schwelm bei 28.2% und in Gevelsberg bei 29.9% (Gebäude... 1990).

Ausgehend von den engen Zusammenhängen zwischen Wohnflächen- und Zimmerzahlklassen (Kontingenzkoeffizienten CC_{kor} zwischen 0.66 und 0.82) wurden 6 Wohnungstypen ausgegliedert, denen jeweils mindestens 94% der in den Stichproben enthaltenen Wohnungen zugeordnet

werden konnten. Am bedeutendsten sind in diesem Wohnungsteilmarkt gegenwärtig 3-Zimmerwohnungen $\geq 60\text{qm}$ und 2-Zimmerwohnungen $< 60\text{qm}$, die jeweils rund 25-30% umfassen (Abb. 2).

Die für die Merkmale der Angebotsseite durchgeführten statistischen Gegenüberstellungen (vgl. 2.) ergaben zwar nahezu in allen Fällen statistisch signifikante Chi-Quadratwerte (Einfluß der Stichprobengröße). Die Kontingenzkoeffizienten bei den Wohnflächenklassen-Vergleichen aber zeigen (CC_{kor} jeweils unter 0.15), daß diese Unterschiede nicht auffällig sind. Beim Merkmal Zimmerzahl und, da wesentlich hiervon bestimmt, beim Merkmal Wohnungstyp, sind diese Unterschiede als "tendenziell auffällig" bzw. "auffällig" einzuordnen (CC_{kor} zwischen 0.14 und 0.34). Die nicht einheitliche Richtung der Unterschiede bei Zimmerzahl und Wohnungstypen läßt allerdings den Schluß zu, daß hierfür weder die Raumkategoriezugehörigkeit noch die unterschiedliche quantitative Bedeutung der Sozialmietwohnungen verantwortlich zu machen sind.

4. Strukturen der Nutzerseite

4.1. Demographische Merkmale

Zur demographischen Charakterisierung der in Sozialmietwohnungen lebenden Haushalte wurden die Merkmale Haushaltsgröße, Kinderzahl, Geschlecht und Alter des Haushaltsvorstands herangezogen. Bei der Haushaltsgröße überwiegen deutlich die 1- und 2-Personenhaushalte mit zusammen rund 70%, Haushalte mit 4 und mehr Personen nehmen nur einen Anteil von rund 11% ein (Abb. 3). Der Vergleich mit den Volkszählungsergebnissen auf Gemeindeebene zeigt, daß im Wohnungsteilmarkt Sozialmietwohnungen gegenwärtig größere Haushalte (≥ 4 -Personen) unterrepräsentiert und 2-Personenhaushalte überdurchschnittlich vertreten sind. Der Anteil der 2-Personenhaushalte insgesamt liegt nach den Volkszählungsergebnissen 1987 in den 4 Städten zwischen 31% und 33%, derjenige der ≥ 4 -Personenhaushalte zwischen 13% und 16% (Bevölkerung ... 1988).

Auch bei der Kinderzahl der Haushalte läßt sich ein sektoraler Unterschied mit einem vergleichsweise niedrigeren Anteil von Haushalten mit 2 und mehr Kindern im Teilmarkt Sozialmietwohnungen feststellen (Abb. 3). Nach Mikrozensusergebnissen - entsprechende Daten der Volkszählung liegen noch nicht vor - beträgt der Anteil der Haushalte mit 2 und mehr

Kindern 1985 in den Regierungsbezirken Köln, Düsseldorf und Arnsberg,

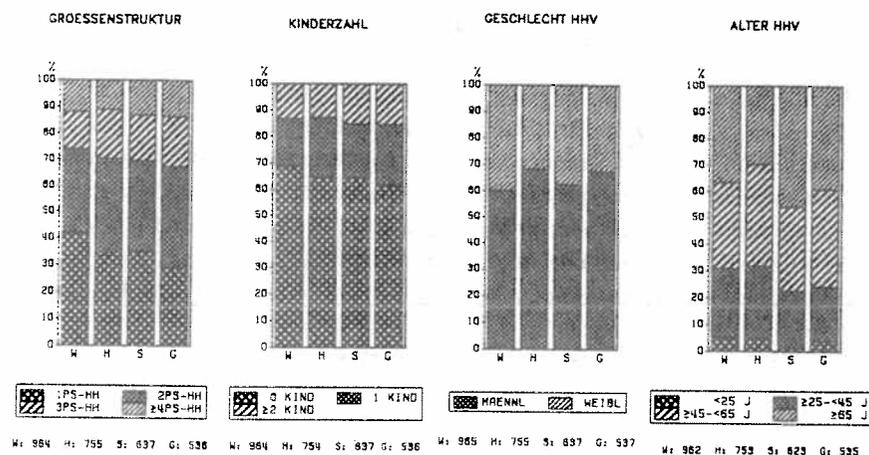


Abb. 3: Haushalte in Sozialmietwohnungen differenziert nach Größe, Kinderzahl, Geschlecht und Alter des Haushaltsvorstands

in denen die Mehrzahl der Menschen in Ballungskern- und Ballungsrandstädten lebt, zwischen 18% und 20% (Privathaushalte ... 1988).

Der sektorale Unterschied bezüglich des Geschlechts des Haushaltsvorstands wird verdeutlicht durch die jüngsten Volkszählungsergebnisse. Der Anteil der Haushalte mit weiblicher Bezugsperson⁵ liegt 1987 in Wuppertal insgesamt bei 34%, in Herne bei 31%, in Schwelm bei 32% und in Gevelsberg bei 28%. Im Wohnungsteilmarkt der Sozialmietwohnungen dagegen sind hierfür höhere Anteile zu verzeichnen (Abb. 3). Wesentlich

⁵ In der Volkszählung 1987 wurde das Bezugspersonenkonzept und nicht wie früher das Haushaltsvorstandskonzept verwendet, wobei als Bezugsperson diejenige Person eingeordnet wird, die im Erhebungsvordruck als erste Person eingetragen wird. Die hieraus resultierende Anzahl an Haushalten mit weiblicher Bezugsperson entspricht nicht genau den Haushalten mit weiblichem Haushaltsvorstand, der Unterschied ist aber als gering einzuschätzen (Privathaushalte... 1988).

wird dieser sektorale Unterschied durch die Altersstruktur der Haushaltsvorstände bestimmt. Im Bereich der Sozialmietwohnungen sind gegenwärtig Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen ≥ 45 -<65 Jahren und im Alter ≥ 65 Jahren quantitativ am bedeutendsten. Der Vergleich mit Mikrozensus- und Volkszählungsergebnissen zeigt, daß bei den in Sozialmietwohnungen lebenden Haushalten der Anteil derjenigen, in denen der Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter ist, höher und der Anteil an Haushalten, in denen der Haushaltsvorstand ein Alter zwischen ≥ 25 -<45 Jahren aufweist, niedriger ist. Die Volkszählungsergebnisse weisen für den Anteil an Haushalten mit einer Bezugsperson ≥ 65 Jahren jeweils 25%, in Schwelm 27% aus, für den Anteil der Haushalte mit einer Bezugsperson im Alter zwischen ≥ 25 -<45 Jahren jeweils 33%, in Schwelm 30% (Privathaushalte nach Alter... 1990).

Ausgehend von den engen Zusammenhängen zwischen den Variablen Kinderzahlkategorie, Haushaltsgröße und Geschlecht des Haushaltsvorstands (jeweils Kontingenzkoeffizienten $CC_{\text{korr}} \geq 0.93$) und den weiteren Zusammenhängen mit dem Alter des Haushaltsvorstands (Kontingenzkoeffizienten $CC_{\text{korr}} 0.54-0.60$) wurden 6 demographische Haushaltstypen ausgegliedert (Tab. 2), denen rund 90% aller Haushalte, für die die entsprechenden Angaben vorhanden waren, zugeordnet werden konnten.

Tab. 2: Demographische Haushaltstypen

demograph. Haushaltstyp	Ausprägung der Strukturvariablen			
	Haush.-größe	Kinderzahl	Geschlecht d. HHV	Alterklasse d. HHV
I	1 Ps	--	m/w	25- < 65 J.
II	1 Ps	--	m	- ≥ 65 J.
III	2 Ps (Paare)	--	m	25- < 65 J.
IV	2 Ps (Paare)	--	m	- ≥ 65 J.
V	≥ 3 Ps	≥ 1	m	25- < 65 J.
VI	≥ 2 Ps	≥ 1	m/w	25- < 65 J.

Mit jeweils rund 20-25% sind in den Städten Wuppertal, Schwelm und Gevelsberg die Haushalte der Typen II und V, in Herne nur diejenigen des Typs V, anteilmäßig am bedeutendsten. Der Vergleich mit den größenordnungsmäßig entsprechend zusammengefaßten Daten des Mikrozensus

von 1985 zeigt, daß im Wohnungsteilmarkt der Sozialmietwohnungen der Anteil an Haushalten des Typs V (Paare mit Kindern) gegenwärtig unterdurchschnittlich, der Anteil an Haushalten des Typs II (1-Personen-Renterhaushalte) dagegen überdurchschnittlich ist. Die Anteilswerte für Haushalte des Typs V liegen 1985 in Gemeinden der Größenklassen 100000-500000 Einwohner und 20000-100000 Einwohner bei 30-35% und für Haushalte des Typs II bei 15%. Bestätigt wird dies durch die bisher vorliegenden Volkszählungsergebnisse, die einen Anteil der 1-Personenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand ≥ 65 Jahren von je 16% für Wuppertal und Herne, einen von 17% für Schwelm und einen von 15% für Gevelsberg ausweisen (Bevölkerung ..., 1987, Privathaushalte nach Größe... 1990).

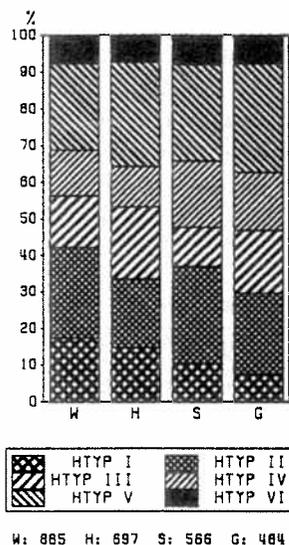


Abb. 4: Demographische Haushaltstypen

4.2. Sozioökonomische Merkmale

Zur sozioökonomischen Charakterisierung konnten die Angaben zur Höhe des zu versteuernden Haushaltseinkommens, zum Beruf des Haushaltsvorstands und zur Einordnung der Haushalte als zahlungspflichtig

oder berechtigt im Sinne des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) herangezogen werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß Berufsangabe und Einkommenshöhe nicht vorliegen, wenn Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung oder Sozialhilfe bezogen wird, da dann der Haushalt keinen entsprechenden Nachweis führen muß.

Bezüglich der Fehlbelegungsabgabepflicht ist festzuhalten, daß knapp 90% aller Haushalte tatsächlich berechtigt sind, in Sozialmietwohnungen zu wohnen (Abb. 5: BER OUNT und BER MUNT). Rund 15% der Haushalte sind berechtigte Haushalte, die Unterstützungsleistungen in Form von Wohngeld, Sozialhilfe u.a. beziehen (BER MUNT), der Anteil der Fehlbelegerhaushalte liegt bei 11% (ZÄHLER).⁶ Das zu versteuernde durchschnittliche jährliche Haushaltseinkommen beträgt bei den in die Stichproben einbezogenen Haushalten in Wuppertal 29390.-DM, in Herne 31706.-DM, in Schwelm 30366.-DM und in Gevelsberg 30867.-DM.⁷ Das entsprechende Einkommen nur derjenigen Haushalte, deren Haushaltsvorstand erwerbstätig ist, errechnete sich für Wuppertal mit 33892.-DM, für Herne mit 38196.-DM, für Schwelm mit 38373.-DM und für Gevelsberg mit 38935.-DM. Der durchschnittliche Bruttojahresverdienst, ermittelt über Mikrozensus, liegt 1985 für einen Arbeiter in der Industrie in Nordrhein-Westfalen bei 40000.-DM, für einen Angestellten bei 50000.-DM (Bruttojahresverdienste... 1987). Berücksichtigt man weiterhin, daß die für die Untersuchungsstädte berechneten Werte haushaltsbezogene und nicht personenbezogene Werte darstellen, so zeigt der wenn auch nur größenordnungsmäßig durchführbare Vergleich einen sektoralen Unterschied mit deutlich niedrigeren Einkommen im Bereich des Wohnungsteilmarktes Sozialmietwohnungen.⁸ Für die weitere Untersuchung wurden wegen der

⁶ Auch MÖLLERS/SCHLARB (1984) ermittelten einen Anteil von 11% zahlungspflichtigen Haushalten in Dortmund, wobei in deren Untersuchung nur die Haushalte, die in Wohnungen der 1. Förderungsjahrganggruppe leben (1948-54), einbezogen worden sind.

⁷ In diesen Werten sind nicht die Haushalte, die Unterstützungsleistungen wie Sozialhilfe oder Wohngeld und auch nicht diejenigen, die - keinen Nachweis führend - automatisch zur Zahlung veranlagt werden, enthalten.

⁸ Eine Sonderauswertung in Gevelsberg ergab, daß in 49% der Haushalte mit 2 und mehr Personen, für die die Angaben zum Haushaltsjahreseinkommen vorliegen, das

Höhe der für diese Mittelwerte berechneten Variationskoeffizienten (36-50%) die Haushaltseinkommen in Anlehnung an die für Sozialwohnungen (1. Förderungsweg) geltenden Haushaltseinkommensobergrenzen in 4 Klassen eingeteilt. Deren Häufigkeitsverteilung spiegelt ebenfalls das niedrigere Einkommensniveau der in Sozialmietwohnungen lebenden Haushalte wider (Abb. 5).

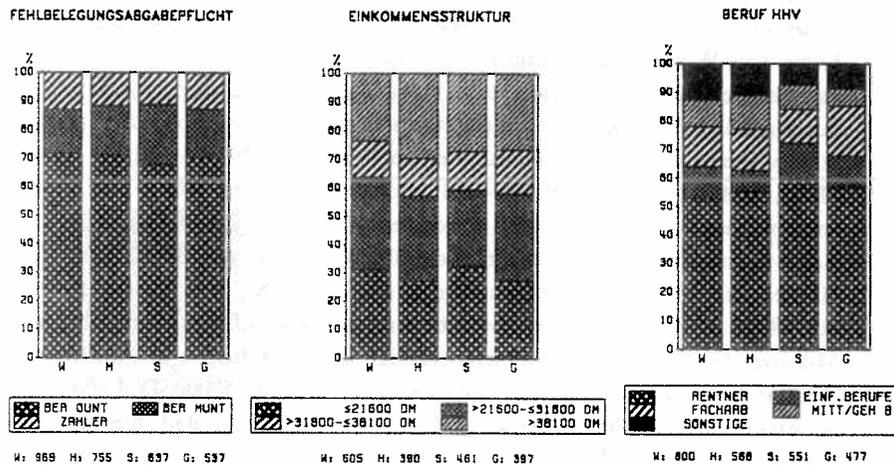


Abb. 5: Haushalte in Sozialmietwohnungen differenziert nach Fehlbelegungsabgabepflicht, Einkommen und Berufsgruppenzugehörigkeit des Haushaltsvorstands

Die Betrachtung der Berufsgruppenstruktur (Abb. 5) zeigt, daß in allen Untersuchungsstädten schwerpunktmäßig mit rund 50% Rentner vertreten sind. Ein weiterer, allerdings ungleich geringerer Schwerpunkt ist bei der Gruppe der Facharbeiter zu vermerken (rund 15%), die anderen Gruppen (einfache Berufe, mittlere/gehobene Berufe, Sonstige) weisen jeweils

Haushaltseinkommen von mindestens 2 Personen erwirtschaftet worden ist.

nur Anteilswerte um 10% auf.⁹

Zwischen Berufsgruppenzugehörigkeit des Haushaltsvorstands und Einkommensklasse sind jeweils hohe Zusammenhänge zu vermerken, als Kontingenzkoeffizienten CC_{Korr} wurden Werte zwischen 0.52 und 0.61 berechnet. Die Einkommen von Rentnerhaushalten liegen schwerpunktmäßig unter 21600.-DM oder zwischen 21600.- und 31800.-DM, diejenigen der Facharbeiterhaushalte schwerpunktmäßig über 38100.-DM. Dementsprechend bestehen zumindest auffällige Zusammenhänge zwischen der Berufsgruppenzugehörigkeit des Haushaltsvorstands und der Fehlbelegungsabgabepflicht (Kontingenzkoeffizienten CC_{Korr} 0.31-0.40). Schwerpunktmäßig müssen Haushalte eine Fehlbelegungsabgabe entrichten, deren Haushaltsvorstand Facharbeiter oder der Gruppe der mittleren/gehobenen Berufe zuzuordnen ist. Bei Haushalten mit solchen Haushaltsvorständen liegen die Anteile der fehlbelegungsabgabepflichtigen in allen Untersuchungsstädten jeweils bei rund 30%. Die entsprechenden Anteile betragen bei den Haushalten, deren Haushaltsvorstand der Gruppe der einfachen Berufe zuzuordnen ist, rund 20%. Bei denjenigen, deren Haushaltsvorstand Rentner ist oder zu den "Sonstigen" gezählt wurde, liegen diese Anteile nur bei rund 9%.

Die Gegenüberstellungen zwischen den jeweiligen Vergleichsstädten bei den demographischen Merkmalen ergaben teilweise signifikante Unterschiede. Das Ausmaß dieser Unterschiede ist aber jeweils als gering zu bewerten, die Kontingenzkoeffizienten (CC_{Korr}) erreichen Werte zwischen 0.10 und 0.18. Die Gegenüberstellungen bei den sozioökonomischen Merkmalen führten nur in wenigen Fällen zu signifikanten Ergebnissen, die dann berechneten Kontingenzkoeffizienten weisen ebenfalls niedrige Werte auf (unter 0.14). Ausgehend von den Stichprobenergebnissen ist daher auf der Betrachtungsebene aller Haushalte weder eine Auswirkung der Raumkategoriezugehörigkeit noch eine solche der unterschiedlichen quantitativen Bedeutung dieses Wohnungsteilmarktes zu erkennen. Als tendenzielle Auffälligkeit ist nur als mittelbare Auswirkung der Raumkategoriezugehörigkeit in den Ballungskernstädten (über die hier andere

⁹ Bei der Klassifizierung wurde die Einteilung nach Stellung im Beruf nicht herangezogen, da die hierdurch erhaltenen Gruppen unter dem wichtigen Aspekt des Einkommens sehr inhomogen sind.

Nachfragesituation) ein tendenziell höherer Anteil an 1-Personenhaushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen 25-65 Jahren zu verzeichnen.

5. Sozioökonomische Merkmale und Wohnungssituation ausgewählter Haushaltstypen

Für die ausgegliederten demographischen Haushaltstypen sind erhebliche Unterschiede in den sozioökonomischen Verhältnissen und in der Wohnungssituation festzustellen. Besonders groß sind die Unterschiede zwischen den Haushaltstypen in der Berufsgruppenzugehörigkeit des Haushaltsvorstands und in der Einkommensstruktur, die hierfür berechneten Kontingenzkoeffizienten CC_{kor} weisen mindestens Werte von 0.71 auf. Als auffällig sind die Unterschiede in der Fehlbelegungsabgabepflicht zu bewerten (Kontingenzkoeffizienten CC_{kor} rund 0.40). Daneben sind jeweils beträchtliche Unterschiede in den Wohnverhältnissen (Wohnfläche/Person, Zimmerzahl, Wohnungstypen) zu vermerken, was durch Kontingenzkoeffizienten in der Größenordnung zwischen 0.55 und 0.80 dokumentiert wird. Geringer, aber immerhin noch auffällig sind die Unterschiede in der Wohndauer (CC_{kor} rund 0.40). Im folgenden werden exemplarisch die spezifischen Merkmale für die beiden quantitativ am bedeutendsten demographischen Haushaltstypen aufgezeigt werden.

Demographischer Haushaltstyp V: Familien mit Kindern

Dieser Haushaltstyp umfaßt die Haushalte, die sich aus Paaren mit mindestens einem Kind zusammensetzen, und in denen der männliche Haushaltsvorstand ein Alter zwischen $\geq 25 < 65$ Jahren aufweist. Schwerpunktmäßig sind die Haushaltsvorstände dieses Typs der Gruppe der Facharbeiter, daneben auch derjenigen der einfachen Berufe, zuzuordnen (Abb. 6). Im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen sind hier die höchsten Anteile an Facharbeitern und einfachen Berufen und - resultierend aus der demographischen Charakterisierung - die niedrigsten an Rentnern zu vermerken. Weitgehend dementsprechend weisen die Haushalte dieses Typs auch die höchsten Anteile an solchen auf, deren Haushaltseinkommen 38100.-DM übertrifft.

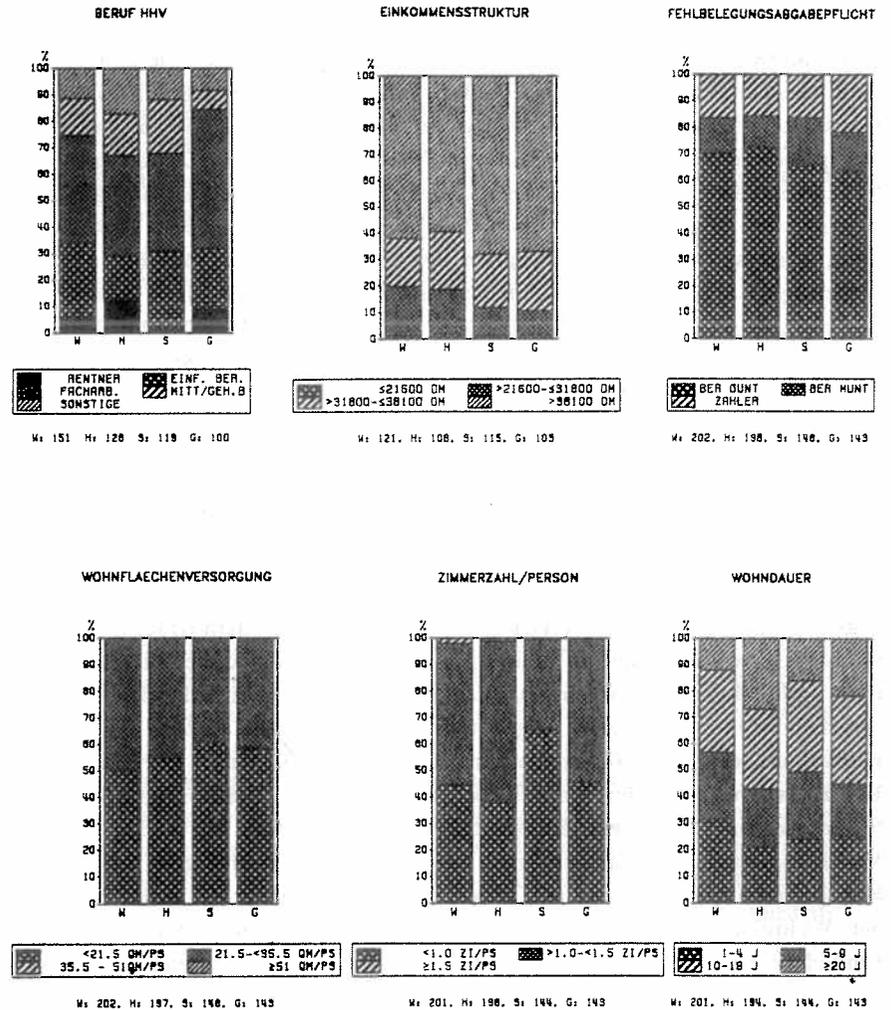


Abb. 6: Merkmale des Haushaltstyps V: Familien mit Kindern

Bezüglich der Fehlbelegungsabgabepflicht ist festzuhalten, daß der Anteil der zahlungspflichtigen Haushalte leicht überdurchschnittlich ist und nur noch übertroffen wird von Haushalten des Typs III (Paare ohne Kinder, Haushaltsvorstand ≥ 25 - < 65 Jahre). Der Anteil der berechtigten Haushalte, die Unterstützungsleistungen erhalten, weist dagegen leicht unterdurchschnittliche Werte auf. Die weitere Analyse ergab hierin eine deutliche Lebenszyklusabhängigkeit. Bei rund 80% der zahlungspflichtigen Haushalte weist der Haushaltsvorstand ein Alter zwischen ≥ 45 - < 65 Jahre auf, gemessen an allen Haushalten des Typs V beträgt deren Anteil rund 50%. Andererseits beträgt der Anteil der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen ≥ 25 - < 45 Jahren und mit mindestens 2 Kindern, gemessen an allen Haushalten des Typs V, rund 25%, bei den berechtigten Haushalten, die Unterstützungsleistungen (vor allem Wohngeld) beziehen, aber rund 50%. Familien mit jüngeren Haushaltsvorstand und jüngeren, noch nicht verdienenden Kindern bzw. nicht (mehr) verdienenden Ehefrauen erhalten überproportional häufig Unterstützungsleistungen. Familien mit älterem Haushaltsvorstand (≥ 45 - < 65 Jahre), in denen die noch im Haushalt lebenden älteren Kinder vielfach ein erstes eigenes Einkommen erzielen und/oder in denen Frauen wieder mitverdienen, unterliegen überproportional häufig der Zahlungspflicht der Fehlbelegungsabgabe.

Bei der Wohnungsversorgung sind bei diesem Haushaltstyp die ungünstigsten Verhältnisse im Vergleich zu allen anderen demographischen Haushaltstypen festzustellen. Schwerpunktmäßig wohnen diese Haushalte in 3- und ≥ 4 -Zimmerwohnungen ≥ 60 qm, in Herne bzw. in Schwelm, entsprechend den hier anderen Angebotsstrukturen (vgl. 3.), auch in 3-Zimmerwohnungen ≥ 40 - < 60 qm bzw. in 2-Zimmerwohnungen ≥ 60 - < 80 qm. Die Betrachtung nur der Wohnflächenversorgung pro Person zeigt (Abb. 6), daß in rund 50% dieser Haushalte weniger als 21,5qm pro Person zur Verfügung stehen. Relativiert man die Wohnflächenversorgung dieser Haushalte entsprechend des mit zunehmender Haushaltsgröße abnehmenden Wohnflächenbedarfs pro Person und berücksichtigt die in den Kölner Empfehlungen angegebenen Mindestwohnflächenwerte,¹⁰ so sind jeweils

¹⁰ Die Mindestwohnfläche beträgt nach diesen Empfehlungen für 1-Personenhaushalte 35,5qm, für 2-Personenhaushalte 51qm, für 3-Personenhaushalte 64,5qm und für

rund 40% der Haushalte als unterversorgt einzuordnen, wobei dieser Anteil bei den Haushalten mit mindestens 2 Kindern mit je 50-60% höher ist als bei den Haushalten mit einem Kind (22-38%). Ebenso ungünstig ist die Situation bei der Zimmerzahlversorgung. In rund jedem zweiten Haushalt dieses Typs steht pro Person weniger als ein Zimmer zur Verfügung, bei den Haushalten mit mindestens 2 Kindern liegen die entsprechenden Anteile sogar bei 80-90%.

Bezüglich der Wohndauer sind bei diesem Haushaltstyp leicht überdurchschnittliche Anteile an solchen zu verzeichnen, die seit weniger als 5 Jahren in ihrer gegenwärtigen Wohnung leben.

Demographischer Haushaltstyp II: 1-Personen-Rentnerhaushalte

Diesem Typ zugeordnet sind alle 1-Personenhaushalte, in denen der Haushaltsvorstand ein Alter ≥ 65 Jahre aufweist. Der Anteil der Haushalte dieses Typs, in denen der Haushaltsvorstand eine Frau ist, beträgt jeweils rund 90%. Bezüglich der Einkommensstruktur zeigen die Haushalte dieses Typs im Vergleich zu den anderen Typen den höchsten Anteil an solchen mit einem Einkommen unter 21600.-DM auf (Abb. 7). Auffallend ist hierbei der höhere Anteil an Haushalten mit einem Einkommen über 21600.-DM in Wuppertal im Vergleich zu Schwelm (Kontingenzkoeffizient $CC_{\text{kor}} 0,23$). Zur Erklärung hierfür ist auf den in Wuppertal engeren Wohnungsmarkt, das hier höhere Mietenniveau und eine hieraus resultierende höhere Nachfrage solcher Haushalte bzw. eine geringere Bereitschaft, bei höherem Einkommen aus der bisherigen Sozialmietwohnung auszuziehen, zu verweisen.

Der Anteil der zahlungspflichtigen Haushalte ist bei diesem Haushaltstyp am niedrigsten im Vergleich zu allen anderen Typen. Überdurchschnittlich hoch dagegen ist der Anteil an solchen Haushalten, die Unterstützungsleistungen in Form von Wohngeld bzw. Sozialhilfe beziehen. Tendenziell auffällig ist der höhere Anteil an zahlungspflichtigen Haushalten in Wuppertal im Vergleich zu Schwelm, was wiederum im Zusammenhang mit dem hier engeren Wohnungsmarkt zu sehen ist.

4-Personenhaushalte 74,5qm (Kölner Empfehlungen... 1971).

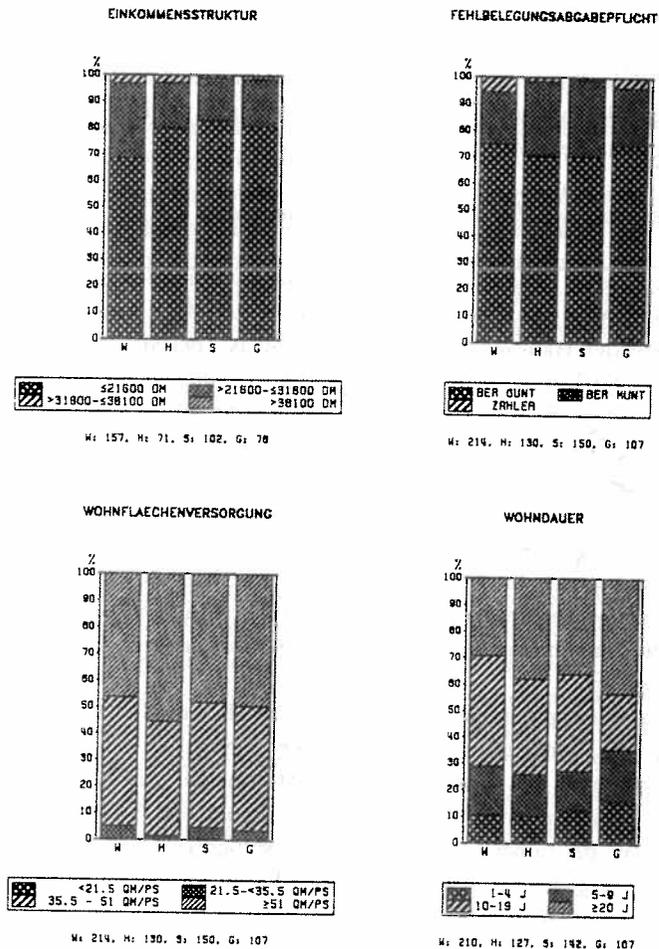


Abb. 7: Merkmale des Haushaltstyps II: 1-Personen-Rentnerhaushalte

Die Wohnungsversorgung der Haushalte dieses Typs ist im Vergleich zu den anderen Typen als gut zu bewerten. Rund 2 Drittel dieser Haushalte wohnen in 1- und 2-Zimmerwohnungen < 60qm. Bezüglich der Wohnflächenversorgung (Abb. 7) sind lediglich knapp 5% als unterversorgt im Sinne der Kölner Empfehlungen einzuordnen, rund 50% dieser Haushalte sind sogar mit der Mindestwohnfläche eines 2-Personenhaushaltes ausgestattet (51qm). Bezüglich der Wohndauer ist ein vergleichsweise hoher Anteil an solchen, die seit mindestens 10 bzw. 20 Jahren in ihrer gegenwärtigen Wohnung leben, zu verzeichnen. Die hierin sich niederschlagende relativ geringe Fluktuation ist, wie der Vergleich mit anderen Haushaltstypen zeigte, wesentlich durch Faktoren, die mit der Altersstruktur direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen, bestimmt. Die mit zunehmendem Alter beobachtbare geringere Neigung zu Veränderungen im Wohnbereich (Dieck 1979, Deckert 1982), die mit dem Bezug von Altersruhegeld verbundene Verschlechterung der materiellen Situation, die bei einem Wohnungswechsel entstehenden Transaktionskosten und die häufig gerade bei Sozialmietwohnungen älterer Förderungsjahrgänge relativ niedrigen Mieten stehen einem Wohnungswechsel entgegen.

Bei den Gegenüberstellungen auf Haushaltstypenebene zwischen den jeweiligen Städtepaaren (vgl. 2.) lassen sich bei den Wohnungsversorgungsparametern teilweise auffällige Unterschiede feststellen, die auf die Unterschiede in der Angebotsseite insgesamt zurückzuführen sind. Bezüglich der sozioökonomischen Verhältnisse führten die durchgeführten Signifikanztests nur in wenigen Fällen zu auffälligen Ergebnissen. Diese lassen die Aussage zu, daß in den Ballungskernstädten bei einigen Haushaltstypen sozioökonomisch besser gestellte Haushalte häufiger vorzufinden sind als in den Ballungsrandstädten. Im Zusammenhang zu sehen ist dies mit dem in den Ballungskernstädten engeren Wohnungsmarkt und der damit tendenziell größeren Nachfrage auch einkommensstärkerer Haushalte bzw. mit der geringeren Neigung solcher Haushalte zum Auszug aus einer Sozialmietwohnung. Nur in einem Fall konnte ein Hinweis auf einen auffällig höheren Anteil an sozioökonomisch besser gestellten Haushalten in der Ballungsrandstadt, in der ein deutlich niedrigerer Anteil an Sozialmietwohnungen vorhanden ist, vermerkt werden.

In Zusammenschau dieser Ergebnisse mit den Ergebnissen für die anderen Haushaltstypen (Sailer-Fliege 1989) lassen sich, stark vereinfacht, charakteristische, überwiegend lebenszyklusabhängige Leitlinien erkennen.

Schwerpunktmäßig ziehen Haushalte in der Haushaltsgründungsphase bzw. der Haushaltsexpansionsphase (Typ V, Alter des Haushaltsvorstands 25-45 Jahre) in Sozialmietwohnungen. Diese Haushalte sind sozioökonomisch und bezüglich der Wohnungsversorgungsparameter relativ schlecht gestellt, insbesondere wenn 2 oder mehr Kinder im Haushalt leben. In der Haushaltsstagnationsphase (Typ V, Alter des Haushaltsvorstands 45-65 Jahre) ist die Wohnungsversorgung immer noch als schlecht zu bewerten. Die materiellen Rahmenbedingungen haben sich allerdings durch erste eigene Einkünfte der heranwachsenden Kinder bzw. durch Wiederaufnahme der Berufstätigkeit der Ehefrau verbessert, so daß solche Haushalte teilweise zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden. Durch den Auszug der Kinder (Typ III, Alter des Haushaltsvorstands 45-65 Jahre) stabilisieren sich die materiellen Verhältnisse, relativ viele Haushalte unterliegen nun der Zahlung der Fehlbelegungsabgabe (rund 25%); die ehemals schlechte Wohnungsversorgung hat sich "von selbst" verbessert. Mit dem Eintritt des Haushaltsvorstands ins Rentenalter (Typ IV, Alter des Haushaltsvorstands ≥ 65 Jahre) ist eine erneute Verschlechterung der materiellen Verhältnisse verbunden. Von solchen Haushalten werden nur noch wenige zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe herangezogen (rund 3%). Bezüglich der Wohnungsversorgung ist erst wieder eine Änderung nach dem Tod eines Partners festzustellen. Für den verbleibenden Teil (Typ II), überwiegend Frauen, sind dann überdurchschnittlich häufig ungünstige materielle Verhältnisse und der Bezug von Unterstützungsleistungen wie Wohngeld und Sozialhilfe zu vermerken.

6. Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der Einzelergebnisse ist insgesamt festzuhalten, daß für den Wohnungsteilmarkt der Sozialmietwohnungen spezifische Strukturen in der Angebots- und Nutzerseite sowohl auf der Aggregations-ebene aller Sozialmietwohnungen bzw. aller darin lebenden Haushalte als auch auf derjenigen der demographischen Haushaltstypen charakteristisch sind. Für die Angebotsseite lassen sich teilweise auffällige Unterschiede zwischen den Städten vermerken. Für die Nutzerseite lassen sich dagegen nur bei Teilaspekten relativ geringe Unterschiede zwischen den gegenübergestellten Städten feststellen, die mittelbar auf die Raumkategoriezugehörigkeit oder auf die unterschiedliche quantitative Bedeutung dieses

Teilmarktes zurückzuführen sind. Für diese Gleichheit wesentlich ist zum einen, daß in allen Städten Haushalte mit relativ ähnlichen demographischen und sozioökonomischen Merkmalen als Nachfrager auftreten. Dies sind überwiegend solche, die sozioökonomisch relativ schlecht gestellt sind, die ihre eigene Marktfähigkeit gering einschätzen und die, wie die zusätzlich durchgeführte Befragung gezeigt hat, eher passiv warten, bis sie in diesem Wohnungsteilmarkt eine Wohnung erhalten und die auch dann, wenn sie mit Faktoren wie Wohnungsgröße, Ausstattung u.a. unzufrieden sind, in ihrer Wohnung verbleiben. Zum anderen ist für diese relative Gleichheit wesentlich, daß die Vergabe in der Regel keinem zentralen Belegungsmanagement mehr unterliegt, sondern daß die Vermieter überwiegend nach Kriterien wie Mietzahlungsfähigkeit und Sozialverträglichkeit eine Vergabe vornehmen.

Dies bedeutet, daß, da weder die Raumkategoriezugehörigkeit noch die quantitative Bedeutung dieses Wohnungsteilmarktes zu wesentlichen Unterschieden führen, die Ergebnisse dieser Untersuchung über die Beispilsstädte hinaus verallgemeinert werden können. Insgesamt ist festzustellen, daß mit dieser sozialpolitischen Maßnahme, entgegen vielfach geäußelter Vermutungen, tatsächlich ökonomisch relativ schlecht gestellte Haushalte unterstützt werden.

Literatur

- BECKER, R. (1981): Grundzüge der Wohnungspolitik in der BRD seit 1949. - Arch + (plus) 57/58, S. 64-68.
- BEVÖLKERUNG, Erwerbstätige und Privathaushalte am 25. Mai 1987 nach ausgewählten Strukturmerkmalen (1988): Ergebnisse der Volkszählung 1987. - Statistische Berichte, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen A/VZ 1987-2. Düsseldorf.
- BRUTTOJAHRESVERDIENSTE sowie Streiks in Industrie und Handel in Nordrhein-Westfalen 1986 (1987). - Statistische Berichte, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen N 14 - j/86. Düsseldorf.
- DECKERT, P. (1982): Ältere Menschen in Hannover - ihre Lebensumstände und ihre Ansichten zu altersbezogenen Fragen. - Schriften zur Stadtentwicklung 27. Hannover.
- DIECK, M. (1979): Wohnen und Wohnumfeld älterer Menschen in der Bundesrepublik. Heidelberg.

- DÖRHÖFER, K. (1978): Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland. - Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung 10. Berlin.
- ELLWEIN, H., NIEDZWETZKI, K. & A. PETRI (Hrsg.) (1982): Wohnstandortverhalten auf städtischen Wohnungsteilmärkten. - Materialien und Berichte 5, Robert Bosch Stiftung, Stuttgart.
- ERLÄUTERUNGSBERICHT zum Landesentwicklungsplan I/II "Raum und Siedlungsstruktur" (1979). - Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 50, S. 1083-1098.
- GEBÄUDE, Wohnungen und Haushalte (1990). - Sonderreihe zur Volkszählung 1987 in Nordrhein-Westfalen 1.2. Düsseldorf.
- GIERTH, V. (1984): Sozialer Wohnungsbau mit unsozialen Folgen. - Deutsche Wohnungswirtschaft 36, S. 226-230.
- HAMM, B. (1980): Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl. - Schriftenreihe Wohnungswesen 18. Bern.
- HARTUNG, J., ELPELT, B. & K.-H. KLÖSENER (1985⁴): Statistik. München.
- HESELER, R. (1979): Der soziale Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen: 1945 - 1977. Essen.
- IPSEN, D., GLASAUER, H. & W. HEINZEL (1980): Teilmärkte und Wirtschaftsverhalten privater Miethausbesitzer. - Arbeitsbericht des Fachbereichs für Stadt- und Landschaftsplanung der GHK 9. Kassel.
- KNOP, W. (1989): Bestand an Gebäuden und Wohnungen 1987. - Wirtschaft und Statistik, S. 483-489.
- KÖLNER Empfehlungen. Neufassung 1971. - Gemeinnütziges Wohnungswesen 8, S. 434.
- KORNEMANN, R. (1973): Fehlsubventionierungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. - Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen 25. Bonn.
- KREIBICH, V. (1985): Wohnversorgung und Wohnstandortverhalten. - FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Die Städte in den 80er Jahren, S. 181-195. Wiesbaden.
- MEINECKE, B., PETRI, A. & V. KREIBICH (1982): Soziale Wirkung der Wohnungspolitik. - Innere Kolonisation 30, S. 204-207.
- MÖLLERS, R. & M. SCHLARB (1984): Sozialer Wohnungsbau: Status Quo und Perspektiven. - Dortmunder Materialien zur Raumplanung 7. Dortmund.
- PERTHEL, J. (1960): Die öffentlich geförderten Wohnungen in einer marktwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft. Diss. Köln.
- PETERS, K.-H. (1984): Wohnungspolitik am Scheideweg: Wohnungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik. - Volkswirtschaftliche Schriften 343. Berlin.

- PRIVATHAUSHALTE nach Alter und Erwerbsbeteiligung der Bezugsperson (1990). - Sonderreihe zur Volkszählung 1987 in Nordrhein-Westfalen 2.10. Düsseldorf.
- PRIVATHAUSHALTE und Familien in Nordrhein-Westfalen 1985 (1988): Ergebnisse des Mikrozensus. - Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen 589. Düsseldorf.
- ROPPEL, U. (1979): Sozialer Wohnungsbau: Ausgestaltung und Wirksamkeit. - Bürger im Staat 29, S. 247-252.
- SAILER-FLIEGE, U. (1989): Der Sozialmietwohnungsbau als Determinante der Wohnbevölkerungsdifferenzierung: Beispiele aus Nordrhein-Westfalen. - Habil.-Schr. Geowiss. Fakultät, Universität Heidelberg.
- SIEBERT, E. (1980): Untersuchung von Wohnungsteilmärkten in Kassel. - Arbeitsbericht des Fachbereiches Stadtplanung und Landschaftsplanung GSH 12. Kassel.
- UNTERSUCHUNG von Mietstrukturen zur Anwendung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (1982): Institut für Stadtforschung Berlin, Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Städteplanung und Raumordnung Bochum. Bochum.
- WINTER, G. (1983): Die Zuteilung von Sozialmietwohnungen. - Stadtbauwelt 77, S. 44-46.
- WOHNSITUATION der Haushalte in Nordrhein-Westfalen 1985 (1988). - Statistische Berichte Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen FH 7. Düsseldorf.
- WOHNUNGSBESTAND in den Gemeinden am 31. Dezember 1985 (1986). - Statistische Berichte Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen F II 4. Düsseldorf.
- WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER BERICHT Nordrhein-Westfalen 1988 (1989). - Schriftenreihe des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 22. Düsseldorf.
- ZIERCKE, M. (1982): Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg.