

3. Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung – Wirtschafts- und finanzpolitische Effekte

Ewald Nowotny

3.1 Wohnen ist eine Ware... aber eine besondere

Ökonomisch ist „Wohnen“ als knappes Gut selbstverständlich eine Ware. Aber es ist ein ökonomisches Gut, das mit vielfachen Formen von externen Effekten und dem dadurch verursachten „Marktversagen“ verbunden ist. Wohnraum ist dabei zum einen als langlebiges Konsumgut zu sehen, zum anderen als Form des volkswirtschaftlichen Kapitalstocks und damit der Vermögensbildung.

Im 19. Jahrhundert war das Eigentum eines Zinshauses eine der wichtigsten Formen von Rentiereinkommen und im Speziellen auch der Alterssicherung des höheren Mittelstandes. Wie in vielen anderen (nicht unproblematischen) Aspekten ähnelt auch hier der Beginn des 21. Jahrhunderts dem Beginn des 20. Jahrhunderts, wie das rasche Vordringen der Anlageform „Vorsorge-Wohnung“ zeigt.

Die historischen Erfahrungen, die seit dem 19. Jahrhundert, das heißt der Epoche unbegrenzt liberaler Märkte, gewonnen werden konnten, sind vor allem unter zwei Aspekten von Interesse. Zum einen zeigt sich, dass ein kapitalgedecktes Pensionssystem (und damit auch eine Verknüpfung von Wohnbau und Pensionen) sowohl realwirtschaftlich wie unter Inflationsaspekten wesentlich risikoreicher ist als ein nach dem Umlage-Verfahren finanziertes Pensionssystem. Zum anderen zeigten die Erfahrungen des 19. Jahrhunderts sehr deutlich, dass eine rein marktwirtschaftlich orientierte Wohnungswirtschaft zwar die Wohnbedürfnisse der hohen Einkommensgruppen bestens abdecken kann, nicht aber die der unteren und zum Teil auch mittleren Einkommensgruppen. Aus der unzureichenden Wohnungsversorgung dieser Gruppen ergeben sich eine Vielzahl negativer sozialer und gesundheitlicher Folgeeffekte mit zum Teil erheblichen Zusatzkosten für die Gesellschaft. Insbesondere ist auch die Durchsetzung des liberalen Ideales der Chancengleichheit wesentlich von Art und Umfeld der Lebensverhältnisse bestimmt. Es waren diese sozialen Zusammenhänge, die Julius Tandler, Gesundheitsstadtrat des Wiens der Zwischenkriegszeit, in seinem berühmten Ausspruch zusammenfasste: „Wer Kindern Paläste baut, reißt Kerkermauern nieder“.

3.2 Wohnungsmärkte: Spezifika der Nachfrage- und Angebotsseite

Nachfrageseitig entspricht die Abdeckung des Bedürfnisses Wohnen für kleine und mittlere Einkommen den Charakteristika eines „meritorischen Gutes“. D.h. dieses Gut kann technisch privat erstellt werden, es gibt aber starke gesellschaftspolitische Argumente für intensive öffentliche Interventionen in diesem Bereich. Aus der volkswirtschaftlichen Sicht stellt der Wohnbau direkt und indirekt ein wesentliches Element der Gesamtnachfrage dar, insbesondere unter Berücksichtigung vielfältiger komplementärer Nachfragebereiche. Nicht zuletzt ist auch die Realisierung von Kinderwünschen in erheblichem Ausmaß mit der Verfügbarkeit von Wohnraum verbunden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist zum einen bestimmt durch demographische Faktoren, viel stärker aber noch durch die Entwicklung sozialer Strukturen (speziell Familienstrukturen) und die Einkommensentwicklung. Die Wohnnachfrage zeigt dabei über weite Bereiche hin eine hohe Einkommenselastizität, d.h. mit steigenden Einkommen ist mit überdurchschnittlich steigender Gesamtnachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Daher ist auch bei insgesamt schrumpfender Bevölkerung bzw. massiver Änderung der Altersstruktur von einem weiteren Anstieg der Wohnungsnachfrage auszugehen.

Unter gesamtwirtschaftlichen Aspekten bedeutsam ist auch die Rolle der Wohnausgaben als Anteil des Haushaltseinkommens. Dieser Anteil bestimmt wesentlich das frei verfügbare Einkommen und damit die Nachfrage für andere Konsumgüterbereiche. Neben den entsprechenden Wirkungen auf die Einkommensverteilung bedeuten die Wohnungskosten auch einen indirekten Kostenfaktor für den Preis von Arbeitskraft.

Es gibt derzeit keinen umfassenden gesellschaftspolitischen Konsens über die „akzeptable“ Höhe des Anteils der Wohnungsausgaben am Haushaltseinkommen. Galt über lange Zeit hinweg ein Satz von etwa 10 % als gesellschaftspolitisch akzeptabel, so wird dieser Prozentsatz gerade für junge Familien heute häufig überschritten und erreicht etwa in Agglomerationen wie London Werte bis zu 60 % (mit dem Ergebnis, dass Angehörige wichtiger Dienstleistungsberufe wie Polizisten, Pflegerinnen, etc. es sich nicht mehr leisten können, in zumutbarer Nähe zu ihren Dienstorten zu wohnen).

Unter Aspekten gesamtwirtschaftlicher Nachfrage ist weiters von Bedeutung, dass die Bereitstellung des Gutes Wohnen in enger und oft

wechselseitiger Beziehung steht zu anderen wichtigen Infrastrukturbereichen wie Verkehrsinfrastruktur, Versorgung und Entsorgung, Energie, etc. Die große gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wohnbaubereiches legt es auch nahe, diesen zum Ansatzpunkt nachfragepolitischer Steuerungsmaßnahmen zu nehmen. Hier sind allerdings wichtige Grenzen zu beachten. Unter konjunkturpolitischen Aspekten bietet der Wohnbau-sektor daher Möglichkeiten zum Eingreifen im Rahmen expansiver Konjunkturpolitik (durch Vorziehen geplanter Maßnahmen), aber nur geringe Möglichkeiten im Rahmen einer restriktiven Konjunkturpolitik, da Reduzierungen im Wohnbaubereich selbst wieder zu preissteigernden Tendenzen führen würden.

Hinsichtlich der volkswirtschaftlichen Spezifika der Angebotsseite teilt die Wohnungswirtschaft wesentliche Elemente der Infrastruktur insgesamt. Wir finden hier eine Situation, wo einem großen Kapitalstock nur vergleichsweise kleine Veränderungsgrößen (Stromgrößen) gegenüber stehen. Das bedeutet eine langsame Reagibilität in Bezug auf Veränderungen, etwa von Qualität und Größe, sowie das Problem, dass Versäumnisse in diesem Bereich nur langsam und mit großem Aufwand zu korrigieren sind. Zu geringe Investitionen führen zu Knappheitskonstellationen, die nicht rasch behebbar sind und sich daher in massiven Preissteigerungen niederschlagen können. Das kann dann wieder ein Überangebot an Investitionen mit anschließendem Preisverfall induzieren. Auf dem rein marktbestimmten Büromarkt lässt sich dieser „Schweinezykluseffekt“ deutlich feststellen. Auf Wohnungsmärkten mit zumindest teilweiser öffentlicher Intervention kann die Entwicklung dagegen ausgewogener erfolgen.

Als ein Bereich mit hoher Kapitalintensität ist die Wohnungswirtschaft von erheblicher Bedeutung für die volkswirtschaftliche Kapitalbildung. So stellt sie ein erhebliches Element des gesamtwirtschaftlichen Finanzierungsbedarfes dar, wie auch umgekehrt die institutionelle Ausgestaltung von Finanzierungsregelungen von erheblichem Einfluss auf Wohnbauinvestitionen sein kann. So können etwa die neuen Bankrisiko-Richtlinien (Basel II) dazu führen, dass unter Risikoaspekten der langfristige Kredit sich deutlich verteuert, mit den entsprechenden negativen Aspekten für die Wohnbau-Finanzierung. Die mit der Wohnungswirtschaft verbundene hohe Kapitalbildung bedeutet auch, dass sich hier um eine große Komponente der privaten Vermögensbildung handelt. In einer „Gesellschaft der Erben“ kann dies dazu führen, dass wie oben dargestellt, ein wachsender Teil des Wohnungsbestandes nicht mehr eigengenutzt ist, sondern Grundlage für „Rentier-Einkommen“ darstellt.

Auch angebotsseitig ist die Wohnungswirtschaft mit einer Vielzahl anderer Politikbereiche, wie etwa Energiepolitik, Verkehrspolitik, Umweltpolitik eng verflochten und bedarf der entsprechenden gesamtwirtschaftlichen Einbindung. Je stärker die Rolle der Kapitalmarkt-Finanzierung im Wohnbaubereich ist, desto bedeutsamer wird auch der Zusammenhang zwischen Zinspolitik und Wohnungskosten und damit gesamtwirtschaftlichen Kosten- und Preisentwicklungen. Nicht zuletzt aus diesem Zusammenhang ergeben sich für Großbritannien und die Vereinigten Staaten wesentlich raschere Wirkungen der Zinspolitik auf die gesamtwirtschaftliche Nachfrage, da sich Zinspolitik in marktfinanzierten Systemen unmittelbar in den Wohnungskosten niederschlägt. Dies bedeutet umgekehrt, dass die gesamtwirtschaftliche Zinspolitik auch den speziellen Wohnungskostenaspekt berücksichtigen muss. Dies dürfte einer der Gründe sein, warum etwa Großbritannien zögert, der Europäischen Währungsunion beizutreten, da dies bedeuten würde, dass die Wohnungskosten und damit ein erhebliches Element der Realeinkommens- und Preisentwicklung in Großbritannien von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank bestimmt würden.

3.3 Wohnungspolitik im Spannungsfeld politischer Zielsetzungen

Angesichts ihrer makroökonomischen Bedeutung kann Wohnungspolitik nicht isoliert, sondern nur im gesamtwirtschaftlichen Zusammenhang gesehen werden. Das bedeutet, dass sie für eine Vielfalt von wirtschaftspolitischen Zielsetzungen von Relevanz ist. Die Erfassung dieser Vielfalt erfolgt über das Konzept des „Magischen Vieleckes“ der Wirtschaftspolitik, wobei die „Magie“ darin liegt, dass es schwer oder unmöglich ist, alle Zielsetzungen gleichzeitig zu realisieren.

Wohnungswirtschaft ist relevant für den Bereich der Wachstumspolitik. Dies gilt nicht nur für den unmittelbaren Investitionsaspekt, sondern auch in Bezug auf die enge Verknüpfung zwischen Wohnungswirtschaft und Entwicklungen des Arbeitskräfteangebotes, einem wesentlichen Elements des wirtschaftlichen Wachstums. Wenn etwa eine Politik, neue, billige Arbeitskräfte aus dem Ausland heranzuziehen, zu einer erheblichen Zunahme des Wohnungsbedarfes führt, ist dies ein typisches Beispiel dafür, dass externe Kosten, wie Wohnraumschaffung, soziale Probleme etc., vom Unternehmenssektor auf die öffentliche Hand ausgelagert werden.

Hinsichtlich der Zielsetzung der Vollbeschäftigung ist der Wohnungssektor von Bedeutung, weil Wohnbauinvestitionen über besonders hohe Multiplikator-Wirkungen verfügen und daher auch in international eng verflochtenen Volkswirtschaften adäquate Instrumente der Konjunkturbeeinflussung darstellen. Erhebliche Effekte ergeben sich aber auch aus dem Verfehlen des Zieles der Vollbeschäftigung: Wenn lang anhaltende Arbeitslosigkeit dazu führt, dass es den Betroffenen nicht mehr möglich ist, eine adäquate Wohnung zu finanzieren, bedeutet dies den wichtigsten Schritt in Richtung einer sozialen Abwärtsspirale. Während im Rahmen des sozialen Wohnbaus hier Überbrückungs- und Abdämpfungsverfahren möglich sind und auch praktiziert werden, treten bei privatem Wohnbau die entsprechenden negativen sozialen Effekte rascher in Kraft.

Auch in Bezug auf Preisstabilität kommt der Wohnungswirtschaft angesichts des großen Gewichtes von wohnungsverbundenen Ausgaben am Haushaltsbudget eine erhebliche Rolle zu. Auf Grund der dargestellten Infrastruktur-Charakteristika weisen Wohnungsmärkte nur eine geringe und langsame physische Reaktion auf, sodass sich Schwankungen der Nachfrage angesichts der Enge der Märkte in erheblichen Preisschwankungen ausdrücken können. Zum einen bedeutet dies in marktbestimmten Systemen Preisschwankungen bei Mieten. Zum anderen ist gerade der Liegenschaftsmarkt typisches Objekt für mögliche „Asset-Price-Bubbles“, d.h. spekulativ überhöhte Preisentwicklungen im Liegenschaftsbereich. Das „Platzen“ solcher „Blasen“ kann dann zu schweren volkswirtschaftlichen Beeinträchtigungen führen, nicht zuletzt da dies zu massiven Verlusten des kreditgebenden Bankensektors führen kann, was sich weder in gesamtwirtschaftlichen Kreditrestriktionen auswirken kann. Wie etwa das Beispiel Japan zeigt, kann es viele Jahre dauern, bis nach solchen überzogenen Marktreaktionen wieder „normale“ Investitionsstrukturen einkehren.

Die Zielsetzung einer sozial akzeptierten Einkommensverteilung ist mit Fragen der Wohnungswirtschaft von Beginn an verbunden. Wie Fragen der Einkommensverteilung insgesamt sind die entsprechenden sozialen Fragen nicht nach absoluten, sondern nach relativen Größen zu diskutieren. D.h., dass sich die verteilungspolitischen Ziele der Wohnbaupolitik von der bloßen Vermeidung von Obdachlosigkeit hin zu der Ermöglichung sozial adäquater Standards auch für untere Einkommensgruppen entwickelt haben.

Studien über die Verteilungswirkungen öffentlicher Ausgaben zeigen dabei, dass, abgesehen von der Bereitstellung von Notunterkünften, die

herkömmlichen Formen der Wohnbauförderung durch die Notwendigkeit der Eigenfinanzierung vielfach nicht den untersten Einkommensgruppen, sondern dem Bereich des „unteren Mittelstandes“ zu Gute kommen. Es ist daher wichtig, in Bezug auf die Verteilungszielsetzung zwei klare Aktionsbereiche zu unterscheiden. Zum einen geht es um die Abdeckung dringender Wohnbedürfnisse für die sozial schwächsten Gruppen der Gesellschaft. Dies wird in der Regel nur durch die direkte Bereitstellung von öffentlichem Wohnbau möglich sein. Die große Herausforderung besteht darin, Getto-Bildungen von Randgruppen zu verhindern, da dies, wie sich in vielen Staaten zeigt, zu gewaltigen zusätzlichen Problemen führen.

Eben dieser Aspekt spricht dafür, auch diesen, „unteren“, Bereich der Wohnbaupolitik in eine allgemeine Politik der Wohnungsförderung zu integrieren. Diese allgemeine „mittelstands-orientierte“ Wohnungspolitik stellt ein wichtiges Element der gesellschaftlichen Stabilisierung und des Ausgleichs innerhalb von Generationen dar. Nicht zuletzt kommt diesem Bereich der Wohnungspolitik auch wichtige wirtschaftspolitische Bedeutung zu, wenn es nicht durchsetzbar ist, für betroffene Gruppen direkt höhere Löhne am Arbeitsmarkt zu erreichen. Umgekehrt stellt ein Anstieg der Wohnungskosten (z.B. durch Auslaufen von Förderungssystemen) ein wichtiges „cost-push“ Element dar, das eine deutliche Preis-Lohn-Preis-Spirale auslösen kann.

Ein für die Wohnbaupolitik zunehmend wichtiges Element sind auch Fragen der regionalen Strukturentwicklung und der entsprechenden Zielsetzungen. Marktmechanismen im Wirtschaftsbereich tendieren zu Agglomerations-Tendenzen, wobei den privat lukrierten Nutzen der Ballung (differenzierter Arbeitsmarkt, hochwertige Infrastruktur) vielfach negative externe Effekte gegenüberstehen, die von Privaten (Fahrtkosten) und der öffentlichen Hand (Infrastrukturinvestitionen) zu tragen sind. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass für Regionen außerhalb der Agglomeration ein kumulativer Verfallsprozess einsetzt, der durch die schrittweise Rückführung öffentlicher Infrastruktur noch beschleunigt wird. Für die Wohnbaupolitik bedeutet dies die Frage, ob die räumliche Vergabe von Förderungsmitteln die wirtschaftlichen Agglomerations-Tendenzen begleiten soll oder ob durch Bereitstellung von billigem Wohnraum außerhalb der Zentren ein Anreiz für das Aufrechterhalten regional dezentralisierter Strukturen gesetzt werden soll. Erfolg versprechend ist hier zumindest eine Politik der Stärkung regionaler Zentren, durch die es möglich ist, entsprechend leistungsfähige Infrastruktur auch außerhalb von Agglomerationen zu erhalten.

Unter Aspekten des qualitativen Wachstums sind Fragen der physischen und sozialen Umwelt ein wesentliches Kriterium für die wirtschafts- und gesellschaftspolitische Beurteilung der Wohnungspolitik. Auch hier gibt es freilich die Möglichkeit von Zielkonflikten, etwa wenn erhöhte Umwelanforderungen zu einer Verteuerung des Wohnens führen. Wie in anderen Bereichen ist es wichtig, sich dieser Zielkonflikte bewusst zu sein und auf dieser Basis sozial akzeptable Ausgleichsformen zu entwickeln. Zu den Umwelt-Aspekten des Wohnens gehört auch die Gestaltung der Wohnumwelt. Gerade in diesem Bereich zeigt sich ja in vielen marktbestimmten Systemen ein deutliches Beispiel von „privatem Reichtum“ gegenüber „öffentlicher Armut“, wenn zwar Wohnraum höchster Qualität geschaffen wird, gleichzeitig es aber zu einer Vernachlässigung öffentlicher Parks, zur optischen Beeinträchtigung durch Reklame und zu profitorientierter Stadtgestaltung kommt. Auch die Diskussion um die Standortfragen von Hochhäusern ist vielfach unter dem Aspekt dieser Zielkonflikte zu sehen.

Der Vielfalt wirtschaftspolitischer Zielsetzungen entspricht auch eine Vielfalt der Formen der öffentlichen Intervention in der Wohnungswirtschaft. Eine Form des direkten Eingriffes in die Strukturen des Wohnungsmarktes stellt die Mietengesetzgebung einschließlich verschiedener Formen des Mieterschutzes dar.

Wie jeder Markteingriff kann auch dieser Eingriff zu Verzerrungen führen, deren Einschätzung aber eine Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Ziele und Zielkonflikte erfordert. So ist eine Mietengesetzgebung unter besonderer Berücksichtigung von Mieterschutz ökonomisch adäquat, wenn es um einen Ausgleich asymmetrischer Markt- und Machtstrukturen geht, wie dies für Wohnungsmärkte typisch ist. Entscheidend ist es daher für die konkrete Mietengesetzgebung, die soziale Schutzfunktion zu sichern, ohne gleichzeitig neue „Renteneinkommen“ zu schaffen und ohne den Anreiz für Erhaltungs- und Neuinvestitionen zu reduzieren. In Bezug auf direkte verteilungspolitische Interventionen wird im Bereich der Wohnungspolitik, wie dargestellt, ein bestimmtes Ausmaß an direkter Bereitstellung für soziale Notfälle unumgänglich sein. Von größerer Bedeutung sind dagegen Transfers, die entweder einkommensabhängig an die Wohnungsnutzer gehen oder als indirekte Förderung die Bereitstellung von sozialem Wohnraum ermöglichen. Die lange Debatte zwischen direkter und indirekter, „Subjekt“-„Objekt“-Förderung hat gezeigt, dass es wichtig ist, hier nicht bei Schlagworten zu bleiben, sondern auf die konkrete institutionelle Ausgestaltung einzugehen. Diese institutionelle Ausgestaltung wird zum Beispiel auch maßgeb-

lich die Inzidenz der Form dieser Förderung beeinflussen. Das heißt also die Frage, ob Formen der direkten Wohnbauförderung über entsprechende Transfers zu einer Nettoentlastung der Mieter führen oder durch entsprechend höhere Preissetzungsmöglichkeiten der Vermieter sich in deren Einkommen niederschlagen. Nicht zuletzt ist auch zu berücksichtigen, dass Wohnbaupolitik über die unmittelbaren verteilungspolitischen Aspekte hinaus auch eine Vielzahl regionalpolitischer, stadtplanerischer und anderer Infrastrukturaspekte mit sich führt, die wohl im Rahmen einer Objektförderung eher durchsetzbar sind.

Zu den indirekten Formen der wohnungspolitischen Intervention zählen neben der Beeinflussung der Kapitalmärkte (Zinssubventionen, etc.) vor allem auch Maßnahmen der Raumordnung, der Verkehrspolitik und andere Formen der Infrastrukturpolitik. Zentral ist hier der Einfluss auf die Entwicklung der Bodenpreise. Da hier der Wohnbau in Konkurrenz zu anderen Verwendungsformen steht, erscheint es als gerechtfertigt, hier institutionelle und finanzielle „Privilegierungen“ zu schaffen, auch wenn diese spezifische Eingriffe in die Entwicklung des Bodenmarktes bedeuten. Beispiele dafür sind etwa formelle, manchmal auch informelle, Regelungen, wonach die mit Nutzungswidmungen verbundenen oft erheblichen Vermögenszuwächse auf kommerzielle Nutzungen konzentriert und dafür kompensatorisch günstige Angebote für Wohnungsliegenschaften geschaffen werden.

3.4 Perspektiven für Österreich

Unter Berücksichtigung der dargestellten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen und Zielkonflikte kann das in Österreich etablierte System der Wohnungspolitik, das speziell von einer starken Stellung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gekennzeichnet ist, als erfolgreich betrachtet werden. Wie aus Tabelle 1 zu sehen ist, spielen die im Rahmen der Wohnbauförderung errichteten Wohnungen in der Bauleistung eine zentrale Rolle, wenn auch in den letzten Jahren die Zahl der geförderten Wohnungen deutlich zurückgegangen ist. Diese Reduzierung der geförderten Bauleistung ist problematisch, weil längerfristig auch in Österreich, so wie in anderen europäischen Staaten, weiterhin mit einem Nachfrage-Überhang im Wohnungsbereich zu rechnen ist. Trotz der generellen demografischen Tendenz bewirken soziologische Entwicklungen, dass speziell in Ballungsräumen die Wohnungsnachfrage auf absehbare Zeit weiterhin steigt, was sich etwa in deutschen Großstädten bereits in einer massiven Verknappung am Markt von Mietwohnungen zeigt.

Das Engagement der Wirtschaftspolitik zeigt sich konkret vor allem in Form und Struktur der Finanzierungsleistungen. Auch hier ist eine langfristige Kontinuität notwendig, da nicht damit gerechnet werden kann, dass die derzeitige Phase sehr niedriger Zinssätze unbegrenzt lang fortgeführt werden wird. Es geht daher darum, das Instrumentarium einer öffentlichen Finanzierung intakt zu halten und den entsprechenden verteilungs- und regionalpolitischen Anforderungen anzupassen.

Die Effizienz der finanziellen Förderung kann auch durch institutionelle Reformen gesteigert werden. Das gilt zum Beispiel für Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die es den Gemeinnützigen ermöglichen sollte, angesichts der erheblichen Nachfrage eine aktivere Rolle im Mietwohnungsbau zu spielen. Dazu würde etwa eine Ausweitung des Geschäftskreises der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft beitragen und damit verbundene Möglichkeiten auch verstärkt Kapitalmarkt-Finanzierungen einzusetzen. Gerade durch eine starke Betonung von Formen der gemischten Nutzung können sowohl positive Finanzierungs-, wie auch positive Raumordnungs- und Gestaltungsaspekte erreicht werden. Gerade auch dieser letzte Aspekt ist von zunehmender Bedeutung. Wohnbaupolitik ist eben mehr als bauen, sondern bezieht sich auf das gesamte räumliche und auch soziale Umfeld. Eben hier liegen die Herausforderung und die Verantwortung sowohl für die gemeinnützigen Träger der Wohnungswirtschaft wie auch für die Wohnbaupolitik der öffentlichen Hand.

Österreich: Entwicklung der Bauleistung (Wohnungen)			
	1997	2001	2002
Geschoßbauten			
gefördert	26.930	21.220	21.800
frei finanziert	8.320	2.070	3.490
Eigenheime			
gefördert	18.590	14.040	12.930
frei finanziert	3.090	2.900	4.060
Gesamt			
gefördert	45.520	35.260	34.730
frei finanziert	11.410	4.970	7.550

Tabelle 6: Entwicklung der Bauleistung