

**„Gegenüberstellung und Verbesserungsmöglichkeiten der staatlichen
Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum
in Argentinien und Deutschland“**

Von der Fakultät Bauwesen
der Universität Dortmund
angenommene

DISSERTATION

zur Erlangung des Grades eines Doktors
der Ingenieurwissenschaften

von

Dipl.-Ing. Arch. Roberto Elías Secín Morilla

Dortmund
2006

Tag der mündlichen Prüfung: 27. Juni 2006

Vorsitzender der Prüfungskommission:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Achim Hettler

Erster Gutachter:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Schiffers

Zweiter Gutachter:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Mike Gralla

Gedruckt mit Unterstützung des Deutschen
Akademischen Austauschdienstes.

Fecha del examen oral: 27 de Junio de 2006

Presidente de la comisión examinadora:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Achim Hettler

Primer perito:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Schiffers

Segundo perito:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Mike Gralla

Impreso con el apoyo del Sistema Alemán de
Intercambio Académico.

Vorwort

Die vorliegende Arbeit ist während meines Aufenthaltes in Deutschland als Doktorand am Lehrstuhl für Bauorganisation der Fakultät Bauwesen an der Universität Dortmund entstanden. Als argentinischer Architekt ist die Rolle dieses Berufes innerhalb der Gesellschaft von großer Bedeutung. Unter die verschiedenen sozialen Themen fällt das Wohnen. Das Wohnproblem betrifft die gesamte einkommensschwache Weltbevölkerung und insbesondere jene in Entwicklungsländern. Eine Gegenüberstellung der Systeme zur Schaffung von Wohnraum verschiedener Länder ermöglicht die Festlegung von Verbesserungsmöglichkeiten, die mit den erforderlichen Anpassungen an das Empfängerland anzuwenden sind.

Mein besonderer Dank gilt meinem Doktorvater, Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Schiffers, für die Hilfe bei der Entwicklung des Themas der Arbeit sowie für die jederzeitige und uneingeschränkte Unterstützung. Von großer Bedeutung für die Durchführung der Arbeit waren seine vielen konstruktiven Anregungen sowie die lehrreichen Diskussionen.

Herr Univ.-Prof. Dr.-Ing. Mike Gralla vom Lehrstuhl für Baubetrieb und Bauprozessmanagement der Universität Dortmund erklärte sich bereit, das Korreferat zu übernehmen. Für diese Bereitschaft sowie die Förderung und die wertvollen Anregungen an dieser internationalen akademischen Austauscharbeit bin ich sehr dankbar.

Prefacio

El presente trabajo fue realizado durante mi estancia en Alemania en carácter de doctorando en la Cátedra de Organización de la Construcción de la Facultad de Construcciones de la Universidad de Dortmund. Como arquitecto argentino el rol social de la profesión es de gran importancia. Entre los temas sociales se encuentra el del habitar. El problema habitacional afecta a los sectores de menores ingresos de toda la población mundial y especialmente a aquellos que habitan países en desarrollo. Una comparación de los sistemas de provisión de vivienda de distintos países permite la determinación de las posibilidades de mejoramiento, las cuales son aplicables mediante las necesarias adaptaciones al país receptor.

Mi especial agradecimiento está dirigido a mi director de tesis, Prof. Univ. Dr.-Ing. Karl-Heinz Schiffers, tanto por su ayuda en el desarrollo del tema de trabajo como por su incondicional apoyo. De suma importancia para la ejecución del trabajo fueron sus numerosas y constructivas sugerencias como las muy instructivas discusiones.

El Prof. Univ. Dr.-Ing. Mike Gralla, de la Cátedra Funcionamiento y Gestión de Procesos de Obra de la Universidad de Dortmund, se mostró dispuesto a hacerse cargo de la codirección del trabajo. Por esa disposición como por las valiosas sugerencias y el incentivo a este trabajo de intercambio académico internacional le estoy muy agradecido.

Des Weiteren möchte ich mich bei Herrn Uni.-Prof. Dr.-Ing. habil. Achim Hettler, der dem Lehrstuhl für Baugrund-Grundbau der Universität Dortmund vorsteht, für die Unterstützung bei der Verlängerung meines Stipendiums sowie die Bereitschaft, den Vorsitz der Prüfungskommission zu übernehmen, bedanken.

Für die Unterstützung bei der Beantragung des FUUNSJ-DAAD Stipendiums bedanke ich mich bei Herrn. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Arch. Carlos Diaz Cano, Frau Univ.-Prof. Dipl.-Ing. MA.-Arch. Irene Alicia Blasco Lucas und Dipl.-Ing. Arch. María Elena B. Deiana. Besonders möchte ich mich bei Professorin Blasco Lucas für die akademische Begleitung bei der Durchführung der Arbeit bedanken.

Überdies bedanke ich mich bei Dr.-Ing. Thomas Feuerabend, Wissenschaftlicher Angestellter am Lehrstuhl für Bauorganisation sowie dem Rest des Lehrstuhlsteams für die uneingeschränkte Hilfsbereitschaft.

Ein besonderer Dank gilt Herrn Dipl.-Ing. Lucas Braecklein für die förderlichen und fruchtbaren Zusammenarbeiten. Ebenso bedanke ich mich bei Frau Dr. Alexandra von Cube für die Hilfe bei der Formatierung dieser zweisprachigen Arbeit, welche ich zu jeder Zeit in Anspruch nehmen durfte.

Seguidamente le agradezco al Prof. Univ. Dr.-Ing. habil. Achim Hettler, el cual dirige la Cátedra de Suelo de Construcción–Construcción del Suelo, por su apoyo para la prolongación de mi beca como por la predisposición a hacerse cargo de la presidencia de la comisión examinadora.

Por su apoyo para la solicitud de la Beca FUUNSJ-DAAD les agradezco al Prof. Univ. Dipl.-Ing. Arq. Carlos Diaz Cano, a la Prof. Univ. Dipl.-Ing. Msc. Arq. Irene Alicia Blasco Lucas y la Dipl.-Ing. Arq. María Elena B. Deiana. Especialmente quiero agradecerle a la Profesora Blasco Lucas por su acompañamiento académico en la realización del trabajo.

Además le agradezco al Dr.-Ing. Thomas Feuerabend, empleado científico de la Cátedra de Organización de la Construcción, como también al resto del equipo de cátedra, por su ilimitada predisposición a la ayuda.

Un especial agradecimiento está dirigido al Dipl.-Ing. Lucas Braecklein por el fructífero trabajo en cooperación. Del mismo modo vaya mi gratitud a la Dra. Alexandra von Cube, quién se puso a mi disposición sin límite de horarios para el desarrollo del formato de este trabajo bilingüe.

Für die Korrektur des Manuskripts bedanke ich mich sehr bei Marie-Therese Hau, Mathias Nieweg, Constanze Harnisch und Dora María Morilla.

Mein Dank gilt der Universitätsstiftung der Universität San Juan – FUUNSJ und dem Deutschen Akademischen Austauschdienst – DAAD, die durch ihre Förderung diese Arbeit ermöglicht haben.

Ganz besonderer Dank gebührt meiner Mutter und meinem Bruder sowie Rainer und Hannelore Gumbsheimer für ihre tatkräftige und bedingungslose Unterstützung. Insbesondere bedanke ich mich bei meiner Ehefrau, Nanni Husmann de Secín, sowohl für die geduldige Hilfe als auch dafür, dass sie während der Promotionsphase viel Verständnis für die eingeschränkte Freizeit aufgebracht hat.

Dortmund, April 2006

Dipl.-Ing. Arch. Roberto Secín

Por la corrección del manuscrito les agradezco inmensamente a Marie-Therese Hau, Mathias Nieweg, Constanze Harnisch y Dora María Morilla.

Vaya mi gratitud a la Fundación Universidad de la Universidad Nacional de San Juan – FUUNSJ y al Sistema de Intercambio Académico Alemán – DAAD, los cuales a través de su fomento posibilitaron este trabajo.

Un muy especial agradecimiento le corresponde a mi familia: mi madre y mi hermano, como así también a Rainer y Hannelore Gumbsheimer por su enérgico e incondicional apoyo. Especialmente le agradezco a mi esposa, Nanni Husmann de Secín, por la paciente ayuda y por la inmensa comprensión brindada ante el limitado tiempo de óseo durante la etapa de doctorado.

Dortmund, Abril 2006

Dipl.-Ing. Arq. Roberto Secín

Inhalt

| | |
|--|------|
| Inhaltsverzeichnis Deutsch..... | V |
| Inhaltsverzeichnis Spanisch..... | XI |
| Abbildungsverzeichnis Deutsch..... | XVII |
| Abbildungsverzeichnis Spanisch..... | XXII |
| Text..... | 1 |
| Anhang..... | 407 |
| Literaturverzeichnis..... | 442 |
| Verzeichnis verwendeter Gesetzestexte..... | 455 |
| Internetquellen..... | 460 |
| Abkürzungsverzeichnis..... | 464 |

Contenido

| | |
|---|------|
| Índice en alemán..... | V |
| Índice en español..... | XI |
| Índice de figuras en alemán..... | XVII |
| Índice de figuras en español..... | XXII |
| Texto..... | 1 |
| Apéndice..... | 407 |
| Bibliografía..... | 442 |
| Índice de textos legales empleados..... | 455 |
| Fuentes de Internet..... | 460 |
| Índice de abreviaturas..... | 464 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | EINLEITUNG | 1 |
| 1 | Anlass und Ziel der Untersuchung | 1 |
| 2 | Aufbau der Arbeit | 3 |
| B | GEGENÜBERSTELLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN – LÄNDERVERGLEICH..... | 5 |
| 1 | Geografie und Klima..... | 5 |
| 1.1 | Argentinien | 5 |
| 1.2 | Deutschland..... | 10 |
| 1.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 14 |
| 2 | Volkswirtschaft | 17 |
| 2.1 | Argentinien | 17 |
| 2.2 | Deutschland..... | 31 |
| 2.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 41 |
| 3 | Wohnsituation | 46 |
| 3.1 | Argentinien | 46 |
| 3.1.1 | Einführung | 46 |
| 3.1.2 | Statistiken | 47 |
| 3.1.2.1 | Bevölkerung und Wohnung | 47 |
| 3.1.2.2 | Eigentumssituation | 49 |
| 3.1.2.3 | Klassifizierung der Haushalte nach deren Wohnsituation | 50 |
| 3.1.2.4 | Charakterisierung der verwendeten Materialien | 52 |
| 3.1.2.5 | Ausstattung und Versorgung | 58 |
| 3.1.3 | Wohnhaustypen – Verwendung im sozialen Wohnungsbau | 59 |
| 3.1.4 | Bedeutung der Wohnungsbauförderung | 67 |
| 3.2 | Deutschland..... | 69 |
| 3.2.1 | Einführung | 69 |
| 3.2.2 | Statistiken | 70 |
| 3.2.2.1 | Bevölkerung und Wohnen | 70 |
| 3.2.2.2 | Eigentumssituation | 72 |
| 3.2.2.3 | Alter der Wohneinheiten | 74 |
| 3.2.2.4 | Ausstattung und Versorgung | 75 |
| 3.2.3 | Bedeutung der Wohnungsbauförderung | 77 |
| 3.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 80 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| C | GEGENÜBERSTELLUNG DER STAATLICHEN UNTERSTÜTZUNGSSYSTEME ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM | 85 |
| 1 | Entwicklung der Wohnungsbauförderung | 85 |
| 1.1 | Argentinien | 85 |
| 1.1.1 | Entstehung der Wohnproblematik | 85 |
| 1.1.2 | Phasen der Wohnungspolitik..... | 86 |
| 1.1.2.1 | 1860 – 1943 Wohneinheiten für Immigranten – Erste Maßnahmen zur Deckung des Wohnungsbedarfs | 86 |
| 1.1.2.2 | 1944 – 1964 Strukturierung mittels eines zentralisierten Modells | 90 |
| 1.1.2.3 | 1965 – 1971 Abwanderung in urbane Ballungsgebiete – Entste- hung des Eigentumsproblems | 91 |
| 1.1.2.4 | 1972–1994 Schaffung des FONAVI | 93 |
| 1.1.2.5 | Ab 1995 – Sistema Federal de la Vivienda – Dezentralisierung | 96 |
| 1.2 | Deutschland..... | 97 |
| 1.2.1 | Entstehung der Wohnproblematik | 97 |
| 1.2.2 | Phasen der Wohnungspolitik..... | 99 |
| 1.2.2.1 | 1946 – 1949 Zwangswirtschaftliche Notmaßnahmen zur Sicherstellung einer Wohnraummindestversorgung | 99 |
| 1.2.2.2 | 1950 – 1959 Wohnungsbauförderung zur Steigerung des Wohnraumangebotes | 99 |
| 1.2.2.3 | 1960 – 1970 Liberalisierung – Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft | 103 |
| 1.2.2.4 | 1971 – 1975 Entstehung eines umfassenden Mieterschutzes | 105 |
| 1.2.2.5 | 1976 – 1979 Stärkung der Vermögensbildung und Förderung der Wohnungsbestandsverbesserung..... | 106 |
| 1.2.2.6 | 1980 – 1989 Rückkehr zur Marktwirtschaft | 106 |
| 1.2.2.7 | 1990 – 1997 Wohnungspolitik im vereinigten Deutschland..... | 109 |
| 1.2.2.8 | Ab 1998 – Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung..... | 112 |
| 1.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 115 |
| 2 | Verwaltungsstruktur | 116 |
| 2.1 | Argentinien | 116 |
| 2.1.1 | Sistema Federal de la Vivienda | 116 |
| 2.1.2 | Bundesebene | 118 |
| 2.1.2.1 | Regierungsbehörden | 118 |
| 2.1.2.2 | Bundesausschuss für Wohnungswesen..... | 122 |
| 2.1.2.3 | FONAVI – Bundesfonds für Wohnungswesen | 124 |
| 2.1.2.3.1 | Definition und Ziele..... | 124 |
| 2.1.2.3.2 | Quelle der Finanzmittel..... | 127 |
| 2.1.2.3.3 | Verteilung der Mittel..... | 129 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 2.1.2.3.4 | Kreislauf der Mittel..... | 130 |
| 2.1.3 | Provinzielle Ebene..... | 134 |
| 2.2 | Deutschland..... | 137 |
| 2.2.1 | Föderalistisches System für Wohnraumförderung | 137 |
| 2.2.2 | Bundesebene | 138 |
| 2.2.3 | Landesebene..... | 142 |
| 2.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung..... | 146 |
| 3 | Gesetzliche Grundlagen..... | 150 |
| 3.1 | Argentinien | 150 |
| 3.1.1 | Zusammenhänge auf Bundes- bzw. provinzieller Ebene | 150 |
| 3.1.2 | Gesetz 24.464. Sistema Federal de la Vivienda | 152 |
| 3.1.3 | Verordnung 1142/2003..... | 153 |
| 3.1.4 | Gesetz 19.929. Bundesfonds für Wohnungswesen | 155 |
| 3.1.5 | Gründungsgesetze der Anstalten für Wohnungswesen | 155 |
| 3.1.6 | Verwaltungsresolutionen | 156 |
| 3.1.7 | Rahmenverträge..... | 157 |
| 3.2 | Deutschland..... | 158 |
| 3.2.1 | Zusammenhänge auf Bundes- bzw. Landesebene | 158 |
| 3.2.2 | Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) | 160 |
| 3.2.3 | Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)..... | 163 |
| 3.2.4 | Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) | 165 |
| 3.2.5 | Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW) | 170 |
| 3.2.6 | Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand | 170 |
| 3.2.7 | Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen in NRW (ModR 2001) | 171 |
| 3.2.8 | Wohnheimbestimmungen (WHB) | 173 |
| 3.2.9 | Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)..... | 174 |
| 3.2.10 | Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) | 175 |
| 3.2.11 | Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen | 176 |
| 3.2.12 | Wohngeldgesetz (WoGG) | 176 |
| 3.2.13 | Wohngeldverordnung (WoGV) | 177 |
| 3.2.14 | Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 (WoGVwV) | 177 |
| 3.2.15 | Prüfung der Einkommensverhältnisse nach §§20-24 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Einkommensprüfungserlass 2002)..... | 177 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.2.16 | Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen – Wohneigentumssicherungshilfe (WESH) | 178 |
| 3.2.17 | Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) | 179 |
| 3.2.18 | Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG) | 180 |
| 3.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 182 |
| 4 | Instrumente | 186 |
| 4.1 | Argentinien | 186 |
| 4.1.1 | Überblick..... | 186 |
| 4.1.2 | Wohnprogramme..... | 191 |
| 4.1.2.1 | FONAVI | 191 |
| 4.1.2.1.1 | Eigenschaften..... | 191 |
| 4.1.2.1.2 | Statistiken | 197 |
| 4.1.2.1.3 | Reaktivierung..... | 200 |
| 4.1.2.2 | Programm zur Wohn- und Infrastrukturverbesserung | 201 |
| 4.1.2.2.1 | Eigenschaften..... | 201 |
| 4.1.2.2.2 | Statistiken | 203 |
| 4.1.2.3 | PROMEBA - Programm zur Verbesserung der Stadtteile | 204 |
| 4.1.2.3.1 | Eigenschaften..... | 204 |
| 4.1.2.3.2 | Statistiken | 214 |
| 4.1.2.4 | PROPASA - Programm zur Trinkwasserversorgung, sozialen Unterstützung sowie zur Grundsanierung | 216 |
| 4.1.2.4.1 | Eigenschaften..... | 216 |
| 4.1.2.4.2 | Statistiken | 220 |
| 4.1.2.5 | Landesprogramm gegen Wohnungsnot | 222 |
| 4.1.2.5.1 | Eigenschaften..... | 222 |
| 4.1.2.5.2 | Statistiken | 227 |
| 4.1.2.6 | Landeswohnungsbauprogramm | 228 |
| 4.1.2.6.1 | Eigenschaften..... | 228 |
| 4.1.2.6.2 | Statistiken | 231 |
| 4.1.2.7 | Landesprogramm zur Wohnungsverbesserung | 233 |
| 4.1.2.7.1 | Eigenschaften..... | 233 |
| 4.1.2.7.2 | Statistiken | 236 |
| 4.1.2.8 | Zusammenfassung..... | 239 |
| 4.2 | Deutschland..... | 243 |
| 4.2.1 | Überblick..... | 243 |
| 4.2.2 | Förderwege | 249 |
| 4.2.2.1 | Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau | 249 |
| 4.2.2.1.1 | Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen | 249 |
| 4.2.2.1.2 | Modernisierungsförderung..... | 256 |
| 4.2.2.1.3 | Statistiken | 260 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 4.2.2.2 | Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung | 260 |
| 4.2.2.2.1 | Förderung der Neuschaffung von Wohneigentum..... | 260 |
| 4.2.2.2.2 | Modernisierungsförderung..... | 268 |
| 4.2.2.2.3 | Statistiken | 268 |
| 4.2.2.3 | Erwerb von Bindungen für sozialen Wohnraum | 269 |
| 4.2.2.3.1 | Eigenschaften..... | 269 |
| 4.2.2.3.2 | Statistiken | 273 |
| 4.2.2.4 | Eigenheimzulage | 281 |
| 4.2.2.4.1 | Eigenschaften..... | 281 |
| 4.2.2.4.2 | Statistiken | 283 |
| 4.2.2.5 | Wohngeld | 285 |
| 4.2.2.5.1 | Eigenschaften..... | 285 |
| 4.2.2.5.2 | Statistiken | 291 |
| 4.2.2.6 | Bausparförderung (Bausparprämie) | 294 |
| 4.2.2.6.1 | Eigenschaften..... | 294 |
| 4.2.2.6.2 | Statistiken | 296 |
| 4.2.2.7 | Sonstige Förderung | 298 |
| 4.2.2.8 | Zusammenfassung | 305 |
| 4.3 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 308 |
| 5 | Bauliche Umsetzung – Untersuchung realisierter Bauobjekte | 315 |
| 5.1 | Aufgabenstellung..... | 315 |
| 5.2 | Methodik | 315 |
| 5.2.1 | Zur Informationsrecherche | 315 |
| 5.2.2 | Zur Untersuchungsdurchführung..... | 316 |
| 5.3 | Stichprobe | 320 |
| 5.4 | Argentinien | 322 |
| 5.4.1 | Grundflächenverhältnisse..... | 322 |
| 5.4.2 | Bauwirtschaft | 329 |
| 5.4.3 | Planung | 333 |
| 5.5 | Deutschland..... | 335 |
| 5.5.1 | Grundflächenverhältnisse..... | 335 |
| 5.5.2 | Bauwirtschaft | 344 |
| 5.5.3 | Planung | 348 |
| 5.6 | Ergebnisse der Gegenüberstellung | 349 |
| 5.6.1 | Grundflächenverhältnisse..... | 349 |
| 5.6.2 | Bauwirtschaft | 353 |
| 5.6.3 | Planung | 356 |

| | | |
|----------|---|------------|
| D | VERBESSERUNGSMÖGLICHKEITEN | 358 |
| 1 | Verwaltungsstruktur | 358 |
| 1.1 | Argentinien | 358 |
| 1.2 | Deutschland..... | 360 |
| 2 | Instrumente | 362 |
| 2.5 | Argentinien | 362 |
| 2.5.1 | Vorschlag..... | 362 |
| 2.5.2 | Maßnahmen | 369 |
| 2.5.2.1 | Bau von Mietwohnungen | 369 |
| 2.5.2.2 | Mietbindungen | 372 |
| 2.5.2.3 | Miethilfe | 373 |
| 2.5.2.4 | Bausparunterstützung | 374 |
| 2.5.2.5 | Bauverbesserung von Mietwohnungen | 376 |
| 2.5.2.6 | Ergänzung des PROMEBA-Programms..... | 378 |
| 2.5.2.7 | Bau von besonderen Wohnungen | 380 |
| 2.5.2.8 | Reglementierung des Gesetzes für Stadtmiete..... | 381 |
| 2.5.2.9 | Mindeststandards für Sozialwohnungen..... | 383 |
| 2.5.2.10 | Verfahren zur Festlegung und Regulierung der Miete..... | 384 |
| 2.5.3 | Interaktionen..... | 385 |
| 2.6 | Deutschland..... | 387 |
| 2.6.1 | Vorschlag..... | 387 |
| 2.6.2 | Maßnahmen | 391 |
| 2.6.2.1 | Unterstützung bei der Bauplanung und Bauausführung..... | 391 |
| 2.6.2.2 | Zusatzförderung für den Eigenkapitalbeitrag..... | 392 |
| 2.6.2.3 | Eigenheimzulage II | 394 |
| 2.6.2.4 | Reduktion der Einkommensgrenzen | 395 |
| 2.6.2.5 | Abschaffung der kumulativen Eigenschaft | 396 |
| 2.6.3 | Interaktionen..... | 397 |
| 3 | Bauliche Umsetzung | 398 |
| 3.5 | Argentinien | 398 |
| 3.6 | Deutschland..... | 402 |
| E | ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK | 403 |

Índice

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | INTRODUCCIÓN | 1 |
| 1 | Motivo y objetivo de la investigación | 1 |
| 2 | Estructuración del trabajo | 3 |
| B | CONDICIONES DE MARCO – COMPARACIÓN DE AMBOS PAÍSES | 5 |
| 1 | Geografía y clima | 5 |
| 1.1 | Argentina | 5 |
| 1.2 | Alemania..... | 10 |
| 1.3 | Resultados de la Comparación | 14 |
| 2 | Economía política | 17 |
| 2.1 | Argentina | 17 |
| 2.2 | Alemania..... | 31 |
| 2.3 | Resultados de la comparación | 41 |
| 3 | Situación habitacional | 46 |
| 3.1 | Argentina | 46 |
| 3.1.1 | Introducción | 46 |
| 3.1.2 | Datos estadísticos | 47 |
| 3.1.2.1 | Población y vivienda..... | 47 |
| 3.1.2.2 | Situación dominial | 49 |
| 3.1.2.3 | Clasificación de los hogares según su situación habitacional..... | 50 |
| 3.1.2.4 | Caracterización de los materiales utilizados | 52 |
| 3.1.2.5 | Equipamiento y servicios..... | 58 |
| 3.1.3 | Tipos de vivienda – Aplicación en viviendas de interés social | 59 |
| 3.1.4 | Importancia del fomento a la construcción de vivienda..... | 67 |
| 3.2 | Alemania..... | 69 |
| 3.2.1 | Introducción | 69 |
| 3.2.2 | Datos estadísticos | 70 |
| 3.2.2.1 | Población y vivienda..... | 70 |
| 3.2.2.2 | Situación dominial | 72 |
| 3.2.2.3 | Edad de las edificaciones..... | 74 |
| 3.2.2.4 | Equipamiento y servicios..... | 75 |
| 3.2.3 | Importancia del fomento a la construcción de vivienda..... | 77 |
| 3.3 | Resultados de la comparación | 80 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| C | COMPARACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTATALES DE APOYO A LA PROVISIÓN DE VIVIENDA | 85 |
| 1 | Evolución del fomento a la construcción de vivienda | 85 |
| 1.1 | Argentina | 85 |
| 1.1.1 | Origen de la problemática habit..... | 85 |
| 1.1.2 | Etapas de la política habitacional | 86 |
| 1.1.2.1 | 1860 – 1943 Viviendas para inmigrantes – Primeras medidas para la cobertura de la necesidad habitacional | 86 |
| 1.1.2.2 | 1944 – 1964 Organización mediante modelo centralizado | 90 |
| 1.1.2.3 | 1965 – 1971 Migración hacia a áreas de la periferia urbana – Origen del problema dominial..... | 91 |
| 1.1.2.4 | 1972–1994 Creación del FONAVI | 93 |
| 1.1.2.5 | Desde 1995 – Sistema Federal de la Vivienda – Descentralización | 96 |
| 1.2 | Alemania..... | 97 |
| 1.2.1 | Origen de la problemática habitacional | 97 |
| 1.2.2 | Etapas de la política habitacional | 99 |
| 1.2.2.1 | 1946 – 1949 Medidas de economía dirigida hacia el aseguramiento de un abastecimiento mínimo de vivienda..... | 99 |
| 1.2.2.2 | 1950 – 1959 Fomento a la vivienda para incrementar la oferta habitacional | 99 |
| 1.2.2.3 | 1960 – 1970 Liberalización – Traslado de la economía habitacional hacia la economía social de mercado | 103 |
| 1.2.2.4 | 1971 – 1975 Origen de una protección global al inquilino..... | 105 |
| 1.2.2.5 | 1976 – 1979 Fortalecimiento de la formación de patrimonio y fomento al mejoramiento de viviendas existentes..... | 106 |
| 1.2.2.6 | 1980 – 1989 Retorno a la economía de mercado | 106 |
| 1.2.2.7 | 1990 – 1997 Política habitacional en la Alemania unificada | 109 |
| 1.2.2.8 | Desde 1998 – De la construcción de vivienda de interés social al fomento social a la vivienda | 112 |
| 1.3 | Resultados de la Comparación | 115 |
| 2 | Estructuras administrativas | 116 |
| 2.1 | Argentina | 116 |
| 2.1.1 | Sistema Federal de Vivienda..... | 116 |
| 2.1.2 | Nivel nacional | 118 |
| 2.1.2.1 | Organismos Gubernamentales..... | 118 |
| 2.1.2.2 | Consejo Nacional de la Vivienda..... | 122 |
| 2.1.2.3 | FONAVI – Fondo Nacional de la Vivienda | 124 |
| 2.1.2.3.1 | Definición y objetivos..... | 124 |
| 2.1.2.3.2 | Origen de los recursos | 127 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 2.1.2.3.3 | Forma de reparto | 129 |
| 2.1.2.3.4 | Circulación de los recursos | 130 |
| 2.1.3 | Nivel Provincial | 134 |
| 2.2 | Alemania..... | 137 |
| 2.2.1 | Sistema Federal de Fomento Habitacional | 137 |
| 2.2.2 | Nivel nacional | 138 |
| 2.2.3 | Nivel de estados federados | 142 |
| 2.3 | Resultados de la comparación | 146 |
| 3 | Base Legal..... | 150 |
| 3.1 | Argentina | 150 |
| 3.1.1 | Interrelaciones a nivel nacional y provincial | 150 |
| 3.1.2 | Ley 24.464. Sistema Federal de la Vivienda | 152 |
| 3.1.3 | Decreto 1142/2003..... | 153 |
| 3.1.4 | Ley 19.929. Fondo Nacional de la Vivienda | 155 |
| 3.1.5 | Leyes de creación de los Institutos de la Vivienda..... | 155 |
| 3.1.6 | Resoluciones administrativas | 156 |
| 3.1.7 | Convenios marcos..... | 157 |
| 3.2 | Alemania..... | 158 |
| 3.2.1 | Interrelaciones a nivel nacional y de estados federados..... | 158 |
| 3.2.2 | Ley de fomento habitacional (WoFG)..... | 160 |
| 3.2.3 | Disposiciones para el fomento habitacional (WFB)..... | 163 |
| 3.2.4 | Programa de fomento habitacional (WoFP) | 165 |
| 3.2.5 | Decreto de la Ley de fomento habitacional (VO WoFG NRW)..... | 170 |
| 3.2.6 | Disposiciones para el fomento a la adquisición de vinculaciones de ocupación y de alquiler en parque habitacional existente | 170 |
| 3.2.7 | Disposiciones para el fomento de modernización de viviendas en NRW (ModR 2001) | 171 |
| 3.2.8 | Disposiciones para residencias (WHB) | 173 |
| 3.2.9 | Segunda Ley sobre la reducción de la falsa-subsunción en la vivienda para el Estado Federado de Renania del Norte- Westfalia (2. AFWoG NRW) | 174 |
| 3.2.10 | Ley de fomento a la construcción de viviendas (WBFG)..... | 175 |
| 3.2.11 | Decreto de incumbencia en el área de la vivienda..... | 176 |
| 3.2.12 | Ley de subsidio de vivienda (WoGG) | 176 |
| 3.2.13 | Decreto del subsidio de vivienda (WoGV)..... | 177 |
| 3.2.14 | Reglamento administrativo general para la ejecución de la Ley de subsidio a la vivienda 2002 (WoGVwV) | 177 |
| 3.2.15 | Comprobación de la relación de ingresos según §§20-24 de la Ley sobre fomento habitacional social (Decreto de comprobación de ingresos 2002) | 177 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3.2.16 | Directivas sobre el otorgamiento de subsidios para la conservación de residencias familiares y viviendas de propiedad de uso propio – Ayuda para el aseguramiento de la propiedad (WESH) | 178 |
| 3.2.17 | Ley de subsidio a la vivienda propia (EigZulG) | 179 |
| 3.2.18 | Ley de recompensa a la construcción de vivienda (WoPG) | 180 |
| 3.3 | Resultados de la comparación | 182 |
| 4 | Instrumentos | 186 |
| 4.1 | Argentina | 186 |
| 4.1.1 | Vista general..... | 186 |
| 4.1.2 | Programas habitacionales | 191 |
| 4.1.2.1 | FONAVI | 191 |
| 4.1.2.1.1 | Propiedades | 191 |
| 4.1.2.1.2 | Datos estadísticos | 197 |
| 4.1.2.1.3 | Reactivación | 200 |
| 4.1.2.2 | Programa de mejoramiento habitacional y de infraestructura básica | 201 |
| 4.1.2.2.1 | Propiedades | 201 |
| 4.1.2.2.2 | Datos estadísticos | 203 |
| 4.1.2.3 | PROMEBA - Programa de mejoramiento de barrios | 204 |
| 4.1.2.3.1 | Propiedades | 204 |
| 4.1.2.3.2 | Datos estadísticos | 214 |
| 4.1.2.4 | PROPASA - Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico..... | 216 |
| 4.1.2.4.1 | Propiedades | 216 |
| 4.1.2.4.2 | Datos estadísticos | 220 |
| 4.1.2.5 | Programa federal de emergencia habitacional..... | 222 |
| 4.1.2.5.1 | Propiedades | 222 |
| 4.1.2.5.2 | Datos estadísticos | 227 |
| 4.1.2.6 | Programa federal de construcción de viviendas..... | 228 |
| 4.1.2.6.1 | Propiedades | 228 |
| 4.1.2.6.2 | Datos estadísticos | 231 |
| 4.1.2.7 | Programa federal de mejoramiento de viviendas | 233 |
| 4.1.2.7.1 | Propiedades | 233 |
| 4.1.2.7.2 | Datos estadísticos | 236 |
| 4.1.2.8 | Resumen | 239 |
| 4.2 | Alemania..... | 243 |
| 4.2.1 | Vista general..... | 243 |
| 4.2.2 | Vías de subvención | 249 |
| 4.2.2.1 | Fomento habitacional social en la construcción de viviendas de alquiler | 249 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 4.2.2.1.1 | Subsidio a la “nueva creación” de viviendas de alquiler..... | 249 |
| 4.2.2.1.2 | Subsidio a la modernización..... | 256 |
| 4.2.2.1.3 | Datos estadísticos | 260 |
| 4.2.2.2 | Fomento a la propiedad en el Fomento habitacional social | 260 |
| 4.2.2.2.1 | Subsidio a la “creación nueva” de propiedad habitacional | 260 |
| 4.2.2.2.2 | Subsidio de modernización | 268 |
| 4.2.2.2.3 | Datos estadísticos | 268 |
| 4.2.2.3 | Adquisición de vinculación en viviendas de interés social | 269 |
| 4.2.2.3.1 | Propiedades | 269 |
| 4.2.2.3.2 | Datos estadísticos | 273 |
| 4.2.2.4 | Subsidio al hogar propio..... | 281 |
| 4.2.2.4.1 | Propiedades | 281 |
| 4.2.2.4.2 | Datos estadísticos | 283 |
| 4.2.2.5 | Subsidio de vivienda..... | 285 |
| 4.2.2.5.1 | Propiedades | 285 |
| 4.2.2.5.2 | Datos estadísticos | 291 |
| 4.2.2.6 | Subvención al ahorro para la vivienda (Prima de ahorro) | 294 |
| 4.2.2.6.1 | Propiedades | 294 |
| 4.2.2.6.2 | Datos estadísticos | 296 |
| 4.2.2.7 | Subvenciones especiales..... | 298 |
| 4.2.2.8 | Resumen | 305 |
| 4.3 | Resultados de la comparación | 308 |
| 5 | Traslado a la obra – Análisis de obras ejecutadas..... | 315 |
| 5.1 | Finalidad..... | 315 |
| 5.2 | Metodología..... | 315 |
| 5.2.1 | De recopilación de información | 315 |
| 5.2.2 | De ejecución del análisis..... | 316 |
| 5.3 | Muestra del análisis..... | 320 |
| 5.4 | Argentina | 322 |
| 5.4.1 | Relaciones de superficies..... | 322 |
| 5.4.2 | Economía de obra | 329 |
| 5.4.3 | Proyectación..... | 333 |
| 5.5 | Alemania..... | 335 |
| 5.5.1 | Relaciones de superficies..... | 335 |
| 5.5.2 | Economía de obra | 344 |
| 5.5.3 | Proyectación..... | 348 |
| 5.6 | Resultados de la comparación | 349 |
| 5.6.1 | Relaciones de superficies..... | 349 |
| 5.6.2 | Economía de obra | 353 |
| 5.6.3 | Proyectación..... | 356 |

| | | |
|----------|--|------------|
| D | POSIBILIDADES DE MEJORAMIENTO | 358 |
| 1 | Estructura administrativa | 358 |
| 1.1 | Argentina | 358 |
| 1.2 | Alemania..... | 360 |
| 2 | Instrumentos | 362 |
| 2.5 | Argentina | 362 |
| 2.5.1 | Propuesta | 362 |
| 2.5.2 | Medidas | 369 |
| 2.5.2.1 | Construcción de viviendas de alquiler | 369 |
| 2.5.2.2 | Vinculaciones de alquiler..... | 372 |
| 2.5.2.3 | Subsidio al alquiler | 373 |
| 2.5.2.4 | Respaldo al ahorro para construcción..... | 374 |
| 2.5.2.5 | Mejoramiento de viviendas de alquiler | 376 |
| 2.5.2.6 | Completamiento del Programa PROMEBA..... | 378 |
| 2.5.2.7 | Construcción de viviendas especiales..... | 380 |
| 2.5.2.8 | Reglamentación de la Ley de locaciones urbanas | 381 |
| 2.5.2.9 | Estándares mínimos para viviendas de interés social..... | 383 |
| 2.5.2.10 | Método de determinación y regulación de alquileres | 384 |
| 2.5.3 | Interacciones | 385 |
| 2.6 | Alemania..... | 387 |
| 2.6.1 | Propuesta | 387 |
| 2.6.2 | Medidas | 391 |
| 2.6.2.1 | Apoyo en planificación y ejecución de obra | 391 |
| 2.6.2.2 | Subsidio adicional al aporte propio..... | 392 |
| 2.6.2.3 | Subsidio al hogar propio II..... | 394 |
| 2.6.2.4 | Reducción de los límites de ingresos | 395 |
| 2.6.2.5 | Eliminación de la propiedad cumulativa | 396 |
| 2.6.3 | Interacciones | 397 |
| 3 | Traslado a la obra | 398 |
| 3.5 | Argentina | 398 |
| 3.6 | Alemania..... | 402 |
| E | RESUMEN Y PERSPECTIVA | 403 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1 | Argentinien und Nachbarstaaten | 5 |
| Abbildung 2 | Temperaturzonen – Argentinien | 8 |
| Abbildung 3 | Schneelastzonen – Argentinien | 9 |
| Abbildung 4 | Deutschland und Nachbarstaaten..... | 10 |
| Abbildung 5 | Schneelastzonen – Deutschland | 13 |
| Abbildung 6 | Allgemeine Daten zu Argentinien und Deutschland..... | 14 |
| Abbildung 7 | Bevölkerungsentwicklung 2001 - 2015 Argentinien und Deutschland..... | 15 |
| Abbildung 8 | Konsolidierte Staatsverschuldung (in Mrd. US-\$), Schuldenquote (in Prozent des BIP) und reales Wirtschaftswachstum (in Prozent) Zeitraum 1991 - 2001 - Argentinien | 20 |
| Abbildung 9 | Schuldendienst in Prozent der Exporterlöse – Argentinien und Lateinamerika – 1990-2001 | 21 |
| Abbildung 10 | Aufteilung der Wirtschaftssektoren (in Prozent des BIP) 2003 – Argentinien..... | 28 |
| Abbildung 11 | Wirtschaftsangaben Argentinien - Zeitraum 2000 – 2004..... | 29 |
| Abbildung 12 | Aufteilung der Wirtschaftssektoren (in Prozent des BIP) 2003 – Deutschland..... | 36 |
| Abbildung 13 | Wirtschaftsangaben Deutschlands - Zeitraum 2000 – 2004..... | 40 |
| Abbildung 14 | Volkswirtschaftliche Lage in Argentinien und Deutschland im Jahr 2004 | 42 |
| Abbildung 15 | Wohnsituation in Argentinien im Jahr 2001 | 48 |
| Abbildung 16 | Verteilung der Wohnungstypen in Argentinien..... | 48 |
| Abbildung 17 | Eigentumssituation nach Wohnungstypen in Argentinien..... | 49 |
| Abbildung 18 | Wohnungsklassifizierung nach Bauzustand – Argentinien 2001 | 52 |
| Abbildung 19 | Wohnungsklassifizierung nach Materialität – Argentinien..... | 54 |
| Abbildung 20 | Materialität der Wohnungen in Argentinien – Dachbekleidung/Außenwände | 56 |
| Abbildung 21 | Materialität der Wohnungen in Argentinien – Dachbekleidung/Bodenbelag | 57 |
| Abbildung 22 | Wohnungscharakteristika in Argentinien – Dienste | 58 |
| Abbildung 23 | Baukosten eines Einfamilienhauses – Argentinien | 65 |
| Abbildung 24 | Baukosten eines Mehrfamilienhauses – Argentinien | 66 |
| Abbildung 25 | Wohnsituation in Deutschland im Jahr 2002..... | 70 |
| Abbildung 26 | Haustypen nach Wohneinheiten in Deutschland im Jahr 2002 | 71 |
| Abbildung 27 | Verteilung Wohneinheiten auf Haustypen in Deutschland 2002..... | 72 |
| Abbildung 28 | Eigentums- und Mietverhältnisse in Deutschland im Jahr 2002 | 73 |
| Abbildung 29 | Wohneinheiten nach Baujahr in Deutschland..... | 75 |

| | | |
|--------------|---|-----|
| Abbildung 30 | Stadtviertel Butteler – 1907 | 87 |
| Abbildung 31 | Stadtviertel Pe. Patricios – 1910..... | 88 |
| Abbildung 32 | Gebäude Valentín Alsina – 1919 | 89 |
| Abbildung 33 | Kollektivhaus América – 1937 | 89 |
| Abbildung 34 | Stadtviertel Alvear II – 1939..... | 89 |
| Abbildung 35 | Stadtviertel Albarellos – 1952 | 91 |
| Abbildung 36 | Stadtviertel Simón Bolívar – 1953..... | 91 |
| Abbildung 37 | Wohnanlage Castex – 1969..... | 93 |
| Abbildung 38 | Wohnanlage Cte. Piedrabuena – 1981 | 95 |
| Abbildung 39 | Wohnanlage Cardenal Copello – 1984 | 95 |
| Abbildung 40 | Stadtviertel Pte. Illia – 1988 | 95 |
| Abbildung 41 | Grindelhochhäuser – 1956 | 102 |
| Abbildung 42 | Hansaviertel – 1957 | 102 |
| Abbildung 43 | Parkwohnanlage Zollhaus – 1957 - 1968 | 104 |
| Abbildung 44 | Siedlung Baumgarten – 1964 - 1968 | 104 |
| Abbildung 45 | Wohnanlage Mehringplatz – 1974 | 105 |
| Abbildung 46 | Mehrfamilienreihenhäuser in Berlin-Neukölln – 1982 - 1983 | 108 |
| Abbildung 47 | Siedlung Volpinastraße – 1988..... | 109 |
| Abbildung 48 | Gebäude Osloer – 1991 | 111 |
| Abbildung 49 | Wohnanlage in Mahlsdorf – 1994 | 111 |
| Abbildung 50 | Wohnanlage in Frankfurt-Bonames – 1990 - 1995 | 111 |
| Abbildung 51 | Verwaltungsstruktur des „Sistema Fed. de la Vivienda“ – Argentinien | 117 |
| Abbildung 52 | Rückgewinnung des FONAVI Zeitraum 1995 - 2002 - Argentinien | 132 |
| Abbildung 53 | Verwaltungsstruktur Bundesebene - Deutschland..... | 140 |
| Abbildung 54 | Verwaltungsstruktur Landesebene – Deutschland | 144 |
| Abbildung 55 | Struktur der gesetzlichen Grundlagen des „Sistema Federal de la Vivienda“ in Argentinien..... | 151 |
| Abbildung 56 | Struktur der Rechtsgrundlagen zur Wohnraumförderung in Deutschland | 159 |
| Abbildung 57 | Geförderte Wohneinheiten in NRW 2005 nach WoFP..... | 167 |
| Abbildung 58 | Förderaufwand in NRW 2005 nach WoFP..... | 167 |
| Abbildung 59 | Finanzierung der Förderung in NRW 2005 nach WoFP | 168 |
| Abbildung 60 | Instrumente des „Sistema Federal de la Vivienda“ – Argentinien..... | 187 |
| Abbildung 61 | Fläche und Kosten der WE nach Regionen in Argentinien..... | 196 |
| Abbildung 62 | FONAVI - Wohnungseinheiten 1988 – 2003 – Argentinien | 198 |
| Abbildung 63 | Investitionen FONAVI 1988 – 2003 – Argentinien | 199 |
| Abbildung 64 | Programme zur Reaktivierung FONAVI - Ergebnisse..... | 201 |
| Abbildung 65 | Programme zur Wohnungsverbesserung und Grundinfrastruktur – Ergebnisse Zeitraum 2003 - 2004..... | 204 |
| Abbildung 66 | PROMEBA – Sanitäre Module – Argentinien..... | 208 |
| Abbildung 67 | PROMEBA – Evolutionshaus – Argentinien | 210 |
| Abbildung 68 | PROMEBA – Ergebnisse | 214 |

| | | |
|--------------|---|-----|
| Abbildung 69 | PROPASA – Sanitäres Modul – Argentinien | 219 |
| Abbildung 70 | PROPASA – Durchgeführte Projekte – Zeitraum 1999 - 2003 | 221 |
| Abbildung 71 | PROPASA – Investitionen in Pesos – Zeitraum 1999 - 2003 | 221 |
| Abbildung 72 | PROPASA – Empfänger - Zeitraum 1999 - 2003 | 221 |
| Abbildung 73 | Landesprogramm gegen Wohnungsnot – Ergebnisse..... | 227 |
| Abbildung 74 | Landeswohnungsbauprogramm – Geplante Maßnahmen..... | 230 |
| Abbildung 75 | Landeswohnungsbauprogramm – Entwicklung bis Februar 2005 | 232 |
| Abbildung 76 | Landesprogramm zur Wohnungsverbesserung – Geplante Maßnahmen | 237 |
| Abbildung 77 | Landesprogramm zur Wohnungsverbesserung – Entwicklung bis Februar 2005..... | 238 |
| Abbildung 78 | Wohnprogramme in Argentinien | 240 |
| Abbildung 79 | Staatliche Ausgaben für die Wohnraumförderung in Millionen Pesos nach Wohnprogrammen 2003 – Argentinien | 241 |
| Abbildung 80 | Instrumente der Wohnraumförderung – Deutschland..... | 243 |
| Abbildung 81 | Förderpauschale bei Mietwohnungen pro qm Wohnfläche – Deutschland..... | 250 |
| Abbildung 82 | Einkommengrenzen der Jahreseinkommen – Deutschland..... | 251 |
| Abbildung 83 | Wohnflächenobergrenzen – Deutschland..... | 253 |
| Abbildung 84 | Maximale Höhe der Bewilligungsmiete bei der Bauförderung von Mietwohnungen – Deutschland | 255 |
| Abbildung 85 | Darlehenshöhe der Modernisierungsförderung – Deutschland | 258 |
| Abbildung 86 | Einkommengrenzen und Darlehenshöhe – Deutschland..... | 264 |
| Abbildung 87 | Zinssätze für Baudarlehen – Deutschland..... | 265 |
| Abbildung 88 | Mindestbetrag für Lebensunterhalt – Deutschland | 267 |
| Abbildung 89 | Maximale Höhe der Bewilligungsmiete bei der Förderung durch Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen – Deutschland..... | 271 |
| Abbildung 90 | Förderpauschale beim Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen pro qm Wohnfläche – Deutschland..... | 272 |
| Abbildung 91 | Geförderte Wohneinheiten nach Förderwegen im Jahr 2003 – Deutschland..... | 273 |
| Abbildung 92 | Geförderte Wohneinheiten: Neubau, Bestand und Kosten im Jahr 2003 – Deutschland..... | 274 |
| Abbildung 93 | Geförderte Wohneinheiten und Höhe der Fördermittel im Jahr 2003 – Deutschland..... | 276 |
| Abbildung 94 | Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohnungen – 1992 – 2001 – Deutschland..... | 277 |
| Abbildung 95 | Fördermittel von Bund und Ländern in Millionen Euro – 1992 – 2001 – Deutschland | 278 |
| Abbildung 96 | Durchschnittlicher Förderaufwand pro Wohnung in 1000 Euro – 1992 – 2001 – Deutschland | 279 |
| Abbildung 97 | Entwicklung des Anteils des Wohneigentums an geförderten Wohnungen in v. H. – 1992 – 2001 – Deutschland | 280 |

| | | |
|---------------|--|-----|
| Abbildung 98 | Einkommengrenzen Eigenheimzulage – Deutschland..... | 283 |
| Abbildung 99 | Staatliche Eigentumsförderung durch Einkommensteuergesetz und Eigenheimzulage 1992 – 2002 in Milliarden Euro – Deutschland..... | 284 |
| Abbildung 100 | Übersicht Einkommengrenzen für Wohngeldanspruch – Deutschland..... | 288 |
| Abbildung 101 | Wohngeldausgaben 1992 – 2003 in Milliarden Euro – Deutschland | 292 |
| Abbildung 102 | Wohngeldempfänger 1992 – 2003 in Milliarden – Deutschland | 293 |
| Abbildung 103 | Staatliche Ausgaben für die Bausparprämie 1992 – 2002 in Millionen Euro – Deutschland | 297 |
| Abbildung 104 | Förderwege in Deutschland..... | 306 |
| Abbildung 105 | Staatliche Ausgaben für die Wohnraumförderung nach Förderwegen im Jahr 2003 in Millionen Euro – Deutschland | 307 |
| Abbildung 106 | Instrumente der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum in Deutschland (D) und in Argentinien (A)..... | 308 |
| Abbildung 107 | Förderwege – Wohnprogramme – Gegenüberstellung..... | 312 |
| Abbildung 108 | Gliederung der Grundflächen | 316 |
| Abbildung 109 | Untersuchungsgebiet in Argentinien (rechts) und in Deutschland (links) | 321 |
| Abbildung 110 | Grundflächenverteilung - Argentinische Wohneinheiten..... | 322 |
| Abbildung 111 | Nettogrundfläche pro Bewohner - Argentinische Wohneinheiten | 323 |
| Abbildung 112 | Nutzungsindex - Argentinische Wohneinheiten | 324 |
| Abbildung 113 | Nutzungsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Mehrfamilienhäuser..... | 325 |
| Abbildung 114 | Nutzungsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Einfamilienhäuser..... | 326 |
| Abbildung 115 | Index der Bereichsverteilung - Argentinische Wohneinheiten | 327 |
| Abbildung 116 | Index der Bereichsverteilung – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Einfamilienhäuser | 328 |
| Abbildung 117 | Kompaktheitsindex - Argentinische Wohneinheiten..... | 329 |
| Abbildung 118 | Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Mehrfamilienhäuser | 330 |
| Abbildung 119 | Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Einfamilienhäuser | 331 |
| Abbildung 120 | Baulösung - Argentinische Wohneinheiten | 332 |
| Abbildung 121 | Grundflächenverteilung - Deutsche Wohneinheiten | 335 |
| Abbildung 122 | Nettogrundfläche pro Bewohner - Deutsche Wohneinheiten..... | 336 |
| Abbildung 123 | Nettogrundfläche pro Bewohner – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Mehrfamilienhäuser..... | 337 |
| Abbildung 124 | Nutzungsindex - Deutsche Wohneinheiten..... | 338 |
| Abbildung 125 | Nutzungsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Einfamilienhäuser | 339 |
| Abbildung 126 | Bewohnbarkeitsindex - Deutsche Wohneinheiten | 340 |
| Abbildung 127 | Index der Bereichsverteilung - Deutsche Wohneinheiten | 341 |

| | | |
|---------------|---|-----|
| Abbildung 128 | Index der Bereichsverteilung – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Mehrfamilienhäuser..... | 342 |
| Abbildung 129 | Index der Bereichsverteilung – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Einfamilienhäuser..... | 343 |
| Abbildung 130 | Kompaktheitsindex - Deutsche Wohneinheiten | 344 |
| Abbildung 131 | Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Mehrfamilienhäuser..... | 345 |
| Abbildung 132 | Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Einfamilienhäuser..... | 346 |
| Abbildung 133 | Baulösung - Deutsche Wohneinheiten..... | 347 |
| Abbildung 134 | Gegenüberstellungstabelle der Grundflächenverhältnisse argentinischer und deutscher Wohneinheiten..... | 351 |
| Abbildung 135 | Gegenüberstellungstabelle der Kompaktheitsindexe Argentinien – Deutschland..... | 353 |
| Abbildung 136 | Vorschlag für Argentinien - Schema auf deutsch..... | 364 |
| Abbildung 137 | Vorschlag für Argentinien - Beschreibung auf deutsch..... | 365 |
| Abbildung 138 | Vorschlag für Argentinien - Schema auf spanisch | 366 |
| Abbildung 139 | Vorschlag für Argentinien - Beschreibung auf spanisch | 367 |
| Abbildung 140 | Vorschlag für Argentinien - Maßnahmen: Abschnitt und Typ | 368 |
| Abbildung 141 | Vorschlag für Deutschland auf deutsch | 389 |
| Abbildung 142 | Vorschlag für Deutschland auf spanisch..... | 390 |

Índice de figuras

| | | |
|-----------|--|----|
| Figura 1 | Argentina y países vecinos | 5 |
| Figura 2 | Zonas por temperatura – Argentina | 8 |
| Figura 3 | Zonas por cargas níveas – Argentina | 9 |
| Figura 4 | Alemania y países vecinos | 10 |
| Figura 5 | Zonas por cargas de nieve – Alemania | 13 |
| Figura 6 | Datos generales de Argentina y Alemania..... | 14 |
| Figura 7 | Desarrollo poblacional 2001 - 2015 - Argentina y Alemania..... | 15 |
| Figura 8 | Endeudamiento estatal consolidado (en miles de millones de US-\$), índice de la deuda (en porcentaje del PBI) y crecimiento real de la economía (en porcentaje) – Periodo 1991 - 2001 - Argentina..... | 20 |
| Figura 9 | Servicio de la deuda en porcentaje de las exportaciones – Argentina y Latinoamérica – 1990 - 2001 | 21 |
| Figura 10 | Distribución de los sectores productivos (en porcentaje del PBI) 2003 – Argentina | 28 |
| Figura 11 | Datos económicos de la Argentina Periodo 2000 – 2004..... | 29 |
| Figura 12 | Distribución de los sectores productivos (en porcentaje del PBI) 2003 – Alemania | 36 |
| Figura 13 | Datos económicos de Alemania Periodo 2000 – 2004 | 40 |
| Figura 14 | Situación política-económica en Argentina y en Alemania en el año 2004 | 42 |
| Figura 15 | Situación habitacional en Argentina en el año 2001 | 48 |
| Figura 16 | Distribución de los tipos de vivienda en Argentina | 48 |
| Figura 17 | Régimen de tenencia por tipo de vivienda en Argentina | 49 |
| Figura 18 | Clasificación de vivienda según estado constructivo – Argentina 2001 | 52 |
| Figura 19 | Clasificación de vivienda según Materialidad – Argentina..... | 54 |
| Figura 20 | Materialidad de viviendas en Argentina – Cubierta de techo/ paredes exteriores..... | 56 |
| Figura 21 | Materialidad de viviendas en Argentina – Cubierta de techo/pisos | 57 |
| Figura 22 | Características de viviendas en Argentina – Servicios | 58 |
| Figura 23 | Costos de construcción de una vivienda unifamiliar – Argentina..... | 65 |
| Figura 24 | Costos de construcción de una vivienda multifamiliar – Argentina..... | 66 |
| Figura 25 | Situación habitacional en Alemania en el año 2002 | 70 |
| Figura 26 | Tipo de edificio según unidades habitacionales en Alemania en el año 2002 | 71 |
| Figura 27 | Distribución de unidades habitacionales s/tipo de edificio en Alemania - 2002..... | 72 |
| Figura 28 | Relación viviendas en propiedad y en alquiler en Alemania en el año 2002 | 73 |
| Figura 29 | Unidades habitacionales según año de edificación en Alemania | 75 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| Figura 30 | Barrio Butteler – 1907 | 87 |
| Figura 31 | Barrio Pe. Patricios – 1910 | 88 |
| Figura 32 | Edificio Valentín Alsina – 1919 | 89 |
| Figura 33 | Casa colectiva América – 1937 | 89 |
| Figura 34 | Barrio Alvear II – 1939 | 89 |
| Figura 35 | Barrio Albarellos – 1952 | 91 |
| Figura 36 | Barrio Simón Bolívar – 1953 | 91 |
| Figura 37 | Complejo urbano Castex – 1969 | 93 |
| Figura 38 | Conjunto urbano Cte. Piedrabuena – 1981 | 95 |
| Figura 39 | Conjunto urbano Cardenal Copello – 1984..... | 95 |
| Figura 40 | Barrio Pte. Illia – 1988 | 95 |
| Figura 41 | Casas en altura Grindel – 1956 | 102 |
| Figura 42 | Barrio Hansa – 1957..... | 102 |
| Figura 43 | Complejo urbano Zollhaus – 1957 - 1968..... | 104 |
| Figura 44 | Complejo habitacional Baumgarten – 1964 - 1968..... | 104 |
| Figura 45 | Conjunto urbano Mehringplatz – 1974..... | 105 |
| Figura 46 | Casas multifamiliares en hilera en Berlín-Neukölln – 1982 - 1983 | 108 |
| Figura 47 | Conjunto Volpinastraße – 1988 | 109 |
| Figura 48 | Edificio Osloer – 1991..... | 111 |
| Figura 49 | Conjunto habit. en Mahlsdorf – 1994..... | 111 |
| Figura 50 | Conjunto habitacional en Frankfurt-Bonames – 1990 - 1995 | 111 |
| Figura 51 | Estructura Administrativa del Sistema Federal de la Vivienda – Argentina | 117 |
| Figura 52 | Recupero del FONAVI - Periodo 1995 - 2002 - Argentina..... | 132 |
| Figura 53 | Estructura Administrativa nivel nacional - Alemania | 140 |
| Figura 54 | Estructura Administrativa a nivel de estados federados – Alemania | 144 |
| Figura 55 | Estructura de las bases legales del Sistema Federal de la Vivienda en Argentina | 151 |
| Figura 56 | Estructura de las bases legales para el sistema de fomento de la vivienda en Alemania..... | 159 |
| Figura 57 | Unidades habitacionales subvencionadas en NRW 2005 según COFP | 167 |
| Figura 58 | Gastos por subsidios en NRW 2005 según WoFP | 167 |
| Figura 59 | Financiación del subsidio en NRW 2005 según WoFP | 168 |
| Figura 60 | Instrumentos del Sistema Federal de la Vivienda – Argentina | 187 |
| Figura 61 | Superficie y Costos de las Unid. Habit. según Regiones en Argentina | 196 |
| Figura 62 | FONAVI – Unidades Habitaciones - 1988 – 2003 – Argentina..... | 198 |
| Figura 63 | Inversiones FONAVI 1988 – 2003 – Argentina | 199 |
| Figura 64 | Programas de Reactivación FONAVI - Resultados | 201 |
| Figura 65 | Programa de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica - Resultados periodo 2003 - 2004..... | 204 |
| Figura 66 | PROMEBA – Módulos sanitarios – Argentina..... | 208 |
| Figura 67 | PROMEBA – Vivienda evolutiva – Argentina..... | 210 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| Figura 68 | PROMEBA – Resultados | 214 |
| Figura 69 | PROPASA – Módulo sanitario – Argentina..... | 219 |
| Figura 70 | PROPASA – Proyectos ejecutados - Periodo 1999 - 2003 | 221 |
| Figura 71 | PROPASA – Inversiones en Pesos - Periodo 1999 - 2003 | 221 |
| Figura 72 | PROPASA – Beneficiarios - Periodo 1999 - 2003 | 221 |
| Figura 73 | Programa Federal de Emergencia Habitacional – Resultados | 227 |
| Figura 74 | Programa Federal de Construcción de Viviendas – Acción planeada..... | 230 |
| Figura 75 | Programa Federal de Construcción de Viviendas – Desarrollo a febrero 2005 | 232 |
| Figura 76 | Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas – Acción planeada | 237 |
| Figura 77 | Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas – Desarrollo a febrero 2005 | 238 |
| Figura 78 | Programas habitacionales en Argentina..... | 240 |
| Figura 79 | Inversión estatal para el fomento a la vivienda en millones de pesos según programa habitacional en el 2003 – Argentina | 241 |
| Figura 80 | Instrumentos del Fomento habitacional – Alemania | 243 |
| Figura 81 | Montos globales del subsidio a la vivienda de alquiler por metro cuadrado de superficie – Alemania | 250 |
| Figura 82 | Límites de ingresos anuales – Alemania | 251 |
| Figura 83 | Límite superiores de superficie – Alemania..... | 253 |
| Figura 84 | Valores máximos de los alquileres autorizados en el Fomento de viviendas de alquiler – Alemania | 255 |
| Figura 85 | Valores de préstamos del fomento a la modernización – Alemania..... | 258 |
| Figura 86 | Límites de ingresos y montos de préstamos – Alemania | 264 |
| Figura 87 | Tipo de interés para préstamos de obra – Alemania | 265 |
| Figura 88 | Monto mínimo para la subsistencia – Alemania | 267 |
| Figura 89 | Valores máximos de los alquileres autorizados en el fomento a la compra de vinculaciones de reserva y alquiler – Alemania..... | 271 |
| Figura 90 | Montos globales del subsidio en el fomento a la compra de vinculaciones de reserva y alquiler – Alemania..... | 272 |
| Figura 91 | Viviendas subvencionadas según las vías de subvención en el año 2003 – Alemania | 273 |
| Figura 92 | Unidades habitacionales subvencionadas: edificación nueva, existentes y costos en el año 2003 – Alemania | 274 |
| Figura 93 | Unidades habitacionales subvencionadas y montos de subsidio en el año 2003 – Alemania | 276 |
| Figura 94 | Desarrollo de la cantidad de viviendas subvencionadas – 1992 – 2001 – Alemania..... | 277 |
| Figura 95 | Recursos aportados por la Nación y los estados federados en millones de Euros – 1992 – 2001 – Alemania | 278 |

| | | |
|------------|---|-----|
| Figura 96 | Inversión promedio del fomento por vivienda en miles de Euros – 1992 – 2001 – Alemania | 279 |
| Figura 97 | Desarrollo de la participación de las viviendas en propiedad dentro de las viviendas subsidias – 1992 – 2001 – Alemania | 280 |
| Figura 98 | Límites de ingresos del Subsidio al hogar propio – Alemania | 283 |
| Figura 99 | Fomento estatal a la propiedad mediante la Ley de impuestos a los ingresos y el Subsidio al hogar propio 1992 – 2002 en miles de millones de Euros – Alemania | 284 |
| Figura 100 | Síntesis de los límites de ingresos para el derecho al Subsidio de vivienda – Alemania..... | 288 |
| Figura 101 | Inversión en el Subsidio de vivienda 1992 – 2003 en miles de millones de Euros – Alemania | 292 |
| Figura 102 | Beneficiarios del Subsidio de vivienda 1992 – 2003 en miles de millones de Euros – Alemania | 293 |
| Figura 103 | Inversión estatal en Primas de ahorro para la construcción 1992 – 2002 en millones de Euros – Alemania | 297 |
| Figura 104 | Vías de fomento en Alemania..... | 306 |
| Figura 105 | Inversión estatal para el Fomento habitacional según vías de fomento en el año 2003 en millones de Euros – Alemania..... | 307 |
| Figura 106 | Instrumentos de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda en Alemania (D) y en Argentina (A)..... | 308 |
| Figura 107 | Vías de fomento – Programas habitacionales – Comparación..... | 312 |
| Figura 108 | Clasificación de las superficies | 316 |
| Figura 109 | Área de investigación en Argentina (derecha) y en Alemania (izquierda) | 321 |
| Figura 110 | Distribución de superficies - Unidades habitacionales argentinas..... | 322 |
| Figura 111 | Superficie neta por ocupante - Unidades habitacionales argentinas..... | 323 |
| Figura 112 | Índice de utilización - Unidades habitacionales argentinas | 324 |
| Figura 113 | Índice de utilización – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares argentinas..... | 325 |
| Figura 114 | Índice de utilización – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares argentinas | 326 |
| Figura 115 | Índice de equilibrio de áreas - Unidades habitacionales argentinas..... | 327 |
| Figura 116 | Índice de equilibrio de zona – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares argentinas..... | 328 |
| Figura 117 | Índice de compacidad - Unidades habitacionales argentinas..... | 329 |
| Figura 118 | Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares argentinas..... | 330 |
| Figura 119 | Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares argentinas..... | 331 |
| Figura 120 | Solución constructiva - Unidades habitacionales alemanas | 332 |
| Figura 121 | Distribución de superficies - Unidades habitacionales alemanas | 335 |

| | | |
|------------|---|-----|
| Figura 122 | Superficie neta por habitante - Unidades habitacionales alemanas | 336 |
| Figura 123 | Superficie neta por habitante – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares alemanas | 337 |
| Figura 124 | Índice de utilización - Unidades habitacionales alemanas..... | 338 |
| Figura 125 | Índice de utilización – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares alemanas..... | 339 |
| Figura 126 | Índice de habitabilidad - Unidades habitacionales alemanas | 340 |
| Figura 127 | Índice de equilibrio de áreas - Unidades habitacionales alemanas | 341 |
| Figura 128 | Índice de equilibrio de áreas – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares alemanas | 342 |
| Figura 129 | Índice de equilibrio de áreas – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares alemanas..... | 343 |
| Figura 130 | Índice de compacidad - Unidades habitacionales alemanas | 344 |
| Figura 131 | Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares alemanas | 345 |
| Figura 132 | Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares alemanas..... | 346 |
| Figura 133 | Solución constructiva - Unidades habitacionales alemanas | 347 |
| Figura 134 | Tabla comparativa de las relaciones de superficies en unidades habitacional argentinas y alemanas..... | 351 |
| Figura 135 | Tabla comparativa de los índices de compacidad Argentina – Alemania..... | 353 |
| Figura 136 | Propuesta para Argentina - Esquema en alemán..... | 364 |
| Figura 137 | Propuesta para Argentina - Descripción en alemán | 365 |
| Figura 138 | Propuesta para Argentina - Esquema en español | 366 |
| Figura 139 | Propuesta para Argentina - Descripción en español | 367 |
| Figura 140 | Propuesta para Argentina - Medidas: etapa y tipo..... | 368 |
| Figura 141 | Propuesta para Alemania en alemán..... | 389 |
| Figura 142 | Propuesta para Alemania en español..... | 390 |

EINLEITUNG

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Wohnproblematik ist für die ganze Welt von Bedeutung, insbesondere für die Entwicklungsländer. Die Maßnahmen der Staaten in Bezug auf diese Problematik werden durch Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum gebündelt, in welche wertvolle Human- und Kapitalressourcen investiert werden. Das Ziel dieser Arbeit ist die Festlegung der Verbesserungsmöglichkeiten dieser Systeme, die sich mit der Wohnproblematik in Argentinien und in Deutschland beschäftigen.

In Argentinien stellt der Wohnraumangel neben der Arbeitslosigkeit eines der vom Staat zu lösenden Hauptprobleme dar. Die Wohnproblematik in Argentinien ist durch die ab 1860 aus Europa stammenden Einwanderer entstanden. Die von den verschiedenen Regierungen ergriffenen Maßnahmen konnten dieses Problem bis jetzt nicht lösen. Der Wohnraumangel verursacht in Argentinien ernste soziale Probleme wie Ausgrenzung und Verschlechterung der Lebensbedingungen.

Seit einigen Jahren befindet sich Deutschland in einer Phase des Konjunkturstillstands, die von hoher Arbeitslosigkeit und dem Bedarf an Verminderung der staatlichen Subventionen geprägt ist. Hierunter fallen auch die Subventionen zur Wohnraumförderung. Der von dem 2. Weltkrieg verursachte Wohnungsmangel wurde durch die Maßnahmen eines agilen Systems zur Schaffung von Wohnraum gelöst, welches bis heute weiterentwickelt wurde. Dennoch kann dieses System einer Revision unterzogen werden.

INTRODUCCIÓN

1 Motivo y objetivo de la investigación

La problemática habitacional es de gran importancia para todo el mundo y especialmente para los países menos desarrollados. La acción de los Estados en relación a esta problemática se basa en sistemas de apoyo para la provisión de vivienda, por medio de los cuales son invertidos valiosos recursos humanos y financieros. El objetivo de este trabajo es detectar las posibilidades de mejoramiento de los sistemas de atención de la problemática habitacional en Argentina y en Alemania.

En Argentina la falta de vivienda representa junto con la desocupación uno de los principales problemas a resolver por el Estado. La problemática habitacional en la Argentina tuvo su origen en la inmigración proveniente de Europa a partir de 1860. Las medidas tomadas por los distintos gobiernos no ha podido solucionar este problema hasta el momento. La falta de vivienda origina en la Argentina serios problemas sociales, tales como segregación y deterioro de las condiciones de vida.

Desde hace varios años Alemania se encuentra en una fase de estancamiento coyuntural caracterizado por altos índices de desocupación y la necesidad de reducción de las subvenciones estatales, entre ellas las destinadas al fomento habitacional. La falta de vivienda originada por la II Guerra Mundial fue resuelta a través de las acciones de un ágil sistema de provisión de vivienda, el que sería desarrollado hasta la actualidad. No obstante este sistema es susceptible a una revisión.

Auf Grund des oben Genannten ist es erforderlich, eine Untersuchung der Systeme zur Schaffung von Wohnraum beider Länder durchzuführen, um Schwachstellen und Verbesserungsmöglichkeiten aufzudecken.

Es gibt zahlreiche Forschungsarbeiten, die sich mit der Wohnproblematik befassen, deren Mehrheit nur Teile des Problems diskutieren und deswegen nur einen Teil der Systeme zur Schaffung von Wohnraum betrachten. Die vorliegende Arbeit ist eine Globalanalyse der Systeme selbst, mit der Absicht, eine Intervention in deren Verwaltungsstrukturen und Instrumente sowie baulichen Umsetzung mittels eines methodischen und objektiven Vergleichs zu erreichen.

Neben diesem Hauptziel soll die Arbeit ein methodisches Werkzeug sein, welches als Basis für künftige vergleichende Forschungsarbeiten über Systeme zur Schaffung von Wohnraum zwischen zwei oder mehreren Ländern dient. Zudem ist der Inhalt der Arbeit eine vollständige Informationsquelle für Architekten und Ingenieure, die sich für die Maßnahmen der Systeme zur Schaffung von Wohnraum interessieren. Die Wichtigkeit dieses Punktes liegt darin, dass die Wohnung für die neue Generation von Planern eine der bedeutendsten Arbeitsmöglichkeiten darstellt, welche eine angemessene Beratung des Kunden erfordert, um das Bauvorhaben umzusetzen.

Debido a lo antes mencionado es que es necesario realizar un análisis de los sistemas de provisión de vivienda de ambos países, para detectar falencias y posibilidades de mejoramiento.

Existen numerosos trabajos de investigación que se ocupan de la problemática habitacional, los que en su mayoría solo realizan enfoques parciales del problema y por ello tratan solo una parte de los sistemas de provisión habitacional. El presente trabajo es un análisis global de los sistemas mismos, con la intención de lograr una intervención en sus estructuras administrativas e instrumentos, como así también en el traslado a la obra, mediante una comparación metódica y objetiva.

Paralelamente al objetivo principal, el trabajo pretende ser una herramienta metodológica que sirva como base para futuras investigaciones comparativas de sistemas de provisión de vivienda entre dos o más países. Además los contenidos del trabajo son una fuente de información completa para arquitectos e ingenieros interesados en las acciones de los sistemas de provisión de vivienda. La importancia de esto radica en que la vivienda representa para la nueva generación de profesionales de la construcción una de las posibilidades de trabajo más significativas, la cual exige el adecuado asesoramiento del cliente para llevar a cabo los proyectos.

2 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit besteht aus fünf Teilen:

- Einführung
- Gegenüberstellung der Rahmenbedingungen – Ländervergleich
- Gegenüberstellung der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum
- Verbesserungsmöglichkeiten
- Zusammenfassung und Ausblick.

Zur Festlegung der Verbesserungsmöglichkeiten der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum in Argentinien und Deutschland ist es erforderlich, die Hauptcharakteristika beider Länder zu kennen. Diese werden im Anschluss an die Darlegung des Anlasses, Zieles und Aufbaus der Arbeit beschrieben. Es werden die Themen Geographie, Klima, Volkswirtschaft und Wohnsituation behandelt.

Die Untersuchung der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum, die in fünf Kapiteln behandelt wird, stellt den Kern der Arbeit dar. Jedes umfasst drei Teile: zunächst die Betrachtung des jeweiligen Themas in Argentinien, anschließend in Deutschland und letztlich die Darlegung der Ergebnisse in einer Gegenüberstellung beider Länder.

Kapitel 1 behandelt die Entwicklung der Wohnungsbauförderung, aufgeteilt in Etappen von deren „modernen“ Entstehung bis zur Gegenwart.

2 Estructuración del trabajo

El trabajo está compuesto por cinco partes:

- Introducción
- Condiciones de marco – Comparación de ambos países
- Comparación de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda
- Posibilidades de mejoramiento
- Resumen y perspectiva.

Para determinar las posibilidades de mejoramiento de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda en Argentina y en Alemania es necesario conocer las características principales de ambos países. Estas son descritas luego de la exposición de los motivos, objetivos y estructuración del trabajo. Aquí son tratados los temas geografía, clima, economía política y situación habitacional.

El análisis de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda representa el centro del trabajo, para su desarrollo fueron dispuestos cinco capítulos. Cada uno de ellos está compuesto por tres partes: el desarrollo del tema a tratar en la Argentina, seguidamente en Alemania y finalmente la exposición de los resultados de la comparación de ambos países.

El Capítulo 1 trata el desarrollo del fomento a la vivienda, dividido por etapas desde sus orígenes “modernos” hasta la actualidad.

In Kapitel 2 werden die Verwaltungsstrukturen der Systeme zur Schaffung von Wohnraum untersucht. Darunter fallen die verschiedenen Verwaltungsebenen der Systeme, deren zugehörigen Teilkomponenten und Funktionen.

Das Kapitel 3 bietet eine Aufzählung und Beschreibung der gesetzlichen Hauptgrundlagen der Systeme zur Schaffung von Wohnraum. Zuerst wird der Zusammenhang der gesetzgebenden-behördlichen Ebenen der Systeme betrachtet, im Anschluss daran werden die Gesetze, Verordnungen und andere Regelungen beschrieben.

In Kapitel 4 werden die Instrumente der Systeme zur Schaffung von Wohnraum erklärt und verglichen. Nach einem Überblick werden die Instrumente der direkten Förderung betrachtet. Diese werden in Argentinien Wohnprogramme und in Deutschland Förderwege genannt.

Das Kapitel 5 ist ein Muster der baulichen Umsetzung der Systeme zur Schaffung von Wohnraum bzw. eine Untersuchung von realisierten Bauobjekten. Das Hauptziel dieses Teils der Arbeit ist die Festlegung der Hauptmerkmale der Sozialwohnungen und deren Folgen bezüglich Wohneigenschaften, Planung, Bau und Instandhaltung der Wohneinheiten.

Anschließend umfasst der vierte Arbeitsteil die durch die Untersuchung festgelegten Verbesserungsmöglichkeiten der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum. Hier wird der Schwerpunkt auf die Verwaltungsstruktur, Instrumente und bauliche Umsetzung der Systeme gelegt.

En el Capítulo 2 son analizadas las estructuras administrativas de los sistemas de provisión de vivienda. Son presentados los distintos niveles administrativos de los sistemas, sus partes componentes y sus funciones.

El capítulo 3 ofrece una enumeración y descripción de las principales bases legales de los sistemas de provisión de vivienda. Primeramente son tratadas las interrelaciones de los niveles legislativos-administrativos de los sistemas, seguidamente son descriptas las leyes, decretos y demás textos de regulación legal.

En el Capítulo 4 son aclarados y comparados los instrumentos de los sistemas de provisión de vivienda. Luego de una vista general son desarrollados en profundidad los instrumentos del fomento directo. Estos son denominados en Argentina programas habitacionales y en Alemania vías de fomento.

El capítulo 5 es una muestra del traslado a la obra de los sistemas de provisión de vivienda, es decir un análisis de obras ejecutadas. El objetivo principal de esta parte del trabajo es la determinación de las características principales de las viviendas de interés social y sus repercusiones en cuanto a cualidades habitacionales, proyectación, construcción y mantenimiento de las unidades habitacionales.

Seguidamente la cuarta parte del trabajo contiene las posibilidades de mejoramiento de los sistemas de provisión de vivienda detectadas a través del análisis. Aquí se hace hincapié en la estructura administrativa, los instrumentos y el traslado a la obra de los sistemas.

GEGÜBERSTELLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN – LÄNDERVERGLEICH

1 Geografie und Klima

1.1 Argentinien

Geografie

Argentinien, im südlichen Südamerika gelegen, grenzt im Osten an den Atlantischen Ozean sowie an insgesamt fünf andere Staaten des südamerikanischen Kontinents: Chile, Bolivien, Paraguay, Brasilien und Uruguay. Mit einer Fläche von 2.780.400 km² ist es nach Brasilien das zweitgrößte Land Südamerikas. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rund 3.694 km, die maximale Breite liegt bei etwa 1.423 km.



Abbildung 1 Argentinien und Nachbarstaaten

CONDICIONES DE MARCO – COMPARACIÓN DE AMBOS PAÍSES

1 Geografía y clima

1.1 Argentina

Geografía

Argentina está situada en el Cono Sur de Sudamérica, limita con el océano Atlántico al este como así también con otros cinco países del continente sudamericano: Chile, Bolivia, Paraguay, Brasil y Uruguay. Con una superficie de 2.780.400 km² es Argentina el segundo país más grande en Sudamérica luego de Brasil. De norte a sur, Argentina tiene una longitud aproximada de 3.694 km, con un ancho máximo de unos 1.423 km.



Figura 1 Argentina y países vecinos

Die Geografie Argentiniens ist sehr vielfältig; neben Gebirgsregionen und Hochlandgebieten gibt es auch sehr weite Ebenen. Die Westgrenze wird größtenteils von den Gebirgsketten der Anden durchzogen, deren höchster Gipfel der Aconcagua (6.960 m N.N.) ist, welcher sich in der Provinz Mendoza befindet. Östlich des Hochgebirges der Anden besteht das Terrain aus nahezu flachen und weitläufigen Ebenen, die von 610 m über N.N. auf Meereshöhe abfallen. Einen besonderen Landstrich Argentiniens stellt die Pampeana dar, die mit einer Ausdehnung von 1600 km vom nördlich angrenzenden Gran Chaco bis nach Patagonien reicht. Sie umfasst die landwirtschaftlich produktivsten Teile des Landes. Sowohl die Patagonien als auch die Pampa sind durch eine weit verstreute Bevölkerung gekennzeichnet.

Die Republik Argentinien ist in insgesamt 23 Provinzen aufgeteilt. Die Hauptstadt und gleichzeitig bevölkerungsreichste Stadt ist Buenos Aires mit 2.776.128 Einwohnern¹. Mit knapp 40 Mio. Einwohnern ist die Zahl der argentinischen Bevölkerung nur halb so hoch wie in Deutschland. Dieser Fakt weist schon darauf hin, dass Argentinien ein insgesamt dünn besiedeltes Land ist (13 Einw./m²), was noch dadurch verstärkt wird, dass sich der Großteil der Bevölkerung auf wenige Städte verteilt. Somit ist die argentinische Bevölkerung, anders als in Deutschland, wo eine relativ gleichmäßige Bevölkerungsverteilung herrscht, entweder in großen Ballungsräumen oder in weitläufigen Landstrichen angesiedelt.

La geografía argentina es muy variada, existiendo regiones montañosas, mesetas y también extensas llanuras. El límite occidental del país está en su mayor parte definido por la Cordillera de los Andes, siendo su pico más alto el Aconcagua (6.960 m) situado en la provincia de Mendoza. Desde sistema andino, hacia el este, el territorio está formado casi en su totalidad por una llanura plana o con suaves ondulaciones que desciende gradualmente desde los 610 m hasta el nivel del mar. Una región particular de la Argentina está representada por la Pampeana, la que se extiende unos 1.600 Km. hacia el sur desde el Gran Chaco hasta la Patagonia. Ella engloba las regiones agrícolas más productivas del país. Tanto la región patagónica como la pampeana están caracterizadas por una población dispersa.

La República Argentina se divide en 23 provincias. La capital y al mismo tiempo la ciudad más grande del país es Buenos Aires, 2.776.128 habitantes¹. La población argentina con casi 40 millones de habitantes representa solo la mitad de la de Alemania. Este hecho muestra que la Argentina es un país poco poblado (13 habit./m²), lo cual se acentúa debido a que una gran parte de la población se distribuye en unas pocas ciudades. Así la población argentina, distintamente a lo que sucede en Alemania, donde domina una distribución relativamente uniforme de la población, se asienta en grandes aglomerados o bien en poblaciones alejadas.

¹ INDEC – Volks-, Heime- und Wohnungszählung 2001.
INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

Klima

Als einer der entscheidenden Faktoren für die Planung im Wohnungsbau Argentiniens müssen die unterschiedlichen Temperaturzonen in Betracht gezogen werden. Mit ihren planerischen Vorgaben für Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit sowie den baulichen Wärmeschutz haben sie maßgeblichen Einfluss auf die verschiedenen Entwürfe.

Der Nordosten Argentiniens weist sehr warme, schon fast tropische Temperaturen auf, während im Süden und den westlich gelegenen Anden sehr niedrige Temperaturen erreicht werden. Auf Grund dieser Unterschiede wurde das Staatsgebiet in sechs verschiedene Klimazonen unterteilt².

Bei Betrachtung der unterschiedlichen Durchschnittstemperaturen an verschiedenen Stellen Argentiniens wird dessen Bedeutung klar erkennbar. Buenos Aires weist eine jährliche Durchschnittstemperatur von 16,1°C auf. Die Mittelwerte für Januar liegen bei 13,3°C, die für Juli bei 26,1°C. Im Vergleich dazu können in nördlicheren Regionen problemlos Temperaturen von 45°C erreicht werden. In den südlichen Provinzen liegen die durchschnittlichen Wintertemperaturen bei 0°C.

Clima

Un factor determinante a ser tenido en cuenta en el proyecto de viviendas de interés social en Argentina lo representan las diferentes zonas de temperaturas. Éstas con sus requisitos de diseño en cuanto a resistencia, utilización y aislamiento térmico son de gran influencia en los distintos proyectos.

El noreste argentino registra temperaturas muy cálidas casi tropicales, las que se diferencian de las muy frías del sur y las regiones andinas en el límite oeste del país. Debido a estas diferencias el territorio argentino es dividido en seis zonas climáticas².

Cuando se consideran las temperaturas promedio en distintos puntos de la Argentina se reconoce claramente la importancia de sus variaciones. Buenos Aires registra una temperatura anual promedio de 16,1°C, siendo la temperatura promedio de enero de 13,3°C y la de julio de 26,2°C. Mientras que en regiones del norte del país las temperaturas alcanzan los 45°C. En las provincias del sur la temperatura promedio invernal es de 0°C.

² Siehe Abbildung 2/Ver figura 2.

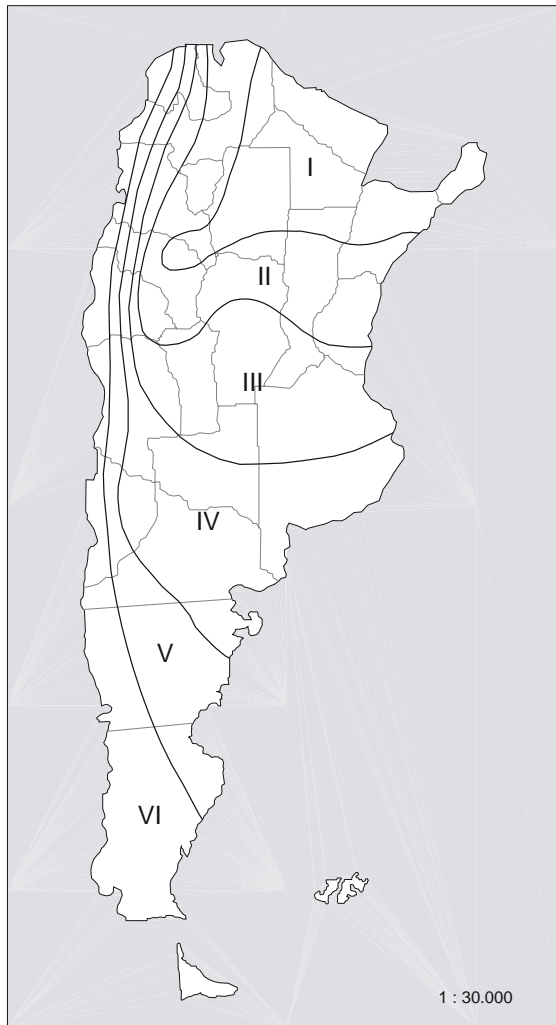


Abbildung 2 Temperaturzonen – Argentinien

Ebenso wie die unterschiedlichen Temperaturzonen verhalten sich die durchschnittlichen Niederschlagsvolumina, welche über das Land verteilt große Differenzen aufzeigen. So gibt es Regionen im Norden mit einer Niederschlagsmenge von 1.520 mm/m^2 pro Jahr, während es in Patagonien hingegen nur $300\text{-}200 \text{ mm/m}^2$ sind. Eine für europäische Verhältnisse normale Niederschlagsmenge von ca. 950 mm/m^2 wird in den Regionen um Buenos Aires erreicht. Mit extremen Niederschlägen muss hingegen in der Provinz Tucumán gerechnet werden, wo ein Niederschlagsvolumen von bis zu 4.000 mm/m^2 durchaus üblich ist.

| | Temperaturbereiche | Temperatura |
|-----|--------------------|-------------|
| I | Sehr warm | muy cálido |
| II | Warm | cálido |
| III | Lauwarm | templado |
| IV | Kühl | fresco |
| V | Kalt | frío |
| VI | Sehr kalt | muy frío |

Figura 2 Zonas por temperatura – Argentina

Al igual que para el caso de las distintas zonas térmicas las precipitaciones en forma de lluvia son muy variadas, presentando amplias diferencias según las zonas del país. Así existen regiones en el norte argentino con un volumen anual de precipitaciones de 1.520 mm/m^2 , mientras que en la Patagonia en cambio es de solo $300\text{-}200 \text{ mm/m}^2$. Un volumen de precipitaciones en forma de lluvia considerado normal para las relaciones europeas, de aprox. 950 mm/m^2 , se da en las regiones alrededor de Buenos Aires. Precipitaciones extremas se registran por el contrario en la provincia de Tucumán donde el volumen normalmente alcanza los 4.000 mm/m^2 .

Ein weiterer klimatischer Faktor, der bei der Planung zu berücksichtigen ist, sind die Schneeniederschläge. Diese stellen eine der wichtigsten zu betrachtenden Lastnahmen bei der Berechnung der Tragkonstruktion von Gebäuden dar. Diese klimatischen Umstände werden durch die Verordnung CIRSOC 104 erfasst. Diese Verordnung unterteilt das Staatsgebiet in zwei Zonen.

Otro factor climático a tomar en cuenta en la etapa de proyecto son las precipitaciones níveas. Éstas representan una de las sobrecargas más importantes a considerar en los cálculos de las estructuras resistentes de los edificios. Éstas circunstancias climáticas son tratadas por el Reglamento CIRSOC 104. Este reglamento divide el territorio nacional en dos zonas.

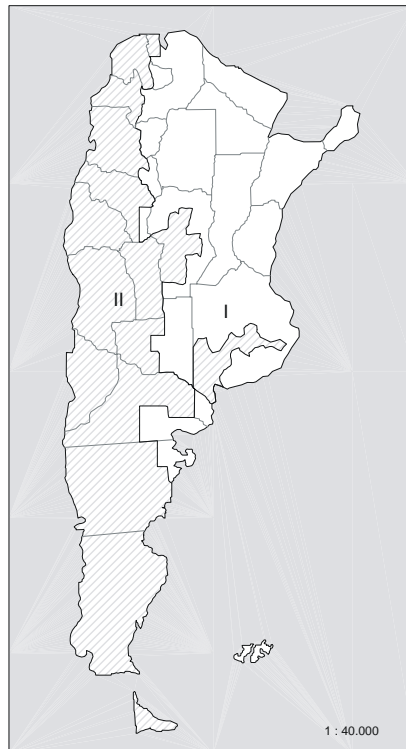


Abbildung 3 Schneelastzonen – Argentinien

Figura 3 Zonas por cargas níveas – Argentina

Während für die in der Zone I befindlichen Bauvorhaben die Berücksichtigung der Schneelast nicht erforderlich ist, werden für Zone II unterschiedliche Koeffizienten je nach Merkmalen der Niederschläge festgelegt³. So sind die Kosten der in Zone II gebauten Wohneinheiten höher als in Zone I.

Mientras que para las construcciones ubicadas en la zona I no es necesario considerar la acción de la nieve, para la zona II son establecidos distintos coeficientes de cálculo según las características de las precipitaciones³. Así el costo de las viviendas de interés social construidas en la zona II es más elevado que en la zona I.

³ Zu Einzelheiten siehe CIRSOC 104, Kapitel 2.
Para detalles sobre el tema ver CIRSOC 104, Capítulo 2.

1.2 Deutschland

Geografie

Die Bundesrepublik Deutschland befindet sich im Zentrum Europas. Es grenzt an die Nord- und Ostsee sowie die Länder Dänemark, Luxemburg, Niederlande, Belgien, Frankreich, Schweiz, Österreich, Tschechien und Polen. Bei einer Gesamtfläche von insgesamt 356.970 km² hat es eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von 880 km sowie eine Ost-West-Ausdehnung von 750 km.



Abbildung 4 Deutschland und Nachbarstaaten

Die Topographie Deutschlands wird durch drei große Landstriche geprägt: Zum Einen von dem norddeutschen Tiefland, das sich von der Nord- und Ostseeküste mit seinen zahlreichen nord- und ostfriesischen Inseln bis zu den Ausläufern des rheinischen Schie-

1.2 Alemania

Geografía

La República Federal de Alemania se ubica en el centro de Europa. Limita con el Mar del Norte y el Báltico, también con Dinamarca, Luxemburgo, los Países Bajos, Bélgica, Francia, Suiza, Austria y la República Checa. Con una superficie de 356.970 km² Alemania posee una longitud máxima de Norte a Sur de 880 km y un ancho máximo de Este a Oeste de 750 km.



Figura 4 Alemania y países vecinos

La topografía de Alemania está caracterizada por tres grandes regiones fisiográficas. Primeramente la llanura de tierras bajas en el norte, las que se extienden desde las costas del Mar del Norte y del Báltico con sus numerosas islas frisias hasta las estribaciones de

fergebirge erstreckt. Vom rheinischen Schiefergebirge bis hin an die im Osten gelegenen Sudeten erstreckt sich der zweite große Landstrich, die deutsche Mittelgebirgszone. Die dritte Region, die Alpen und das Alpenvorland, schließlich decken den südlichen Teil Deutschlands ab und reichen von der im Westen gelegenen Eifel über den Taunus bis an die südliche Landesgrenze. An dieser befindet sich mit der Zugspitze der höchste Berg des Landes (2.962 m N.N.).

Die Bundesrepublik Deutschland ist in 16 Bundesländer aufgeteilt. Berlin ist seit der Wiedervereinigung Deutschlands Hauptstadt des Landes und bildet mit 3.388.000 Einwohnern die größte Stadt des Landes⁴, gefolgt von Hamburg und München. Mit einer Bevölkerungsdichte von 231 Einwohnern/km² ist Deutschland ein eng besiedeltes Land. Der Großteil der Bevölkerung lebt in Städten, im Gegensatz zu Argentinien ist die Verteilung jedoch auf zahlreiche Städte zu betonen. Das Bevölkerungswachstum ist u. a. aufgrund der niedrigen Geburtenrate sehr schwach.

Die Schaffung der Europäischen Union und die zentrale Lage Deutschlands innerhalb Europas haben eine positive Auswirkung auf die Innen- und Außenwirtschaft⁵ des Landes, zudem konnte auch eine stärkere Bindung zu den Nachbarstaaten geschaffen werden.

las Sierras Pizarra en Renania. Desde las Sierras Pizarra hasta los Sudetes en el este se extiende la segunda gran región, las mesetas centrales. La tercer región, los Alpes y la zona subalpina, completa la parte sur de Alemania y se extiende desde el Eifel al oeste, pasando por el Taunus hasta el límite nacional al sur. En esta región se encuentra el Zugspitze, el pico más alto del país (2.962 m sobre el nivel del mar).

La República Federal de Alemania está dividida en 16 estados federados. Berlín es desde la reunificación alemana la capital del país y representa con 3.388.000 habitantes la mayor ciudad del país⁴, seguida por Hamburgo y Munich. Con una densidad de 231 habitantes/km² es Alemania un país altamente poblado. La mayor parte de la población vive en ciudades, distribuyéndose la población – al contrario de Argentina – en una gran cantidad de ciudades. Debido entre otras cosas a la baja tasa de natalidad el crecimiento poblacional es muy reducido

La creación de la Comunidad Europea y la ubicación central de Alemania en Europa han favorecido a la economía interna y externa⁵ del país como así también al estrechamiento de las relaciones con los estados vecinos.

⁴ Statistisches Bundesamt – Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung – 2004.

Oficina Nacional de Estadísticas – Resultados de la actualización de los datos poblacionales – 2004.

⁵ Siehe/Ver B.2.2.

Klima

Deutschland liegt im Übergangsbereich zwischen dem ozeanisch beeinflussten Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima des östlichen Europas. Die nördlichen Landesteile sind aufgrund der Nähe zur Ost- und Nordsee maritimer geprägt als der Süden, in dem die Temperaturunterschiede über das Jahr gesehen größer sind. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt landesweit bei 9°C. Im Januar variieren die Temperaturen zwischen -6°C und 1°C; während die Werte im Juli zwischen 17°C und 19°C liegen.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 500 mm/m² in den Leelagen der Mittelgebirge und 2.000 mm/m² in den Hochlagen der Alpen, zumeist in Form von Schnee. Im nordwestdeutschen Tiefland wird ein Durchschnittswert von rund 700 mm/m² erreicht.

Im Hinblick auf die Planung, insbesondere bei der Tragkonstruktionsberechnung, bilden auch in Deutschland die Lasten aus Schnee und Eis einen maßgeblichen klimatischen Faktor. Dies gilt besonders für die Mittelgebirgsregionen und Süddeutschland. Die Lastansätze werden in der DIN 1055-5 erfasst. Diese Norm verteilt das deutsche Staatsgebiet in vier Schneelastzonen⁶ und bietet eine Berechnungsmethode der Schnee- und Eislasten, die die Geländehöhe des Bauwerkstandortes sowie die Neigung des Daches berücksichtigt⁷.

Clima

Alemania se sitúa en el área de transición entre el clima oceánico del oeste europeo y el clima continental de Europa del Este. La parte norte del país posee mayores características marítimas debido a su proximidad con el Mar Báltico y el Mar del Norte que la parte sur, donde las diferencias térmicas entre las estaciones del año son mayores. La temperatura media anual para todo el territorio alemán es 9°C. Las temperaturas en enero varían entre -6°C y 1°C, mientras que los valores en julio varían entre los 17°C y los 19°C.

El volumen promedio anual de precipitaciones alcanza el valor de 500 mm/m² en las partes protegidas del viento de las mesetas centrales y 2.000 mm/m² en las zonas altas de los Alpes, la mayoría en forma de nieve. En las tierras bajas del norte se registran aproximadamente 700 mm/m².

En relación al proyecto, especialmente al cálculo estructural, las cargas por hielo y nieve representan un factor climático determinante. Esto toma mayor importancia en las regiones montañosas centrales y en el sur alemán. Los valores de carga son establecidos en la Norma DIN 1055-5. Esta norma divide el territorio nacional alemán en cuatro zonas de cargas por nieve⁶ y ofrece un método de cálculo de sobrecargas por hielo y nieve teniendo en cuenta la altura del terreno donde se haya la obra como así también la inclinación del techo⁷.

⁶ Siehe Abbildung 5/Ver figura 5.

⁷ Zu Einzelheiten siehe DIN 1055-5, Kapitel 3 bis 6.
Para detalles sobre el tema ver DIN 1055-5, Capítulo 3 al 6.

Die Niederschläge haben sowohl Einfluss auf die Tragkonstruktion als auch auf die Ästhetik der Gebäude. So besitzt das „typische“ deutsche Haus geneigte Dächer. Diese verfügen über größere Neigungen in den nördlichen Regionen, wo der Regen dominiert (Norden), und weniger Neigung in den südlichen Regionen, wo größere Schneeniederschläge registriert werden.

Las precipitaciones tienen influencia tanto en la estructura resistente como así también en la estética de las edificaciones. Así la “típica” vivienda alemana posee techos inclinados. Estos serán de mayor pendiente en las regiones donde predominan las lluvias (norte) y menor inclinación en las regiones del sur donde se registran mayores precipitaciones níveas.

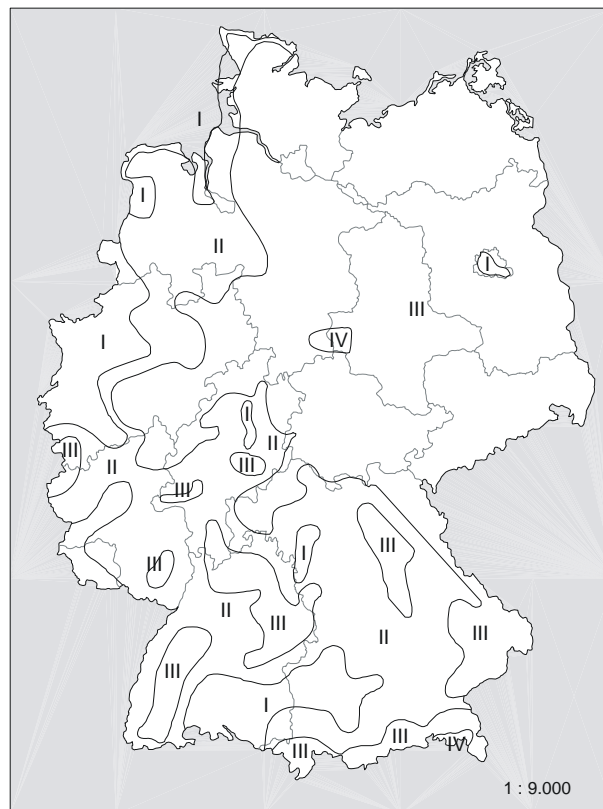


Abbildung 5 Schneelastzonen – Deutschland

Figura 5 Zonas por cargas de nieve – Alemania

1.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

Geografie

Die wichtigsten Kennzahlen von Argentinien und Deutschland sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

| | | Argentinien Argentina | Deutschland Alemania |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Fläche (km ²) Superficie | | 2.780.400 | 357.045 |
| Bevölkerung (Einw.) Población (habit.) | | 37.384.816 | 82.501.000 |
| Bevölkerungsdichte (Einw./km ²) Densidad poblacional (habit./km ²) | | 13 | 231 |
| Bevölkerungsverteilung (%) Distribución poblacional | Städtische Urbana | 85 | 88 |
| | Sonstige Otro tipo | 15 | 12 |
| Bevölkerungswachstum (%) Crecimiento poblacional | | 1,15 | 0,27 |

Abbildung 6 Allgemeine Daten zu Argentinien und Deutschland⁸

Einen klaren Unterschied zwischen Argentinien und Deutschland stellt die Fläche dar, wobei Deutschland lediglich 12,8 v. H. der Fläche Argentinien besitzt und gleichzeitig mehr als die doppelte Anzahl an Einwohnern zählt. Dies führt in Bezug auf die Bevölkerungsdichte zu einem Verhältnis von 18:1 (Deutschland-Argentinien). Diese Faktoren haben - zusammen mit der Bevölkerungsverteilung, die in beiden Ländern ähnlich ist - Einfluss auf die Wohnproblematik, da sie u.a. die Menge an verfügbarem Boden für den Wohnungsbau und dessen Preis bestimmen.

1.3 Resultados de la Comparación

Geografía

Los valores más importantes de Argentina y Alemania son agrupados en la siguiente tabla.

Figura 6 Datos generales de Argentina y Alemania⁸

Una clara diferencia entre Argentina y Alemania está representada por la superficie territorial, así Alemania posee solamente 12.8 % de la superficie de Argentina y cuenta al mismo tiempo con más del doble de población. Esto determina una relación referida a la densidad poblacional de 18:1 (Alemania-Argentina). Estos factores junto con la distribución poblacional - semejante en ambos países - son de gran influencia sobre la provisión de vivienda, determinando entre otras cosas: la cantidad de terreno disponible para la construcción de vivienda y su valor.

⁸ Eigene Darstellung – Datenquelle/Elaboración propia – Fuente de datos: Encarta – Microsoft Corporation, Statistisches Bundesamt Deutschland, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – Argentina und/y Human development Indicators.

Einen weiteren Faktor, der Einfluss auf die Wohnproblematik hat, stellt das Bevölkerungswachstum dar. Dieses ist in Argentinien vier Mal höher als in Deutschland. Nach der Prognose der Bevölkerungsentwicklung, welche die Abbildung 7 zeigt, wird Argentinien den Wohnbedarf von 3.810.937 neuen Einwohnern in dem Zeitraum 2005-2015 decken müssen. In dem gleichen Zeitraum wird die deutsche Bevölkerung nur um 182.300 Einwohner wachsen.

Otro factor de influencia en la problemática habitacional lo representa el crecimiento poblacional. Éste tiene un valor en la Argentina cuatro veces mayor que en Alemania. Según las previsiones del desarrollo poblacional mostradas en la figura 7, la Argentina deberá cubrir la necesidad habitacional de 3.810.937 nuevos habitantes en el periodo 2005-2015. En este mismo periodo la población alemana crecerá solo en 182.300 habitantes.

| Bevölkerungsentwicklung Desarrollo poblacional | 2001 | 2005 | 2010 | 2015 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Argentinien Argentina | 37.156.195 | 38.592.150 | 40.518.951 | 42.403.087 |
| Deutschland Alemania | 82.501.000 | 82.869.200 | 83.066.200 | 83.051.500 |

Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung 2001-2015 – Argentinien und Deutschland⁹

Figura 7 Desarrollo poblacional 2001-2015 Argentina y Alemania⁹

Klima

Durch die unterschiedliche Ausdehnung der Grundfläche in Argentinien und in Deutschland und den daraus resultierenden Differenzen in Temperatur sowie Niederschlagsmenge wird ein klarer Unterschied in den Planungsgrundlagen deutlich.

Während in Deutschland ein nahezu gleichmäßiges Klima im ganzen Territorium herrscht, werden in Argentinien Klimazonen mit unterschiedlichen Merkmalen unterschieden. Das gleiche gilt für die Niederschläge. Von daher ist in Argentinien im Gegensatz zu Deutschland die Durchführung einer einheitli-

Clima

Debido a las diferentes dimensiones de las superficies territoriales entre Argentina y Alemania y a las de ellas resultantes variaciones en cuanto a temperaturas y volumen de precipitaciones, se manifiestan claras diferencias en las bases para la proyectación.

Mientras que en Alemania predomina un clima casi homogéneo en todo su territorio, en la Argentina se diferencian zonas climáticas de características muy variadas. Esto se repite para el caso de las precipitaciones. Debido a esto la ejecución de una proyectación normalizada, en lo que compete por Ej. a la elec-

⁹ Datenquelle/Fuente de datos: Statistisches Bundesamt Deutschland und/e Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – Argentina.

chen Planung, was z. B. die Wahl der Bauelemente oder des Dachsystems betrifft, kaum möglich.

Nur mit Ausnahme der südlichen Provinzen wird das Klimatisieren der Gebäude für die Jahreszeiten Frühling und Sommer für die übrigen Regionen des argentinischen Gebiets in den Entwürfen berücksichtigt. Im Gegensatz dazu verfügen die Gebäude in Deutschland über fortgeschrittene Heiz- und Wärmeschutzsysteme, wie z. B. zweischalige Mauern oder Fenster mit Doppelverglasung¹⁰.

Das Klima bestimmt den Grundrisstyp der Wohnungen und damit die Gewohnheiten der Bewohner. So tauchen in den warmen Regionen im Norden und in der Mitte Argentiniens Wohnungen mit offenen Grundrissen auf, die mit Höfen oder Innenhöfen ausgestattet sind, wo zahlreiche Familienaktivitäten durchgeführt werden können. Im Gegensatz dazu haben die Wohnungen in den südlichen Regionen des Landes kompakte Grundrisse, weil die Mehrheit der Aktivitäten der Bewohner in den Innenbereichen der Wohneinheiten stattfindet. Dieser Grundrisstyp entspricht dem üblichen in Deutschland.

Die klimatischen Bedingungen haben auch Einfluss auf die Raumprogramme der Gebäude. So verfügen die deutschen Wohnungen z. B., im Unterschied zu der Mehrheit der argentinischen Wohneinheiten, über Dielen, die als erste Klimatisierungsstufe für die Bewohner dienen sowie Technikräume für die Heizsysteme und Dachböden, die ebenfalls zum Klimatisieren der Wohnung beitragen.¹¹

ción de elementos constructivos o tipos de techos, es en la Argentina a diferencia de Alemania casi imposible.

Con excepción de las provincias del sur, en las demás regiones del territorio argentino es considerado en el proyecto el acondicionamiento térmico de los edificios para las estaciones de primavera y verano. Por el contrario en Alemania las edificaciones cuentan con avanzados sistemas de calefacción y de aislamiento térmico, como por Ej. los muros compuestos o los aventanamientos con doble vidriado¹⁰.

El clima determina el tipo de plantas en las viviendas y con ello las costumbres de sus ocupantes. Así en las regiones cálidas del norte y centro de la Argentina las viviendas poseen plantas abiertas y cuentan con patios al aire libre donde se pueden desarrollar numerosas actividades familiares. Por el contrario en las regiones del sur del país las viviendas son de plantas compactas debido a que la mayoría de las actividades de los ocupantes tienen lugar en el interior de las unidades habitacionales. Este tipo de planta es el característico en Alemania.

Las condiciones climáticas tienen también influencia en los programas de necesidades de las edificaciones. Por Ej. las viviendas alemanas, a diferencia de la mayoría de las argentinas, cuentan con halles que sirven de primer escalón de aclimatación, salas de máquinas para los sistemas de calefacción y altillos, que entre otras cosas contribuyen al acondicionamiento térmico de la vivienda.¹¹

¹⁰ Siehe/Ver B.3.2.2.4.

¹¹ Siehe/Ver C.5.5.

2 Volkswirtschaft

2.1 Argentinien

Argentinien war in seiner Geschichte starken politischen und wirtschaftlichen Schwankungen ausgesetzt, welche nicht ohne soziale Folgen blieben. Dieser Teil der Arbeit gibt zunächst einen Überblick über die allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten in Argentinien, um das Verständnis für die Bedingungen des Sozialen Wohnungsbaus in diesem Land zu vermitteln.

Das heutige Territorium Argentiniens war ein Teil der spanischen Kolonie, die so genannte „Virreinato del Río de la Plata“. Argentinien ist seit dem 09. Juli 1816 unabhängig und wird unter dem Staats- und Regierungschef (seit Mai 2003 Néstor Kirchner) als föderalistische republikanische Präsidentialdemokratie (seit 1853) geführt¹². Der Staats- und Regierungschef wird alle vier Jahre gewählt.

Das Land ist in 23 Provinzen aufgeteilt und wird durch ein Zweikammerparlament regiert, welches aus einer Abgeordnetenversammlung mit 257 Mitgliedern und dem Senat mit 48 Sitzen besteht.

In Argentinien gibt es im Wesentlichen zwei Parteien, die das politische und wirtschaftliche Leben des Landes bestimmen bzw. beeinflussen.

2 Economía política

2.1 Argentina

Argentina a lo largo de su historia a estado sujeta a fuertes fluctuaciones políticas y económicas, las cuales tuvieron y tienen aún consecuencias sociales. Esta parte del trabajo entrega una visión general sobre los hechos políticos y económicos ocurridos en la Argentina con la finalidad de facilitar el entendimiento de las condiciones de la construcción de vivienda de interés social en ese país.

El actual territorio argentino pertenecía a la Colonia española denominada Virreinato del Río de la Plata. Argentina es desde el 9 de Julio de 1816 independiente y es gobernada por un Presidente y Jefe de Estado (desde el 2003 Néstor Kirchner) bajo la forma democrática, republicana y federal (desde 1853)¹². El Presidente y Jefe de Estado es elegido cada cuatro años.

El país está dividido en 23 provincias y gobernado por una Cámara biparlamentaria, la cual está constituida por una Cámara Nacional de Diputados con 257 integrantes y un Senado Nacional de 48 bancas.

En Argentina existen esencialmente dos partidos políticos mayoritarios, los que determinan o bien influyen la vida política y económica del país.

¹² Vgl./Comp. www.argentinische-botschaft.de/geschichte.htm, 12.08.05.

Die peronistische Partei oder „Partido Justicialista“ (PJ) mit ca. 4,5 Millionen Mitgliedern in 2005 entstand in den vierziger Jahren des 20. Jahrhunderts als Partei der Peronisten-Anhänger von Juan Domingo Perón. Während der Militärdiktatur spaltete sich die Partei in drei Gruppierungen, fand jedoch wieder zusammen und regierte wieder von 1989 bis 1999. Mit Eduardo Duhalde und Néstor Kirchner sind die Peronisten seit 2001-2002 wieder an der Macht.

Die Alianza – Alianza para el Trabajo, la Justicia y la Educación – wurde erst 1997 durch den Zusammenschluss der beiden Parteien Unión Cívica Radical (UCR) und dem Linksbündnis „Frente del País Solidario“ (Frepaso) gegründet und regierte von 1983 bis 1989 sowie von 1999-2001.¹³

In den 30er und 40er Jahren des 20. Jahrhunderts zählte Argentinien zu den reicheren Ländern der Welt. Nach dem zweiten Weltkrieg, bei dem es sich offiziell neutral gehalten hat, wurde das Land jedoch von mehreren Schuldenkrisen heimgesucht, die das Land bis heute nicht überwinden konnte. Hierfür gibt es mehrere Gründe. So stand Argentinien von 1976-1983 unter einer Militärdiktatur, welche auf die Rezession Mitte der 70er Jahre folgte. Durch hohe Militärausgaben führte diese Regierung zu hohen Inflationsraten und zweistelligen Haushaltsdefiziten. 1981 hatte sich die Auslandsverschuldung bereits verdreifacht.

El partido peronista o Partido Justicialista (PJ) con aprox. 4,5 millones de afiliados en el 2005, surgió en los años 40 del Siglo XX como partido de los seguidores de Juan Domingo Perón. Durante la dictadura militar de los años 70 el partido se dividió en tres líneas, las cuales se unirían nuevamente y gobernarían desde 1989 hasta 1999. Con Eduardo Duhalde y Néstor Kirchner el partido peronista volvería al poder en 2001-2002.

La Alianza – Alianza para el Trabajo, la Justicia y la Educación – fue fundada recién en 1997 a través de la fusión de los partidos Unión Cívica Radical (UCR) y el Frente del País Solidario (Frepaso). La Alianza gobernó desde 1983 hasta 1989 y desde 1999 al 2001.¹³

En los años 30 y 40 del Siglo XX Argentina era uno de los países más ricos del mundo. Luego de la II Guerra Mundial en la que Argentina se declararía oficialmente neutral, el país sería afectado por numerosas crisis económicas, de las cuales hasta la actualidad no ha podido recuperarse. Estas tuvieron sus orígenes en diversos motivos. Así la Argentina estuvo durante el periodo 1976-1983 bajo una dictadura militar, la cual llevaría al país a mediados de los años 70 a la recesión. A través de los altos gastos militares este gobierno provocó una alta cuota inflacionaria y un déficit estatal de dos dígitos. En el año 1981 se triplicaría la deuda externa.

¹³ Vgl./Comp. Microsoft Encarta.

1982 verschärfte der Krieg um die Falklandinseln diese Situation und schließlich erfasste, auch durch die Mexiko-Krise verursacht, die Verschuldungskrise des lateinamerikanischen Kontinents das Land. Unter Alfonsín fand das Land im Jahre 1983 zur Demokratie zurück, welche die Verschuldung nicht stoppen konnte. Im Gegenteil, Argentinien verschuldete sich immer weiter. Jegliche Reformpläne scheiterten, die inländische Verschuldung erhöhte sich bis 1989 auf 15 v. H. des BIP, was zusammen mit den anhaltenden, massiven fiskalischen Defiziten die Voraussetzungen für die Wechselkurskrise und die Hyperinflation Mitte 1989 schaffte¹⁴. Auch unter dem in jenem Jahr gewählten Präsidenten Carlos Saúl Menem zeigten die radikalen Strukturformen keinen Erfolg.

Während der Präsidentschaft von Menem konnte die Inflation wegen der weiteren Verschuldungen, die sich auf Grund von dem nicht durch Einnahmen abzudeckenden Finanzbedarf weiter erhöhten, nicht gestoppt werden.¹⁵

Als Konsequenz hieraus trat der Plan Cavallo¹⁶ 1991 in Kraft, durch den der argentinische Peso im Verhältnis von 1:1 an den US-Dollar gebunden wurde.

Dieser Versuch der peronistischen Regierung schien die immer stärker werdende Inflation zu stoppen und das Land aus dem Kreislauf von Inflation und Rezession zu befreien.

En el año 1982 la Guerra de las Malvinas agudizaría esta situación y finalmente el país sería alcanzado por la crisis de endeudamiento del continente latinoamericano originada por la Crisis de Méjico. Bajo el mandato de Alfonsín el país regresaría a la democracia en el año 1983, la cual no podría detener el endeudamiento. Por el contrario Argentina continuaría endeudándose. Todo tipo de Planes de Reforma Económica fracasaron, la deuda interna se elevaría en 1989 hasta alcanzar un valor del 15 % del PBI, lo que junto con el enorme déficit fiscal conformarían las condiciones por las que se alcanzaría a mediados de 1989 la crisis cambiaria y la hiperinflación¹⁴. Tampoco bajo el mandato de Carlos Saúl Menem, en ese año elegido Presidente, tendrían éxito las radicales reformas estructurales.

Durante la presidencia de Menem no pudo ser detenida la inflación, esto debido a nuevos endeudamiento originados por la falta de cobertura de las necesidades financieras mediante los ingresos estatales.¹⁵

A consecuencia de ésto, entró en vigencia en 1991 el Plan Cavallo¹⁶. A través de éste fue establecida la relación 1:1 Peso – Dólar estadounidense.

Este intento del gobierno peronista pareció detener la creciente inflación y liberar al país del ciclo inflacionario y de recesión.

¹⁴ Nach Angaben von World Economic Outlook Database (IMF) betrug die Inflationsrate im Jahr 1989 3.079,5. Según datos del World Economic Outlook Database (IMF) el índice inflacionario era en 1989 de 3.079,5.

¹⁵ Vgl./Comp. Jost (2003-2), S./Pag. 30-31.

¹⁶ Zu Einzelheiten Jost (2003-1), S./Pag. 6. Para detalles Jost (2003-1), S./Pag. 6.

Die Inflation konnte von über 800 v. H. im Jahr 1990 auf unter 5 v. H. im Jahr 1994 gedrückt werden¹⁷. Allerdings gelang es trotz wachsenden Bruttosozialprodukts nicht, den Staatshaushalt ausgeglichen zu halten.

Die Ausgaben überstiegen aufgrund von fehlender fiskalischer Disziplin die Einnahmen, so dass der Schuldenberg bei einer ohnehin schon negativen Handelsbilanz auf 111,5 Mrd. US-\$ im Jahr 1997 wuchs.

La inflación pudo ser reducida desde valores mayores al 800 % en 1990 hasta valores menores al 5 % en 1994¹⁷. No obstante el creciente producto nacional bruto, no podría mantenerse el equilibrio en el presupuesto estatal.

Los gastos superarían a los ingresos debido a la falta de disciplina fiscal, así el endeudamiento en una ya negativa balanza comercial creció hasta alcanzar un valor de 111,5 mil de millones de US-\$ en el año 1997.

| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Staatsverschuldung Endeudamiento estatal | 64,7 | 68,8 | 77,6 | 90,4 | 101,4 | 108,3 | 111,5 | 123,5 | 134,3 | 144,8 | 172,2 |
| Schuldenquote Índice de la deuda | 38,8 | 32,9 | 32,8 | 35,1 | 39,2 | 39,8 | 38,1 | 41,3 | 51,6 | 50,8 | 64,1 |
| Veränderung BIP Modificación PBI | 10,5 | 10,3 | 5,7 | 5,8 | -2,8 | 5,5 | 8,1 | 3,8 | -3,4 | -0,5 | -4,5 |

Abbildung 8 Konsolidierte Staatsverschuldung (in Mrd. US-\$), Schuldenquote (in Prozent des BIP) und reales Wirtschaftswachstum (in Prozent) Zeitraum 1991-2001 Argentinien¹⁸

Figura 8 Endeudamiento estatal consolidado (en miles de millones de US-\$), índice de la deuda (en porcentaje del PBI) y crecimiento real de la economía (en porcentaje) – Periodo 1991-2001 Argentina¹⁸

Auffällig ist, dass sich die Schuldenquote in dem Zeitraum von 1993-1999 um fast 20 v. H. erhöhte. Ein Effekt, der durch die Mexiko- und Brasilienkrise verstärkt wurde.¹⁹ Zudem nahm das Schulden-Export-Verhältnis seit 1996 sprunghaft zu²⁰.

Staatliche Ausgaben wurden nicht mehr über eigenständige Einnahmen ausgeglichen, sondern mussten über hohe ausländische Kredite abgedeckt werden. Fast 80 v. H. der Exporterlöse wurden für den Auslandsschuldendienst

Es de remarcar que el endeudamiento se elevaría casi en un 20 % en el periodo 1993-1999. Un efecto se acentuaría mediante las crisis de Méjico y Brasil¹⁹. Además crecería abruptamente desde 1996 la relación deudas-exportaciones²⁰.

Los gastos estatales no serían equilibrados con los ingresos, sino que debieron ser saldados mediante créditos con altos intereses provenientes del extranjero. Casi el 80 % de las liberaciones por exportación serían utili-

¹⁷ Vgl./Comp. Mishkin/Savastano, S./Pag. 13.

¹⁸ Quelle/Fuente: Krüger.

¹⁹ Vgl./Comp. http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html, 11.08.05.

²⁰ Siehe Abbildung 9/Ver figura 9.

verwendet. Dieser Wert ist sehr hoch im Vergleich zum Durchschnittswert Lateinamerikas²¹. Auch der Privatisierungsprozess, welcher durch die Auslandsabhängigkeit anfällig für Spekulationen und Kapitalflucht wurde, führte zu milliarden schweren Verlusten im Land.²²

zadas en el servicio de la deuda externa. Este valor es muy superior al promedio correspondiente a Latinoamérica²¹. También el proceso de privatización, el que debido a la dependencia con el extranjero fue propicio para especulaciones y fuga de capitales, ocasionó pérdidas millonarias en el país.²²

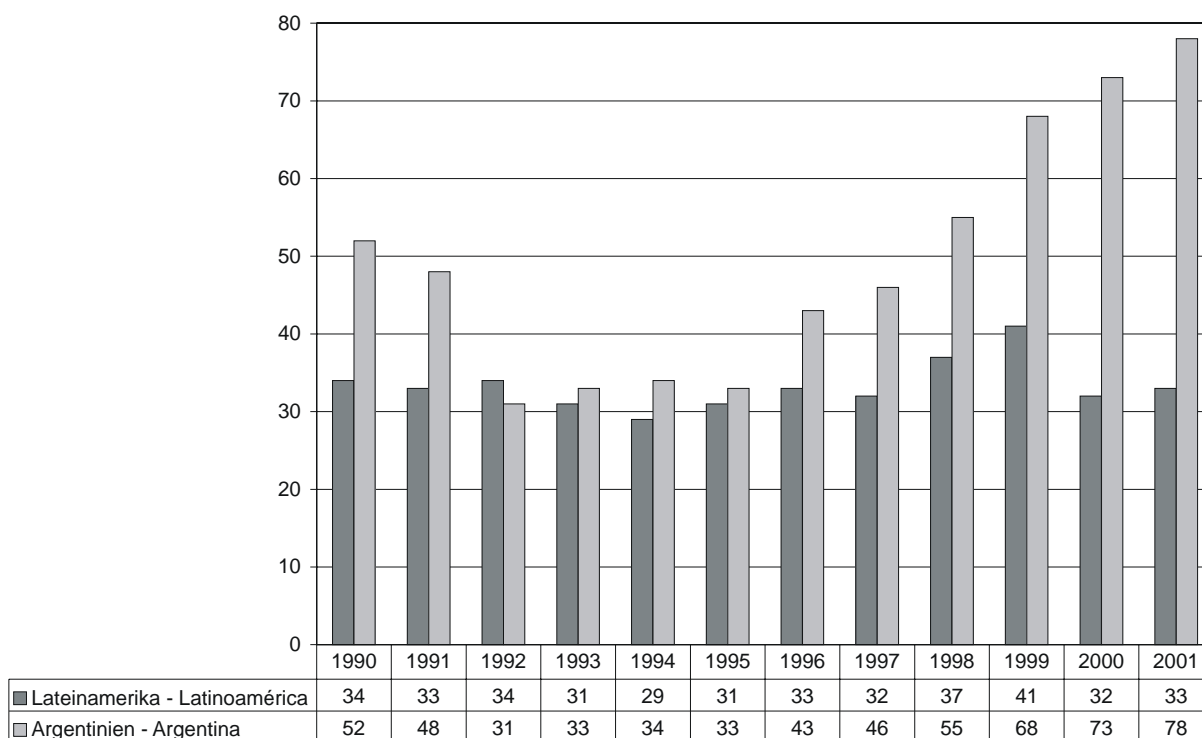


Abbildung 9 Schuldendienst in Prozent der Exporterlöse – Argentinien und Lateinamerika – 1990-2001²³

Figura 9 Servicio de la deuda en porcentaje de las exportaciones – Argentina y Latinoamérica – 1990-2001²³

Dies führte zu einem enormen Vertrauensverlust in die wirtschaftspolitische Führung des Landes. Die Zinsausgaben stiegen auf ein nicht mehr tragbares Maß, was zur Folge hatte, dass sich die Situation der angeschlagenen argentinischen Wirtschaft immer weiter verschlechterte.²⁴

Esto llevaría a una enorme pérdida de confianza en la guía política-económica del país. Los gastos por los pagos de intereses aumentarían a valores no soportables, ocasionando esto que la situación de la ya deteriorada economía argentina siguiera empeorando.²⁴

²¹ Siehe Abbildung 9/Ver figura 9.

²² Vgl./Comp. http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html, 11.08.05.

²³ Quelle/Fuente: BDLA, Onlinedatenbank.

²⁴ Vgl./Comp. http://www.argentina-online.de/arbeiten/wirtschaft_krise1.html, 10.08.05.

1998 fiel Argentinien erneut in eine schwere Wirtschaftskrise. Neben den internen Problemen des Landes waren vor allem auch externe Einflüsse maßgeblich an der schlechten wirtschaftlichen Lage des Landes beteiligt. So wurde Argentinien durch die weltwirtschaftliche Rezession in Mitleidenschaft gezogen, wodurch sich wiederum die Auslandsverschuldung erhöhte.

Ende 1999 kam der neue Präsident De la Rúa an die Macht. Seine wirtschaftspolitischen Maßnahmen – wie z. B. Steuererhöhungen und Lohnkürzungen – konnten die erhoffte Wende nicht einleiten.

Der IWF stellte Ende 2000 aufgrund mangelnder positiver Aussichten die Leistungen an das Land ein. Dadurch und durch die weltweite Wirtschaftsdepression Ende 2001 entstand eine massive Kapitalflucht und die Devisenreserven nahmen drastisch ab. Die Anschläge vom 11. September 2001 verdrängten das Vertrauen der Anleger in Krisenstaaten wie Argentinien.²⁵

Zum Höhepunkt der Krise – dem Kollaps des Finanzierungssystems – kam es durch die immer stärker zunehmende, hohe Staatsverschuldung, welche durch prozyklische Fiskalpolitik, massive Steuerhinterziehung und Schwarzarbeit erklärt werden kann.

Erschwerend kam hinzu, dass der Großteil der Beschäftigung in der Landwirtschaft und im informellen Sektor bestand²⁶, wo die Be-

En 1998 Argentina caería nuevamente en una dura crisis económica. Paralelamente a los problemas internos del país fueron determinante por sobre todo las influencias externas en la deteriorada situación económica del país. Así Argentina se vería afectada por la crisis económica mundial, a través de la cual aumentaría nuevamente la deuda externa.

En 1999 asumiría en el Poder el Presidente De la Rúa. Sus medidas político-económicas – como por Ej. la elevación de impuestos y la reducción de sueldos – no pudieron alcanzar el esperado cambio.

El FMI suspendería las prestaciones al país a finales del 2000 debido a la falta de perspectivas positivas. A través de esto y de la depresión económica mundial se produciría una masiva fuga de capitales y las reservas de divisas se reducirían drásticamente. El atentado del 11 de Septiembre del 2001 disminuiría la confianza de los inversores en Estados en crisis como la Argentina.²⁵

El punto culminante de la crisis – el colapso del sistema financiero – devendría a través del alto y creciente endeudamiento. Este se puede aclarar entre otras cosas mediante la política fiscal cíclica, el fraude y la ocultación fiscal como así también el trabajo en negro.

A esto se agregó que la mayor parte del empleo existía en el sector agropecuario y en el informal²⁶, allí mismo donde se registraban

²⁵ Vgl./Comp. http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html, 11.08.05.

²⁶ Vgl./Comp. Jost (2003-2), S./Pag. 43.

trugsquote ebenfalls sehr hoch lag. Außerdem zahlten viele Wohlhabende keine Steuern. Hier ist es wichtig hervorzuheben, dass aufgrund des schwachen politischen und institutionellen Systems innerhalb des föderalen Finanzsystems keine Besserung dieser Situation erzielt werden konnte.

Die Zinsbelastung der Staatsverschuldung betrug im Jahre 2001 4,8 v. H. vom BIP. Damit verzehrten die fälligen Zinszahlungen einen mehr als doppelt so großen Anteil an den Steuereinnahmen als im Jahre 1991.²⁷ Im gleichen Jahr zeigte das BIP eine Veränderung von -4,4 v. H. gegenüber dem Vorjahr.²⁸

Um den Zusammenbruch des argentinischen Bankwesens zu verhindern, wurden am 01. Dezember 2001 die Konten eingefroren und der Zahlungsverkehr eingeschränkt (corralito). In Folge von sozialen Unruhen trat der Präsident De la Rúa am 20. Dezember gleichen Jahres ab. Ihm folgten mehrere Zwischenpräsidenten, die sich teilweise nur wenige Tage an der Macht halten konnten, wie z. B. Rodríguez Saá, welcher vor dem applaudierenden Kongress den Default der Auslandsverschuldung verkündete²⁹. Januar 2002 wurde von der legislativen Versammlung der Peronist Eduardo Duhalde zum Präsidenten für einen Zeitraum von zwei Jahren ernannt, der die Erklärung zur Zahlungsunfähigkeit von Rodríguez Saá beibehielt.

Mit Duhalde endete im Zuge eines Notstandsgesetzes am 11. Januar 2002 die Bindung der Währung an den US-Dollar. Der Peso wurde für den Außenhandel um 28 v. H.

cuotas muy altas de fraude. Además muchas personas pertenecientes al sector acomodado no pagaban sus impuestos. Aquí es importante resaltar que debido al débil sistema político-institucional de la Argentina no podían ser realizadas mejoras en el sistema financiero federal atinentes a esta situación.

Los intereses de la deuda estatal alcanzarían el año 2001 el 4,8 % del PBI. Con esto los pagos de los intereses consumían un importe de los ingresos impositivos mayor al doble de los registrados en el año 1991.²⁷ En el mismo año el PBI mostraría un descenso del 4,4 % con respecto al año anterior.²⁸

Para evitar el colapso de la banca argentina el 1 de Diciembre del 2001 fueron congeladas las cuentas y limitado el tránsito de pagos (corralito). Como consecuencia de disturbios sociales el Presidente De la Rúa renunciaría el 20 de diciembre del mismo año. A él lo seguirían varios presidentes interinos, los cuales pudieron mantenerse solo pocos días en el poder. Como por ejemplo Rodríguez Saa, el que anunciaría ante los aplausos del Congreso el Default de la deuda externa²⁹. El 1 de enero del 2002 la Asamblea Legislativa nombraría Presidente por un periodo de dos años al peronista Eduardo Duhalde, el cual mantendría la Declaración de Insolvencia Económica resuelta por Rodríguez Saá.

Con Duhalde terminaría mediante una Ley de Emergencia el 11 de Enero del 2002 la relación monetaria con el dólar norteamericano. El peso fue devaluado para el comercio exte-

²⁷ Vgl./Comp. Jost (2003-2), S./Pag. 38-39.

²⁸ Vgl./Comp. www.mecon.gov.ar/prgmacre.htm, 09.08.05.

²⁹ Vgl./Comp. Jost (2003-2), S.Pag. 38 und/y Priess S./Pag. 58.

abgewertet, damit entsprach ein Dollar gleich 1,40 Pesos. Im Inland sollte der Wechselkurs frei ausgehandelt werden. Durch fehlendes Vertrauen der Bevölkerung in diese Maßnahmen schwankte der freie Wechselkurs jedoch sehr stark.

Die Maßnahmen des Staates, wie z. B. alle Konten über einem bestimmten Grenzwert in festverzinsliche Sparbücher umzuwandeln und deren Rückgabetermine bis 2010 zu strecken, führten zu einem weiteren Vertrauensschwund. Auch der Versuch der argentinischen Zentralbank im April 2002, den Peso auf einen Wechselkurs von 2,80 festzusetzen, konnte nicht eingehalten werden.³⁰

Durch die neue Regierung und die Abwertung waren die oben genannten Mängel im Wirtschaftssystem jedoch nicht beseitigt worden. Das Problem der mangelnden Disziplin im Finanzsystem und der unzureichenden Situation im Bankenwesen bestand immer noch. Zudem wurde die Tätigkeit wichtiger Wirtschaftszweige (wie z. B. der Immobilienmarkt oder die Automobilindustrie) besonders durch den „Corralito“ eingeschränkt, wodurch das Land in eine weitere Rezession eintauchte.

Das Bruttosozialprodukt verschlechterte sich nochmalig um -10,9 v. H. und die Staatsverschuldung lag bei 137,3 Mrd. US-\$ in 2002. Damit erreichte das Land seinen wirtschaftlichen Tiefpunkt.

Erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2002 konnte die argentinische Wirtschaft eine neue Belebung erfahren, welche an drei wesentlichen Punkten festgemacht wird:

rior in un 28 % y así un dólar equivaldría a 1,40 pesos. Dentro del país el tipo de cambio debía ser negociado libremente. Debido a la desconfianza de la población frente a esta medida el tipo de cambio tendría grandes oscilaciones.

Las medidas del Estado, como por Ej. que todas las cuentas que sobrepasaran un determinado límite pudieran ser transformadas en cuentas de ahorro de interés fijo y que sus plazos de devolución se estirasen hasta el 2010, llevaría a una nueva pérdida de confianza. También el intento del Banco Central Argentino en abril del 2002 de mantener el tipo de cambio en \$ 2,80 fracasaría.³⁰

A pesar de tener un nuevo gobierno y de la devaluación, las falencias en el sistema económico nombradas más arriba no pudieron ser subsanadas. El problema de falta de disciplina en el sistema financiero y la deficiente situación de la banca existían todavía. Además la actividad de importantes ramas de la economía (por Ej. el mercado inmobiliario o la industria automotriz) se vería limitada, principalmente mediante el corralito. Esto llevaría a al país a una aún más profunda depresión.

El producto nacional bruto empeoraría nuevamente en un 10,9 % y la deuda del Estado alcanzaría los 137,3 mil de millones de dólares en el 2002. Con ello llegaría el país a su punto más bajo en cuanto a lo económico.

Recién en la segunda mitad del año 2002 podría la economía argentina experimentar un nuevo relanzamiento, el cuál se sustenta esencialmente en tres puntos:

³⁰ Vgl./Comp. http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html, 11.08.05.

Zum einen regulierte sich durch die Stabilisierung des Wechselkurses das Preisniveau wieder auf ein akzeptables Maß; überteuerte Preise wurden wieder den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst. Durch die Konkurrenzfähigkeit der Preise festigte sich die Wirtschaft.

Hinzu kamen die neuen umfangreichen Kredite durch den IWF, um die kritische Finanzlage Argentiniens zu beheben.

Letztlich wirkte sich aber auch der deutliche Aufschwung der Weltwirtschaft positiv aus, wodurch ein gutes Grundklima für eine wirtschaftliche Erholung in Argentinien gegeben war.³¹

Diese Erholung hat sich auch im Jahre 2003, besonders beflügelt durch einen starken Boom in den Exportindustrien sowie dem Bausektor, weiter fortgesetzt. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts erhöhte sich auf 8,4 v. H. Zudem wurde das „Corralito“ abgeschafft, was den Konsum deutlich steigen ließ.

Am 25. Mai 2003 übernahm Néstor Kirchner die Macht Argentiniens, welcher die längst fälligen Reformen in Angriff genommen hat.

Zu diesen zählen beispielsweise das weitere Abkommen mit dem IWF, das für die kommenden Jahre einen Schuldenabbau vorsieht. Dieser soll die argentinische Wirtschaft von einer Vielzahl von Einschränkungen befreien, welche an die umfangreichen Zahlungen des IWF gekoppelt waren.

En primer lugar se regularizaría a través de la estabilización del tipo cambiario el nivel de precios a valores aceptables; los precios desmedidos fueron acomodados a la situación económica. Mediante la competitividad de los precios se consolidaría la economía.

A esto se agregarían los nuevos y amplios créditos del FMI para superar la crítica situación financiera de la Argentina.

Finalmente el auge de la economía mundial repercutiría positivamente, a través del cual se daría un clima propicio para una recuperación económica en la Argentina.³¹

Esta recuperación continuaría avanzando en el año 2003 a través de una fuerte reavivación de las exportaciones como así también del sector de la construcción. El crecimiento del producto bruto interno se elevaría en un 8,4 %. A esto se agregaría la eliminación del corralito, lo que permitió el crecimiento del consumo.

El 25 de Mayo del 2003 asumiría Néstor Kirchner al poder de la Argentina, el cual tomaría las reformas largamente exigidas.

Entre ellas se cuentan por ejemplo un acuerdo con FMI, el que previó una reducción de la deuda para los años subsiguientes. La mencionada reducción debía liberar a la economía argentina de numerosas restricciones, las cuales estaban acopladas a los cuantiosos pagos al FMI.

³¹ Vgl./Comp. http://www.cadicaa.com.ar/Cadicaa_web/uber_argentinien/entwicklung.htm, 14.08.05.

³² Vgl./Comp. http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html, 21.09.05.

Zudem konnte bei derzeit über 76 v. H. der zahlreichen privaten Gläubigern ein Umschuldungsangebot durchgesetzt werden, welches die Bindung an die Inflationsrate des Pesos an einen Teil der Bonds (ca. 40 v. H.) beabsichtigt.

Insgesamt ist das Wirtschaftswachstum, aufgrund des starken Exports sowie der durch die argentinische Industrie substituierte Import, bedingt durch die positiven Effekte der Abwertung, konstant hoch.³²

Im Gegensatz zur Verbesserung des Bruttoinlandsprodukts ist das Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt zu konstanten Preisen zwischen 1998 und 2002 stetig gesunken. Erst 2004 wurde wieder das Niveau von 1992 erreicht. Damit ist die Kaufkraft der Bevölkerung stark gesunken.

Parallel hierzu zeigt die Erwerbslosenquote in den Jahren 1998 bis 2002 eine stetige Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation. 2002 ging zwischenzeitlich 1/5 der Bevölkerung keiner geregelten Beschäftigung nach, in 2003 waren es immer noch über 15 v. H.³³

Diese Zahl würde sich noch um rund 5 v. H. erhöhen, wenn die Empfänger des „Sozialprogramms für Haushaltsvorstände“³⁴ – eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme der Regierung, die Sozialleistungsempfänger in die Erstellung von Sozialbauten und -wohnungen einbindet – auch noch berücksichtigt würden.³⁵

Además pudo ser llevada a cabo una oferta de canje de la deuda a un 76 % de los acreedores privados, la cual preveía para una parte de los Bonos un relación del peso acorde con el índice inflacionario (aprox. 40 %).

En general el crecimiento de la economía fue constante, basado en el fuerte sector exportador y en la sustitución en la industria importadora argentina, esto debido a los efectos positivos de la devaluación.³²

Contrariamente con lo sucedido con el Producto Bruto Interno, el Producto Bruto Interno per Cápita presentaría debido a los precios constantes entre 1998 y el 2002 una continua disminución. Recién en el 2004 sería alcanzado nuevamente el nivel del año 1992. Esto provocó la disminución del poder adquisitivo de la población.

Paralelamente a esto, el índice de desempleo mostraría entre los 1998 y 2002 un constante empeoramiento del mercado laboral. En el 2002 1/5 de la población no contaba con un empleo regular, en el 2003 este valor era todavía mayor al 15 %³³.

Este valor se elevaría aún en un 5 % si se tuviese en cuenta a los beneficiarios de los “programas sociales para jefes de familia”³⁴, una medida del gobierno destinada a la creación de empleo, al cual utiliza la tarea de los beneficiarios sociales para la construcción social y de viviendas de interés social.³⁵

³³ Siehe Abbildung 11/Ver figura 11.

³⁴ Vgl./Comp. http://www.auswaertiges-amt.de/www/de/laenderinfos/laender/laender_ausgabe_hm, 17.08.05.

³⁵ Siehe/Ver C.4.1.2.5.

Trotz rückläufiger Arbeitslosenzahlen steigt in Argentinien der Anteil der Menschen, die unter der Armutsgrenze leben, weiter an und lag Ende 2004 bei 46,6 v. H. Hierzu zählen alle Personen mit einem Einkommen unter 200 \$/ Monat. Die Elendsrate, die angibt wie viele Personen mit einem Einkommen unter 100 \$/ Monat auskommen müssen, belief sich zur selben Zeit auf 19,6 v. H.³⁶ Der Human Development Index, der den Lebensstandard beschreibt, stellt Argentinien auf Rang 34.³⁷

Besonders für diesen Teil der Bevölkerung sind staatliche Unterstützungen notwendig, um ein gesichertes Leben führen zu können. Neben Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen sind insbesondere Wohnungsbeschaffungsmaßnahmen ein zentraler Punkt solch staatlicher Förderung.

Argentinien ist zur Zeit eine gelenkte Volkswirtschaft, die in den letzten Jahren zunehmend dereguliert und privatisiert wurde, aber den Wohlstand der 50er Jahre nicht wieder erreicht hat.

In Argentinien hat die Agrarwirtschaft, welche vorwiegend auf der Produktion und Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Viehzucht basiert, noch immer eine sehr hohe Bedeutung. Die 280 Mio. ha Landfläche werden zu 50 v. H. für Rinder- und Schafherden verwendet. 12,7 v. H. wird als Waldfläche genutzt und 4 v. H. entfallen auf den Anbau von Feldfrüchten. 9,1 v. H. verbleiben für den Ackerbau. So ist Argentinien einer der größ-

A pesar de la disminución de los valores de la desocupación en la Argentina el porcentaje de personas bajo la línea de pobreza aumentaría y alcanzaría a fines del 2004 el 46,6 %. Aquí son tenidas en cuenta personas con ingresos mensuales menores a los \$ 200. El índice de indigencia, el que muestra cuántas personas deben llegar a fin de mes con menos de \$ 100, se elevaría en el mismo periodo a un 19,6 %.³⁶ El índice de desarrollo humano, el que describe el estándar de vida otorga la a Argentina la 34ª posición.³⁷

En especial para esta parte de la población es necesario el apoyo del Estado, para que así puedan llevar una vida normal. Junto con las medidas destinadas a la creación de puestos de trabajo, son aquellas orientadas a la construcción de viviendas un punto central en el fomento estatal.

Argentina posee actualmente una economía política dirigida, que en los últimos años ha sido regulada y privatizada en forma creciente, pero que no ha alcanzado la prosperidad de los años 50.

En Argentina la economía agraria, la cual se basa principalmente en la producción y procesamiento de productos agrícolas y la ganadería, es todavía de gran importancia. De los 280 millones de hectáreas de campo el 50 % son utilizadas para la crianza de ganado vacuno y ovino. El 12,7 % son superficies boscosas y el 4 % corresponden al cultivo de frutales. Un 9,1 % quedan para la agricultura. De este modo, Argentina es uno de los mayo-

³⁶ Vgl./Comp. http://www.auswaertiges-amt.de/www/de/laenderinfos/laender/laender_ausgabe.htm, 17.08.05.

³⁷ Vgl./Comp. HDP, S./Pag. 243.

ten Rinder- und Getreideproduzenten Südamerikas. Die Landwirtschaft macht einen Anteil am BIP von rund 11 v. H. aus. Die Forstwirtschaft und Fischerei ist trotz enormer Ressourcen weniger stark ausgeprägt und wird wenig genutzt.

Wachstum ist jedoch in der verarbeitenden Industrie und dem Bergbau zu verzeichnen. Des Weiteren wird die Eisen- und Stahlproduktion, die chemische und Automobilindustrie weiter angekurbelt. Führende Industrieunternehmen sind in der Fleischverpackung – allein dieser Sektor nimmt 11 v. H. des gesamten Exports ein – und der Getreideverarbeitung tätig. Argentinien ist einer der Hauptproduzenten von Weizen der Welt. Der produzierende Industriezweig macht 32 v. H. des BIP aus. Den größten Anteil am BIP nimmt der Dienstleistungssektor mit 57 v. H. ein, wobei hohe Einnahmen durch den zunehmenden Fremdenverkehr erzielt werden.³⁸

res productores ganaderos y de cereales de Sudamérica. La agricultura tiene una participación en el PBI de aprox. el 11 %. La explotación forestal y pesquera es a pesar de los enormes recursos, menos importante y está poco desarrollada.

Es de remarcar el crecimiento de la industria manufacturera y la minería. También son impulsadas la producción de hierro y acero, la industria química y la automovilística. Las empresas de punta del sector industrial son aquellas activas en el embasamiento de carne – solo este sector abarca el 11 % de las exportaciones totales – y la manufactura de cereales. Argentina es uno de los principales productores de trigo del mundo. El sector productor de la industria representa el 32 % del PBI. La mayor participación en el PBI está representada por el sector de servicios con el 57 %, aquí se obtienen altos ingresos a través del creciente turismo externo.³⁸

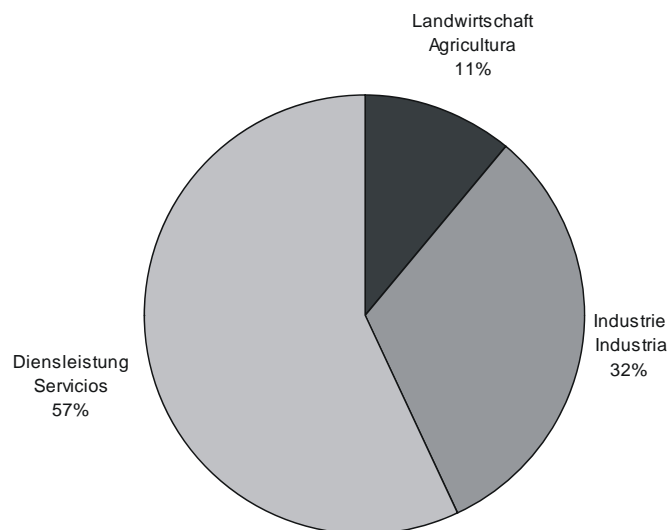


Abbildung 10 Aufteilung der Wirtschaftssektoren (in Prozent des BIP) 2003 Argentinien³⁹

Figura 10 Distribución de los sectores productivos (en porcentaje del PBI) 2003 Argentina³⁹

³⁸ Vgl./Comp. Microsoft Encarta.

³⁹ Quelle: Microsoft Encarta.

| | Einheit Unidad | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Bruttoinlandsprodukt ⁴⁰ Producto Bruto Interno | Mrd.Dollar MM.Dólar | 449,84 | 440,33 | 398,84 | 442,04 | 484,23 |
| BIP zu Marktpreisen ⁴⁰ PBI a precio de mercado | Mrd.Dollar MM.Dólar | 284,20 | 268,70 | 101,45 | 127,30 | 151,94 |
| Veränderung BIP (real) ⁴¹ Variación PBI (real) | % | -0,8 | -4,4 | -10,9 | 8,4 | 8,5 |
| BIP/Kopf zu Marktpreisen ⁴⁰ PBI per cápita a p. de m. | Dollar Dólar | 7.674,59 | 7.170,02 | 2.675,25 | 3.316,90 | 3.912,14 |
| BIP-Bauanteil (real) ⁴² PBI-Construcción (real) | % | 5,2 | 4,8 | 3,6 | 4,5 | 5,2 |
| Veränderung BIP-Bauanteil ⁴² Variación PIB-Construcción | % | -9,3 | -11,6 | -33,4 | 34,4 | 29,4 |
| Inflation ⁴⁰ Inflación | % | -0,9 | -1,1 | 25,9 | 13,4 | 6,7 |
| Staatsverschuldung ⁴³ Endeudamiento estatal | Mrd.Dollar MM.Dólar | 144,8 | 172,2 | 137,3 | 178,8 | 136,7 |
| Armutquote ⁴⁴ Índice de pobreza | % | 29,4 | 37,1 | 55,2 | 50,9 | 40,2 |
| Arbeitslosenquote ⁴⁴ Índice de desocupación | % | 15,4 | 18,3 | 21,5 | 15,6 | 14,4 |

Abbildung 11 Wirtschaftsangaben Argentiniens
Zeitraum 2000 – 2004

Figura 11 Datos económicos de la Argentina
Periodo 2000 – 2004

Bausektor

Nach Angaben der argentinischen Baukammer sind die Bauinvestitionen, nach einer Abnahme von 12,2 v. H. im Jahr 1993, bis 1998 wieder angestiegen. Der Höhepunkt der Veränderung von 16,6 v. H. wurde im Jahr 1997 erreicht. Ab 1999 sanken die Bauinvestitionen rasant bis zu einer Veränderung von – 33,4 v. H. im Jahr 2002. Mit dem Wirtschaftswachstum des Landes nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2003 stark zu, die Veränderung betrug 34,4 v. H. Im Jahr 2004 sind die

Sector de la construcción

Según datos de la Cámara Argentina de la Construcción las inversiones en construcción luego de una reducción del 12,2 % en el año 1993 crecerían hasta el año 1998. El pico de variación máxima de 16,6 % se alcanzó en 1997. A partir de 1999 las inversiones en construcción se reducirían bruscamente hasta tener una variación de -33,4 % en el 2002. Junto con el crecimiento económico del país aumentarían fuertemente las inversiones en construcción en el año 2003, la variación se-

⁴⁰ Quelle/Fuente: World Economic Outlook Database, IMF.

⁴¹ Quelle/Quelle: Cadicaa – Cámara de Industria y Comercio Argentino-Alemana (AHK Argentinien).

⁴² Quelle/Fuente: CAC – Cámara Argentina de la Construcción.

⁴³ Quelle bis 2001: Brüger, ab 2002: Auswärtiges Amt – Deutschland.

Fuente hasta el 2001: Krüger, a partir del 2002: Oficina del Exterior – Alemana.

⁴⁴ Quelle/Fuente: INDEC – Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la Argentina. (Statistisches Bundesamt).

Bauinvestitionen noch mal um 29,4 v. H. gewachsen. So war das Baugewerbe einer der Wirtschaftssektoren mit dem größten Beitrag zum Wirtschaftswachstum Argentiniens ab 2003⁴⁵.

Der Bauanteil am BIP im Jahr 1999 lag bei 5,7 v. H. Dieser hat sich auf Grund der Wirtschaftskrise im Jahr 2002 auf 3,6 v. H. verringert. Schließlich ist der Bauanteil am BIP im Jahr 2004 auf 5,2 v. H. gestiegen, womit er wieder den Wert von 2000 erreichte und auf das Interesse des Staates hinweist, das Baugewerbe als Motor des wirtschaftlichen Aufschwung Argentiniens zu benutzen.

In Argentinien wird im Wohnungsbau zwischen zwei Sektoren unterschieden: dem öffentlichen und dem privaten. Die höchsten Jahreswerte der Wohnungsproduktion (privater und öffentlicher Sektor) wurden in dem Zeitraum zwischen 1971 und 1975 mit insgesamt 178.540 Einheiten registriert. Zwischen 1990 und 2000 bestand die jährliche Gesamtwohnungsproduktion aus ca. 120.000 Einheiten. In dieser Periode weist der öffentliche Sektor ein leichtes Wachstum auf. Im Gegensatz dazu verminderte der Privatsektor seine Produktion erheblich. Von 149.440 jährlichen Einheiten zwischen 1971 und 1975 sank dieser auf 80.000 Wohnungen zwischen 1990 und 2000. Seit diesem Jahr beträgt die jährliche Gesamtwohnungsproduktion weniger als 100.000 Wohneinheiten.⁴⁶ Diese Abnahme der Wohnungsproduktion stellt neben dem hohen Bevölkerungswachstum den Kern der Wohnproblematik in Argentinien dar.

ría del 34,4 %. En el año 2004 las inversiones en construcción crecerían nuevamente un 29,4 %. Así la construcción sería uno de los sectores económicos de mayor aporte en el crecimiento económico de la Argentina a partir del año 2003⁴⁵.

La participación de la construcción en el PBI era en el año 1999 del 5,7 %. Ésta se reduciría como efecto de la crisis económica en el año 2002 al 3,6 %. Finalmente en el 2004 la participación de la construcción en el PBI ascendería a 5,2 %, recuperando así el valor registrado en el 2000 y demostrando el interés del Estado de utilizar al sector de la construcción como uno de los motores para la recuperación económica de la Argentina.

En la Argentina son diferenciados dos sectores en la producción de viviendas: el público y el privado. Los mayores valores de producción total anual (sector privado y público) de viviendas registrados pertenecen al periodo 1971/75, 178.540 unidades. Entre 1990 y el año 2000 la producción total era del orden de las 120.000 viviendas anuales. En este periodo el sector público se mantuvo casi constante con un leve crecimiento, por el contrario el sector privado disminuyó fuertemente su producción. Reduciéndose de 149.440 unidades anuales entre 1971 y 1975 a 80.000 viviendas entre 1990 y el año 2000. A partir de ese año la producción total es de menos de 100.000 unidades habitacionales anuales.⁴⁶ Esta disminución en la producción de viviendas representa junto con el alto crecimiento poblacional el centro de la problemática habitacional en la Argentina.

⁴⁵ Siehe Abbildung 11/Ver figura 11.

⁴⁶ Vgl./Comp. Slemenson, S./Pag. 1.

2.2 Deutschland

Das Land hat in seiner Geschichte, die bislang auf ca. 700.000 Jahre zurückdatiert werden kann, zahlreiche Grenzverschiebungen und Herrscher erlebt. Gegründet wurde der deutsche Nationalstaat (als deutsches Kaiserreich) jedoch erst am 18. Mai 1871 mit Otto von Bismarck als erstem Reichskanzler.

Nach dem 1. Weltkrieg endete im Jahr 1919 das deutsche Kaiserreich. Unter erheblichen Gebietsabtretungen durch den Versailler Vertrag wurde das Land als parlamentarisch-demokratische Republik, die Weimarer Republik, weitergeführt. Während der Weimarer Republik kam es immer wieder zu Auseinandersetzungen zwischen demokratischen und autoritären Kräften, ausgelöst durch diese Unruhen sowie wirtschaftlichen Schwierigkeiten kam im Jahre 1933 Adolf Hitler mit seiner Partei NSDAP an die Macht. 1939 brach der zweite Weltkrieg aus, der weltweit ca. 55 Millionen Menschen das Leben kostete, darunter 5-6 Millionen Juden.

Der zweite Weltkrieg endete im Jahr 1945 mit der Niederlage von Deutschland vor den Alliierten. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Land auf Grund der unterschiedlichen Ziele der Besetzungsmächte – der Sowjetunion einerseits und den Westmächten (USA, Frankreich und Großbritannien) andererseits – in zwei Teile getrennt: die Bundesrepublik Deutschland (BRD) und die Deutsche Demokratische Republik (DDR) – welche jeweils am 23. Mai bzw. 07. Oktober 1949 gegründet worden ist. Durch die Teilung Deutschlands wurde ein kalter Krieg weitergeführt, der West- und Osteuropa bzw. die demokrati-

2.2 Alemania

El país ha experimentado en el transcurso de su historia, la cual se remonta aprox. a 700.000 años, numerosos desplazamientos en sus fronteras y gobernantes. La Nación alemana como tal sería fundada recién (bajo la denominación de Imperio alemán) el 18 de Mayo de 1871 con Otto von Bismarck como primer canciller imperial.

Luego de la I Guerra Mundial se disolvería en el año 1919 el Imperio alemán. Tras considerables cesiones territoriales mediante el Pacto de Versalles el país sería guiado como una República democrática parlamentaria, la República de Weimar. Durante la República de Weimar se producirían enfrentamientos entre fuerzas democráticas y autoritarias, a raíz de estos disturbios como así también de problemas económicos llegaría al poder en el año 1933 Adolfo Hitler al frente de su partido NSDAP. En 1939 estallaría la II Guerra Mundial, la que costaría la vida de 55 millones de personas en todo el mundo, entre ellas 5-6 millones de judíos.

La II Guerra Mundial terminaría en 1945 con la derrota de Alemania ante las Fuerzas Aliadas. Luego de la II Guerra Mundial, debido a las diferencias entre los objetivos de los Poderes de Ocupación – La Unión Soviética por un lado y los Poderes del Oeste (USA, Francia y Gran Bretaña) por el otro, el país sería dividido en dos partes: la República Federal Alemana (BRD) y la República Democrática Alemana (DDR), las cuales fueron fundadas el 23 de mayo de 1949 y el 7 de Octubre del mismo año respectivamente. A través de la división de Alemania se produciría una guerra fría, la cual separaría a la Europa del Oeste

schen von den kommunistisch geführten Ländern wie durch einen Eisernen Vorhang voneinander trennte. Erst der Machtwechsel in der Sowjetunion bereitete die spätere Wiedervereinigung Deutschlands vor.

Mit dem Wiederaufbau Deutschlands nach dem 2. Weltkrieg begann in Westdeutschland ein rapides Wirtschaftswachstum, das sich durch eine stabile Marktwirtschaft, eine solide Währung und ein ausgeprägtes, technisches Wissen auszeichnete. Dieser Zeitraum wurde weltweit schnell als das „deutsche Wirtschaftswunder“ bekannt. Nach der Währungsreform 1948 lag das Wachstum des Sozialprodukts zwischen 7 und 12 v. H. pro Jahr bei einer gleichzeitig (bis auf 0,7 v. H.) sinkenden Arbeitslosigkeit im Jahr 1965.⁴⁷

Im Windschatten der USA und einer immer stärker werdenden Amerikanisierung wurde so der wirtschaftliche Aufstieg realisiert.⁴⁸ Gerade die florierenden Industrieentwicklungen in den Bereichen Elektronik, Bauwesen und Automobilindustrie brachten dem Land ein immer größer werdendes Maß an Wohlstand und Wachstum.

Den entscheidenden Bruch dieses Wachstums verursachte die deutsche Wiedervereinigung am 03. Oktober 1990, durch die das heutige Deutschland erstmalig seine volle staatliche Souveränität erlangt hat.

de la del Este, es decir los países democráticos de los socialistas, mediante la cortina de hierro. El cambio de poder en la Unión Soviética prepararía la posterior reunificación alemana.

Con la reconstrucción de Alemania luego de la II Guerra Mundial comenzaría en su parte oeste un rápido crecimiento económico, el cual a través de una economía de mercado estable se destacaría por una sólida moneda y un adelantado conocimiento técnico. Este periodo sería rápidamente reconocido mundialmente como el “milagro económico alemán”. Luego de la reforma monetaria de 1948 el crecimiento anual del producto nacional sería de entre el 7 y 12 % mientras que al mismo tiempo la desocupación se reduciría (hasta un 0,7 %) en el año 1965.⁴⁷

Al resguardo de USA y una cada vez más fuerte americanización se llevaría a cabo el ascenso económico.⁴⁸ El floreciente desarrollo en las áreas de la electrónica, la construcción y de la industria automovilística otorgarían al país un progresivo bienestar y crecimiento.

La fractura decisiva de ese crecimiento vendría con la reunificación alemana el 3 de Octubre de 1990, a través de esta la Alemania actual conseguiría por primera vez su total soberanía.

⁴⁷ Vgl./Comp. <http://de.wikipedia.org/wiki/Deutschland>, 21.08.05.

⁴⁸ Vgl./Comp. <http://www.wissen.de>, 18.01.05.

Der Zusammenbruch der ehemaligen DDR wurde anfangs als große Chance auf weitere Expansion gesehen. Gerade die Bauindustrie stand vor einem wahren Boom in der Nachkriegsgeschichte.

Jedoch wurden die erhofften Chancen schnell zu einer schweren wirtschaftlichen Last. Nach einer rasanten Nachfrageentwicklung zu Beginn der 90er-Jahre wurde ab der Mitte des Jahrzehnts ein deutlicher Rückgang im Wirtschaftswachstum festgestellt. Grund dafür war ein notwendiger und längerfristiger Anpassungsprozess der ostdeutschen Wirtschaft beim Übergang von einem zentral verwalteten zu einem marktwirtschaftlichen Wirtschaftssystem.⁴⁹

Hinzu kam eine völlig veraltete Industrie in der DDR mit, im Gegensatz zum Westen, viel zu großem öffentlichen Dienst sowie Überkapazitäten in der ostdeutschen Bauindustrie. Gerade die fehlende Dynamik in der Bauindustrie der DDR wurde mehr und mehr zu einem gesamtwirtschaftlichen „Bremsklotz“.

Der Anpassungsprozess in der DDR wurde durch enorme staatliche Investitionen in viele Sektoren unterstützt. Noch im Jahr 2000 flossen immer noch rund 80 Mrd. Euro⁵⁰ vom Westen in den Osten. Dies bremste den Fortschritt und das Wachstum Gesamtdeutschlands. Andererseits wurde mit der Wiedervereinigung die wichtige Brücke zu Osteuropa geschaffen. Zudem hat es den Menschen in diesem Gebiet zu mehr Rechten und Freiheit verholfen.⁵¹

La caída de la antigua DDR fue vista al principio como una gran oportunidad para una nueva expansión. Así la industria de la construcción se encontraría frente a un verdadero boom luego de la era de la posguerra.

Sin embargo las esperadas oportunidades se transformarían rápidamente en una pesada carga económica. Luego de un vertiginoso desarrollo de la demanda a comienzos de los años 90 se manifestaría a mediados de la década un claro retroceso en el crecimiento económico. El fundamento de esto fue el necesario y prolongado proceso de adaptación de la economía del este para el paso de un sistema económico de administración central a uno de mercado.⁴⁹

A esto se agregaría una industria totalmente envejecida en la DDR, un Servicio Público demasiado grande en comparación con el del este y un exceso de capacidad en la industria de la construcción. La dinámica ausente en esta industria en la DDR se convertiría en una “zapata de freno” macroeconómica.

El proceso de adaptación de la DDR sería apoyado en enormes inversiones estatales en variados sectores. En el año 2000 fluían todavía aproximadamente 80 mil millones de Euros⁵⁰ desde el oeste al este. Ésto frenaría el desarrollo y el crecimiento de toda Alemania. Por otro lado con la reunificación se alcanzaría el puente más importante hacia Europa del Este. Así mismo ayudaría a que las personas de esas regiones consiguiesen mayores derechos y libertades.⁵¹

⁴⁹ Vgl./Comp. Bundesministerium für Finanzen, Monatsbericht 03/02, S./Pag. 39.

⁵⁰ Vgl./Comp. http://www.magazin-deutschland.de/issue/Standort_6-04.php?lang=deu, 26.01.05.

⁵¹ Vgl./Comp. <http://www.un.org/Depts/german/menschenrechte/ccprc79add73.pdf>, 10.02.05.

Aktuell stellt sich das Land so dar, dass es als parlamentarische Demokratie mit 16 teilsouveränen Bundesländern geführt wird. Von dem Bundespräsidenten als oberste Regierungsperson wird es repräsentiert und von dem Bundeskanzler als Regierungschef regiert. Regierungssitz ist Berlin. Die Regierung besteht aus Bundesrat (69 Stimmen) und Bundestag (598 Mitglieder).⁵²

Die größten Parteien Deutschlands sind die CDU, SPD, Grünen und FDP. Die CDU (Christlich Demokratische Union Deutschlands) wurde 1950 gegründet und stellt derzeit mit Horst Köhler den Bundespräsidenten. Mit Angela Merkel als erste Bundeskanzlerin Deutschlands wird das Land seit Herbst 2005 von einer großen Koalition (CDU und SPD) regiert, nachdem die Koalitionsregierung der SPD (Sozialdemokratische Partei Deutschlands, gegründet am 22. Mai 1875) und Grünen unter der Führung von Gerhard Schröder Mitte September 2005 abgewählt wurde. Die FDP (Freie Demokratische Partei) wurde am 11. Dezember 1948 gegründet und bildet zusammen mit den Grünen (Gründungsdatum ist der 13. Januar 1980) die Opposition.

Actualmente el país se presenta como una democracia parlamentaria compuesta por 16 estados federados soberanos. Está representado por el Presidente de la República como la persona de gobierno de mayor jerarquía y gobernado por un Canciller Federal como Jefe de Gobierno. La sede del gobierno es Berlín. Éste consta de una Cámara Alta (69 votantes) y una Baja (598 integrantes).⁵²

Los partidos mayoritarios en Alemania son: CDU, SPD, Verdes (Grünen) y FDP. La CDU (Unión Demócrata Cristiana Alemana) fue fundada en 1950 y con Horst Köhler representa la República Federal de Alemania. Con Angela Merkel como primera Canciller de Alemania el país es gobernado por una gran coalición (CDU y SPD) desde otoño del 2005, luego de la no reelección a mediados de septiembre del 2005 del gobierno de coalición de la SPD (Partido Socialdemócrata Alemán, fundado el 22 de mayo de 1875) y los Verdes, bajo la dirección de Gerhard Schröder. El FDP (Partido Demócrata Libre) fue fundado el 11 de Diciembre de 1948 y forma junto con los Verdes (fecha de fundación 13 de enero de 1980) la oposición.

⁵² Vgl./Comp. <http://de.wikipedia.org/wiki/Deutschland>, 21.08.05.

Deutschland erreicht ein Bruttosozialprodukt von über zwei Billionen Euro⁵³, womit es die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt darstellt. Das BIP pro Einwohner beträgt über 25.000 Euro, womit Deutschland Platz 11 in diesem Punkt innerhalb der Europäischen Union erreicht⁵⁴.

Zudem ist Deutschland die größte Exportnation der Welt. Die deutsche Ausfuhr von Gütern stieg im Jahr 2004 auf 915 Milliarden US-Dollar bzw. um 22 v. H. In Euro gemessen entfällt der Aufwertungsfaktor, so dass ein Wachstum von 10,4 v. H. ausgewiesen wird. Damit hat das Land einen Außenbeitrag von 114 Milliarden Euro erwirtschaftet. Dies entspricht 5,7 v. H. des BIP. Der hohe Außenbeitrag belebt die deutsche Wirtschaft.⁵⁵

Trotz dieser positiven Anmerkungen bleibt hervorzuheben, dass Deutschland seit Beginn der 90er Jahre nur noch leichte Wachstumsraten schreibt, die sich seit dem Jahr 2000 nochmals weiter abgeschwächt haben⁵⁶. Insgesamt ist das Bruttosozialprodukt in dieser Zeit nominal um 45 v. H. gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preissteigerungsraten wird real jedoch nur ein Anstieg von 18 v. H. erreicht. Gleichzeitig sind die Arbeitnehmer-einkommen real gesunken. In 2004 wird nur das Niveau von 1991 erreicht. Auch für die Zukunft wird nur mit einem sehr schwachen Wachstum des Bruttosozialprodukts gerechnet. Diese Entwicklung wird durch die schwache Binnennachfrage verursacht.⁵⁷

Alemania alcanza un producto bruto interno superior a los dos billones de euros⁵³, representando con ello la tercera economía nacional del mundo. El PBI per cápita es superior a los 25.000 Euros, así Alemania alcanza la 11ª posición en este ítem dentro de la Unión Europea⁵⁴.

Además Alemania es el mayor exportador del mundo. La exportación alemana de bienes ascendería en el año 2004 a 915 mil millones de dólares, es decir un 22 %. Medidos en euros se suprime el factor de reevaluación, de tal modo que el crecimiento alcanza el 10,4 %. Con ello el país generó una contribución al exterior de 114 mil millones de euros. Esto corresponde al 5,7 % del PBI. El aporte exterior reanimaría la economía alemana.⁵⁵

No obstante estas observaciones positivas es importante recalcar que desde principios de los años 90 Alemania muestra solo pequeños índices de crecimiento, los cuales han seguido disminuyendo a partir del año 2000⁵⁶. En total el producto nacional bruto disminuyó en ese periodo un 45 % en valor nominal. Sin embargo cuando se consideran los índices de aumentos de precios el aumento alcanza solo el 18 %. Simultáneamente han disminuido los ingresos empresariales reales. En el 2004 se alcanzaría el nivel de 1991. Aún para el futuro se cuenta con un muy bajo crecimiento del producto nacional bruto. Este desarrollo se origina debido al bajo nivel de demanda interna del país.⁵⁷

⁵³ Siehe Abbildung 13/Ver figura 13.

⁵⁴ Vgl./Comp. <http://de.wikipedia.org/wiki/Deutschland>, 21.08.05.

⁵⁵ Vgl./Comp. <http://www.faz.net/s/Rub050.html#top>, 20.04.05.

⁵⁶ Siehe Abbildung 13/Ver figura 13.

⁵⁷ Vgl./Comp. <http://www.bpb.de/wissen/11WQ8G.html>, 14.02.05.

Wirtschaftlich betrachtet ist Deutschland ein relativ rohstoffarmes Land. Weite Teile des Landes werden zwar landwirtschaftlich genutzt, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Aktivität liegt aber auf dem industriellen und Dienstleistungssektor. Besonders stark sind die Bereiche der Automobil-, Maschinenbau- und Chemie- sowie der elektrotechnischen Industrie. Diese werden vor allem von den vielen stabilen mittelständischen Unternehmen getragen, welche dem Land durch ein hohes Maß an technischem Wissen, einen großen Wettbewerbsvorteil anderen Ländern gegenüber verschafft.

Desde el punto de vista económico, Alemania es un país relativamente pobre en materias primas. Si bien grandes áreas de país son explotadas para la agricultura, el fuerte de la actividad económica está representado por los sectores industriales y de servicios. Especialmente fuerte son las áreas automotriz, mecánica, química y electrotécnica. Estas son sostenidas ante todo por numerosas empresas medianas, las cuales han proporcionado al país mediante un alto desarrollado en el conocimiento técnico grandes ventajas competitivas ante otros países.

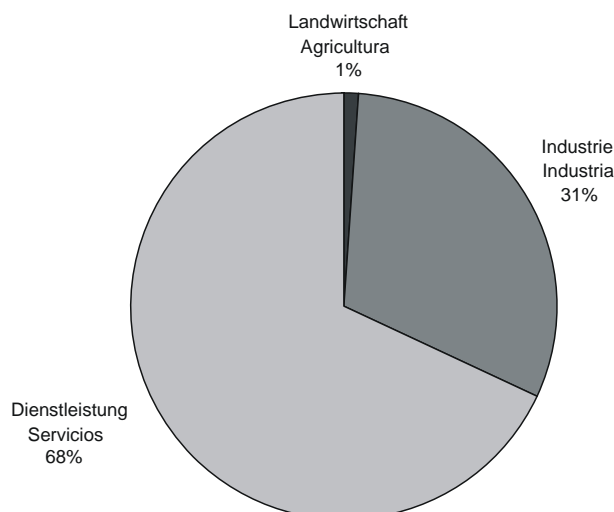


Abbildung 12 Aufteilung der Wirtschaftssektoren (in Prozent des BIP) 2003 Deutschland⁵⁸

Figura 12 Distribución de los sectores productivos (en porcentaje del PBI) 2003 Alemania⁵⁸

Den Großteil der staatlichen Ausgaben verschlingt die soziale Sicherung mit 46,1 v. H. der Gesamtausgaben, die sich im Jahre 2003 auf rund 257 Mrd. Euro beliefen. Ein Drittel des Bruttosozialprodukts wird allein für die gesetzliche Rentenversicherung verwendet.⁵⁹ Für diese Situation ist das niedrige Bevölke-

La mayor parte del gasto estatal está representada por la seguridad social, 46,1 % del total de los egresos, los cuales se elevaron en el año 2003 a aproximadamente 257 mil millones de euros. La tercera parte del producto bruto nacional es utilizada para el pago del régimen de seguridad social de jubilación

⁵⁸ Quelle: CIA World Factbook.

⁵⁹ Vgl./Comp. <http://www.bpb.de/wissen/AS1EQG.html>, 11.03.05.

rungswachstum des Landes bedeutend⁶⁰, denn durch die rückläufigen Geburtenzahlen weitet sich die Schere zwischen Rentenbeitragszahlern und –empfängern.

Auch die Zahlen über die Arbeitslosigkeit weisen seit den 70er Jahren einen negativen Trend auf. Das Hauptaugenmerk der deutschen Wirtschaftspolitik liegt zwar auf der Schaffung neuer Arbeitsplätze und dem Abbau der für Deutschland ungewohnt hohen Arbeitslosigkeit⁶¹, die sich abzeichnende leichte Erhöhung der Erwerbstätigen von 0,3 v. H. im Jahr 2004 ist jedoch auf die Einführung von sogenannten „Mini-Jobs“ (geringfügige Beschäftigungsverhältnisse) und „Ich-AGs“ (Unterstützung in die Selbständigkeit) zurückzuführen⁶². Mit einem Erwerbstätigenstand von 38,4 Millionen Menschen in 2004 wird damit nur der Stand von 1991 erreicht⁶³.

Die Arbeitslosigkeit stieg in den Jahren nach 2001 (Zeit der einsetzenden konjunkturellen Krise) deutlich an und erreichte im Jahr 2004 einen neuen Höchststand von 11,7 v. H. bzw. 4,4 Millionen Arbeitslosen.⁶⁴

Anzumerken hierbei ist die unterschiedliche Arbeitslosenquote nach Bildungsabschluss. Während unter der Gruppe ohne Berufsabschluss eine Quote von deutlich über 20 v. H. erreicht wird, taucht bei der Gruppe mit Hochschulabschluss nur eine Arbeitslosenquote von 3-4 v. H. auf.⁶⁵

e invalidez.⁵⁹ A esta situación se suma el escaso crecimiento poblacional del país⁶⁰, el que a través de los decrecientes índices de natalidad amplía la brecha entre el número de contribuyentes y el de beneficiarios.

También los valores de la desocupación muestran desde los años 70 una tendencia negativa. El principal punto de atención de la política económica alemana es la creación de nuevos puestos de trabajo y la disminución de la alta tasa de desocupación, no acostumbrada en Alemania.⁶¹ El pequeño recupero de las personas activas del 0,3 % en el año 2004 se debe a la incorporación de los denominados “mini-jobs” (pequeños puestos de trabajos exentos de impuestos) y las “ich-Ags” (apoyo para el trabajo independiente)⁶². Con una existencia de 38,4 millones de personas activas en el 2004 se alcanza con ello solo el nivel del año 1991⁶³.

La desocupación ascendería notablemente en los años posteriores al 2001 (comienzo de la crisis coyuntural) y alcanzaría en el año 2004 un nuevo record de 11,7 %, es decir 4,4 millones de desocupados.⁶⁴

Es de resaltar aquí la diferencia del índice de desocupación según el grado de formación. Mientras que el grupo sin formación alcanza un índice notablemente superior al 20 %, el grupo de las personas con licenciatura o título profesional muestra un índice de desocupación del 3-4 %.⁶⁵

⁶⁰ Siehe/Ver B.1.3.

⁶¹ Vgl./Comp. <http://www.bundesfinanzministerium.de/Finanz-und-Wirtschaftspolitik.htm>, 13.01.05.

⁶² Einzelheiten zu den Themen: Mini-Jobs und Ich-AGs siehe JWB, S. 32 ff.

Detalles sobre los temas Mini-Jobs y Ich-AGs ver JWB, Pag. 32 ss.

⁶³ Vgl./Comp. <http://www.bpb.de/wissen/KIWXFK.html>, 11.03.05.

⁶⁴ Siehe Abbildung 13/Ver figura 13.

⁶⁵ Gemäß Angaben des Instituts für Arbeit und Berufsbildung für den Zeitraum 1991 – 2002.

Según datos del Instituto para el Trabajo y la Formación profesional para el periodo 1991-2002.

Deutschland verfügt über ein fortgeschrittenes soziales Sicherungssystem. Knapp 7 v. H. der Bevölkerung erhalten Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld. Dabei ist die Verteilung zwischen Ost- und Westdeutschland sehr unterschiedlich. In Westdeutschland ist nur jeder zwanzigste auf Arbeitslosengeld II angewiesen, während es in Ostdeutschland jeder zehnte ist. Neben dem Ost-West-Gefälle ist auch ein leichtes Nord-Süd-Gefälle zu verzeichnen, wonach die südlichen Bundesländer wie Baden-Württemberg oder Bayern am besten abschneiden.⁶⁶

Diesem Ost-West-Gefälle entsprechend leben auch überproportional viele Menschen von der insgesamt 13 v. H. in Armut lebenden Bevölkerung in Ostdeutschland. Mehr als ein Drittel der gesamten Bevölkerung Deutschlands erreicht weniger als 75 v. H. des durchschnittlichen Nettoäquivalenzeinkommens⁶⁷.

Dennoch lässt die Betrachtung der Arbeitsniederlegungen, die mit durchschnittlich 4,8 Streiktagen pro 1000 Beschäftigte sehr gering ist⁶⁸, auf eine hohe soziale Zufriedenheit bzw. einen niedrigen Streikbedarf schließen. Beim Human Development Index, der den Lebensstandard beschreibt, liegt Deutschland auf Platz 20.⁶⁹

Alemania cuenta con un desarrollado sistema de seguridad social. Casi el 7 % de la población recibe el subsidio de desempleo o el subsidio social. La distribución entre el este y el oeste alemán es muy diferente. En el este una de cada veinte personas depende del subsidio de desempleo II, mientras que en el oeste una de cada diez. Paralelamente a la diferencia oeste-este está también la ligera diferencia norte-sur, donde los estados federados del sur como por ejemplo Baden-Wutemberg o Baviera cuentan con índices menores de desocupación.⁶⁶

Esta diferencia entre este y oeste se manifiesta también en la población que vive en la pobreza, ascendiendo el valor nacional al 13 %. Más de un tercio de la población total de Alemania no alcanza el 75 % del ingreso equivalente neto promedio⁶⁷.

No obstante la consideración de las huelgas, las cuales con un valor promedio de 4,8 días por cada 1000 empleados son muy escasas⁶⁸, permite reconocer el alto grado de satisfacción social o bien la escasa necesidad de huelga. El índice de desarrollo humano otorga a Alemania la 20ª posición en lo que a estándar de vida se refiere.⁶⁹

⁶⁶ Vgl./Comp. <http://www.bpb.de/wissen.de/X3KEYO.html>, 17.03.05.

⁶⁷ Vgl./Comp. www.bpb.de/wissen/CNLY1A.html, 16.03.05.

Nettoäquivalenzeinkommen: Dieses wird errechnet, indem das Markteinkommen, also das Bruttoeinkommen aus unselbständiger Tätigkeit und aus Vermögen einschließlich des Mietwerts selbstgenutzten Wohneigentums, zuzüglich laufender Transfers und abzüglich der Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung und Steuern durch die Summe der bedarfsgewichteten Haushaltsmitglieder geteilt wird.

Ingreso equivalente neto: este es calculado mediante la suma de los ingresos de mercado, es decir los ingresos brutos provenientes de la actividad dependiente, el patrimonio - incluido el valor de alquiler de viviendas en propiedad - y las transferencias en tránsito, a lo que se resta el valor de los aportes por seguridad social e impuestos, todo dividido por la cantidad de integrantes del hogar.

⁶⁸ Vgl./Comp. MB, S./Pag. 39.

⁶⁹ Vgl./Comp. HDP, S./Pag. 243.

Die Gründe für diese missliche Wirtschaftslage sind nicht eindeutig.

Einerseits wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland traditionell stark ausgebaute Sozialstaat der Verursacher der Wirtschaftskrise ist. Denn durch die enorm hohen Sozialabgaben sehen sich viele Unternehmen dazu gezwungen, ihre Produktion ins Ausland zu verlagern, wodurch in Deutschland nicht nur Arbeitsplätze wegfallen, sondern auch Kaufkraft, welche die Binnenkonjunktur ankurbeln könnte.

Andererseits werden Staatsausgaben zu einem großen Teil über Sozialabgaben finanziert, was dazu führt, dass Arbeitsplätze teurer werden. Diese Meinungsgruppe fordert eine Finanzierung der Sozialabgaben, die arbeitsplatzunabhängig ist.⁷⁰ Eine Kürzung der Sozialabgaben könnte wiederum eine geringere Binnennachfrage mit sich ziehen.

Bausektor

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes gehen die Bauinvestitionen seit 1995 zurück, lediglich im Jahr 1999 nahmen sie zu. Seitdem verminderte sich die Bau nachfrage um jährlich bis zu 5,8 v. H. im Jahr 2002. Die Abnahme der Bauinvestitionen im Jahr 2004 beträgt 2,6 v. H.⁷¹ So ist das Baugewerbe der einzige Wirtschaftssektor, der keinen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum beigetragen hat.⁷²

Los motivos de esta situación económica poco agradable no son claros.

Por un lado se sostiene que la causante de la crisis económica en Alemania es el fuertemente consolidado Estado social. Ya que debido a las enormes cuotas sociales muchas empresas se ven obligadas a trasladar su producción al exterior, a través de lo cual no solo se pierden muchos puestos de trabajo en Alemania, sino también poder adquisitivo, el que podría reactivar la coyuntura interior.

Por otro los gastos estatales son financiados mediante las cuotas sociales, esto conduce a que los puestos de trabajo sean cada vez más caros. Este grupo de opinión exige un financiamiento de las cuotas sociales que sea independiente de los puestos de trabajo.⁷⁰ Un recorte de las cuotas sociales podría por otra parte llevar consigo una disminución de la demanda interior.

Sector de la construcción

Según cálculos de la Oficina Nacional de Estadísticas las inversiones en construcción disminuyen desde 1995, registrándose solo un aumento en 1999. Desde entonces la demanda de construcción se reduce anualmente, llegando a alcanzar el 5,8 % en el 2002. El decrecimiento de las inversiones en construcción en el año 2004 es del 2,6 %.⁷¹ Así es la construcción el único sector económico que no aporta un valor positivo en el crecimiento económico de Alemania.⁷²

⁷⁰ Vgl./Comp. <http://dewikipedia.org/wiki/Deutschland>, 21.08.05.

⁷¹ Siehe Abbildung 13/Ver figura 13.

⁷² Vgl./Comp. <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2005/p0190121.htm>, 22.09.05.

Weiterhin hat sich der Bauanteil am BIP von 12,4 v. H. im Jahr 2000 auf 10,1 v. H im Jahr 2004 verringert. Die Wohnbauten bilden einen Teil der Bauinvestitionen. Diese zeigen eine positive Entwicklung in den letzten Jahren. Während im Jahr 1991 49,6 v. H der Bauinvestitionen Wohnbauten waren, stieg dieser Anteil bis 2004 auf 58,8 v. H.⁷³ Trotzdem ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen nach Angaben der deutschen Bauindustrie von 603.000 im Jahr 1995 auf 278.000 im Jahr 2004 gesunken.

La participación de la construcción el PBI se reduciría desde un 12,4 % en el 2000 a 10,1 % en el 2004. Las obras habitacionales representan una parte de las inversiones en construcción. Estas han tenido un desarrollo positivo en los últimos años. Así mientras que en 1991 las obras habitacionales representaban el 49,6 % de las inversiones en construcción, su participación ascendió el año 2004 hasta el 58,8 %.⁷³ No obstante esto según la Cámara Alemana de la Construcción el número de viviendas terminadas disminuyó de 603.000 en 1995 a 278.000 en el año 2004.

| | Einheit Unidad | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Bruttoinlandsprodukt Producto Bruto Interno | Mrd. Euro MM. Euro | 2.062,50 | 2.113,16 | 2.145,02 | 2.163,40 | 2.215,65 |
| BIP in Preisen v. 1995 PBI a precios de 1995 | Mrd. Euro MM. Euro | 1.969 | 1.986 | 1.987 | 1.985 | 2.019 |
| Veränderung BIP ⁷⁴ Variación PBI | % | 2,9 | 0,8 | 0,1 | -0,1 | 1,7 |
| BIP pro Kopf PBI per cápita | Euro | 25.095 | 25.664 | 26.006 | 26.217 | 26.856 |
| BIP-Bauanteil ⁷⁵ PBI-Construcción | % | 12,4 | 11,7 | 11,1 | 10,6 | 10,1 |
| Veränderung BIP-Bauanteil ⁷⁴ Variación PBI-Construcción | % | -2,6 | -4,8 | -5,8 | -3,2 | -2,6 |
| Inflation Inflación | % | 1,4 | 2,0 | 1,4 | 1,1 | 1,6 |
| Staatsverschuldung Endeudamiento estatal | Mrd. Euro MM. Euro | 1,19 | 1,20 | 1,25 | 1,32 | 1,39 |
| Armutquote Índice de pobreza | % | 13,0 | 12,5 | 13,1 | 13,5 | - |
| Arbeitslosenquote ⁷⁶ Índice de desocupación | % | 9,6 | 9,4 | 9,8 | 10,5 | 11,7 |

Abbildung 13 Wirtschaftsangaben Deutschlands
Zeitraum 2000 – 2004⁷⁷

Figura 13 Datos económicos de Alemania Período 2000 – 2004⁷⁷

⁷³ Vgl./Comp. <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2005/1240121.htm>, 17.09.05.

⁷⁴ In Preisen von 1995/En precios de 1995.

⁷⁵ Quelle/Fuente: Die deutsche Bauindustrie. In Preisen von 1995/En precios de 1995.

⁷⁶ Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2004 der Bundesregierung, S./Pag. 33.

2.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

Sowohl Argentinien als auch Deutschland sind bundesrepublikanisch organisiert, d. h., dass sie über eine Bundesregierung und die entsprechenden Landesregierungen verfügen. So gibt es Angelegenheiten, die auf Bundesebene entschieden werden, andere, die unter Landeskompentenz fallen und solche, bei denen beide Ebenen zum Zug kommen. In Bezug auf das Rechtssystem verfügen beide Länder über einen Bundesrat und einen Bundestag für die Erlassung und Verabschiedung von Gesetzen. Dadurch ist festgelegt, dass sowohl die Verwaltungs- als auch Rechtsrahmenbedingungen der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum in beiden Ländern ähnlich und damit vergleichbar sind⁷⁸.

Die Abbildung 14 zeigt die wichtigsten volkswirtschaftlichen Angaben für 2004 in Argentinien und Deutschland. Hier sind u.a. die großen Unterschiede zwischen den Werten des Bruttoinlandsprodukts beider Länder zu sehen. Das Bruttoinlandsprodukt hat eine direkte Wirkung auf die öffentlichen Investitionen. So verfügt Argentinien über knappe wirtschaftliche Mittel, welche für Investitionen verteilt werden können, u.a. für den Bau von Sozialwohnungen. Zu dieser Situation addiert sich die Verschuldung des argentinischen Staats.

2.3 Resultados de la comparación

Tanto Argentina como Alemania responden a la forma de gobierno republicana federal, es decir que cuentan con un gobierno nacional y los respectivos gobiernos provinciales. Así existen cuestiones que recaen solo en nivel nacional de gobierno, otras que son solo de competencia provincial y otras en las cuales ambos niveles tienen competencia. En cuanto al sistema legal, ambos países cuentan con una cámara alta y una cámara baja para la formación y decisión de las leyes. Esto establece que las condiciones marco tanto administrativas como legales de los sistemas de apoyo estatal a la creación de vivienda en ambos países sean similares y por lo tanto comparables³⁰.

La figura 14 muestra los datos políticos económicos más importantes registrados en el año 2004 en Argentina y en Alemania. Aquí se observan entre otras cosas las grandes diferencias entre los valores del producto bruto interno de ambos países. El producto bruto interno tiene un reflejo directo en las inversiones del Estado. Así la Argentina cuenta con recursos económicos reducidos para distribuir entre sus inversiones, entre ellas la construcción de vivienda social. A esta situación se suma el fuerte endeudamiento del Estado argentino.

⁷⁷ Quelle/Fuente: Statistisches Bundesamt – Deutschland.

⁷⁸ Siehe C.2.1.1 und C.2.2.1/Ver C.2.1.1 y C.2.2.1.

| | Einheit Unidad | Argentinien Argentina | Deutschland Alemania |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bruttoinlandsprodukt Producto Bruto Interno | Mrd. Euro MM. Euro | 389 | 2.215 |
| BIP zu Marktpreisen PBI a precio de mercado | Mrd. Euro MM. Euro | 122 | 2.019 |
| Veränderung BIP (real) Modificación PBI (real) | % | 8,5 | 1,7 |
| BIP/Kopf zu Marktpreisen PBI per cápita a p. de m. | Euro | 3.148 | 26.856 |
| BIP-Bauanteil PBI-Construcción | % | 5,2 | 10,1 |
| Veränderung BIP-Bauanteil Variación PBI-Construcción | % | 29,4 | -2,6 |
| Inflation Inflación | % | 6,7 | 1,6 |
| Staatsverschuldung Endeudamiento estatal | Mrd. Euro MM. Euro | 110 | 1,4 |
| Armutquote Índice de pobreza | % | 40,2 | 13,5 |
| Arbeitslosenquote Índice de desocupación | % | 14,4 | 11,7 |
| Einkommensverteilung Gini-Koeffizient Distribución de los ingresos Coeficiente de Gini | -- | 0,522 | 0,283 |
| Human Development Index | -- | 34 | 20 |

Abbildung 14 Volkswirtschaftliche Lage in Argentinien und Deutschland im Jahr 2004⁷⁹

Figura 14 Situación política-económica en Argentina y en Alemania en el año 2004⁷⁹

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Analyse der wirtschaftlichen Lage ist die Inflation. Im Jahr 2004 entspricht der argentinische Inflationsindex dem Vierfachen des deutschen Wertes. Die Inflation hat einen starken Einfluss u. a. auf die Kauf- und Sparkraft der Bevölkerung. Dadurch wird die Fähigkeit, eine eigene Wohnung zu bauen oder Verbesserungen in der bewohnten Wohnung auszuführen

Otro importante factor en el análisis de la situación económica es la inflación. En el año 2004 el índice inflacionario argentino cuadruplicaría al valor alemán. La inflación ejerce gran influencia entre otras cosas sobre la capacidad adquisitiva y de ahorro de la población. A través de esto se reduce considerablemente la capacidad para construir una vivienda propia o llevar a cabo mejoras en la

⁷⁹ Zu den Quellen siehe Abbildungen 11 und 13. 1 US-\$ = 0,804855 Euro (Eigene Berechnung des Durchschnittswertes des Wechselkurses 2004 nach Angaben von x-rates.com). Para la información sobre las fuentes ver figuras 11 y 13. 1 US-\$ = 0,804855 Euro (Cálculo propio del valor promedio del tipo de cambio 2004 sobre datos de x-rates.com).

ren, erheblich eingeschränkt. Im Gegensatz dazu hat die deutsche Bevölkerung eine bessere Kauf- und Sparkraft.

Die Armutsquote stellt einen anderen Faktor dar, der bei der Analyse der Wohnproblematik zu betrachten ist. Hier weisen beide Länder einen bedeutenden Unterschied auf. Während in Argentinien 40,2 v. H. der Bevölkerung unterhalb der Armutsgrenze lebt, liegt dieser Wert in Deutschland bei nur 13,5 v. H. Die Tendenz der Armutsquote ist jedoch in Argentinien seit der Wirtschaftskrise 2001⁸⁰ rückläufig, wohingegen sie in Deutschland in den letzten Jahren leicht ansteigt.

Beide Länder weisen eine hohe Arbeitslosigkeit auf. In Argentinien nimmt dieser Wert seit 2003 ab. Im Gegensatz dazu hat die Arbeitslosigkeit seit 2001 in Deutschland eine zunehmende Tendenz. Sowohl die argentinische als auch die deutsche Regierung beabsichtigen mit ihrer Volkswirtschaftspolitik, dieses Problem zu lösen. Hier liegt der wichtigste Unterschied darin, dass Deutschland über ein sehr weitentwickeltes soziales Versicherungssystem verfügt, Argentinien hingegen musste auf Grund der Wirtschaftskrisen der letzten Jahrzehnte eine ununterbrochene Beschädigung ihres sozialen Apparats hinnehmen.

Ein weiterer Faktor, der bei der Analyse der Wohnproblematik zu betrachten ist, stellt die Einkommensverteilung dar. In dieser Arbeit wird dieser Faktor durch den Gini-Koeffizient⁸¹ charakterisiert. Die in der Abbil-

unidad que se habita. Por el contrario la población alemana cuenta con una mejor capacidad adquisitiva y de ahorro.

El índice de pobreza es otro factor a tomar en cuenta en el análisis de la problemática habitacional. Aquí ambos países muestran una gran diferencia. Mientras que el 40,2 % de la población argentina vive por debajo del límite de pobreza, en Alemania este valor asciende a solo el 13,5 %. Mientras que la tendencia del índice de pobreza en la Argentina luego de la crisis económica del 2001⁸⁰ es descendente, en Alemania esta tendencia en los últimos años es levemente ascendente.

Ambos países registran altos índices de desocupación. En la Argentina este índice decrece desde el 2003. En Alemania por el contrario la desocupación posee tendencia ascendente desde el año 2001. Tanto el gobierno argentino como el alemán orientan sus políticas económicas con el fin de solucionar este problema. Aquí la diferencia más importante radica en que Alemania cuenta con un sistema de seguridad social muy desarrollado y la Argentina debido a las crisis económicas de las últimas décadas ha debido soportar un continuo deterioro de su aparato social.

Otro de los factores a tomar en cuenta para el análisis de la problemática habitacional es la distribución de los ingresos. En este trabajo este factor está representado por el índice de Gini⁸¹. Los valores de este índice mostrados

⁸⁰ Siehe/Ver B.2.1.

⁸¹ Der Gini-Koeffizient ist ein statistisches Maß für Ungleichheit. Der Wert des Gini-Koeffizienten kann beliebige Größen zwischen 0 und 1 annehmen. Je näher der Koeffizient an 1 ist, desto größer ist die Ungleichheit.

dung 14 dargestellten Werte dieses Koeffizienten verdeutlichen, dass, während in Argentinien ein kleiner Bevölkerungsanteil einen großen Einkommensanteil bekommt, in Deutschland die Einkommensverteilung gleichmäßiger ist. So ist Deutschland von einer Mittelschicht charakterisiert, welche 40 v. H. der Bevölkerung ausmacht und über eine gute Sparkraft verfügt. Im Gegensatz dazu, ist die Bevölkerungsmittelschicht in Argentinien durch eine starke Verminderung in den letzten Jahren sehr dünn geworden. Dies bringt die Bedeutung der Wohnraumförderung in Argentinien zum Ausdruck. Die Tendenz des Gini-Koeffizienten beider Länder ist steigend, d. h., dass immer weniger Menschen über immer mehr Geld verfügen.

Die Vereinten Nationen stellen sowohl Argentinien als auch Deutschland in der Ländergruppe mit hohem Human Developmentindex dar, wobei Argentinien in diesem Ranking als bestes lateinamerikanisches Land auftaucht⁸². Dennoch ist der Unterschied zwischen Argentinien und Deutschland sehr groß, da die deutsche Bevölkerung über bessere Lebensbedingungen und eine höhere Lebenserwartung verfügt.

Der Verlauf der letzten Jahre zeigt wie schwierig es ist, die Entwicklung der argentinischen Wirtschaft zu prognostizieren. Es scheint zu waghalsig, die Krise aus dem letzten Jahrzehnt als endgültig überwunden zu bezeichnen. Die Auslandsverschuldung beträgt immer noch mehr als 136 Mrd. US-\$.⁸³ Zudem kämpft das Land immer noch sehr

en la figura 14 demuestran que mientras en la Argentina una pequeña parte de la población recibe una gran parte de los ingresos, en Alemania la distribución de los ingresos es más equitativa. Así Alemania esta caracterizada por la existencia de una clase media que asciende al 40 % de la población y que dispone de una buena capacidad de ahorro. Por el contrario en Argentina la clase media se ha reducido en los últimos años a una muy delgada capa de la población. Esto pone de manifiesto la importancia del fomento habitacional en la Argentina. La tendencia del índice de Gini en ambos países es ascendente, es decir que cada vez menos gente recibe más dinero.

Las Naciones Unidas ubican tanto a la Argentina como a Alemania en el grupo de países de alto desarrollo humano, siendo Argentina el país latinoamericano mejor ubicado en este Ranking⁸². No obstante esto, la diferencia entre Argentina y Alemania es muy amplia, contando la población alemana con mejores condiciones de vida como así también una más alta esperanza de vida.

El desarrollo de los últimos años muestra lo difícil que es pronosticar sobre la economía argentina. Es todavía muy riesgoso señalar que la crisis de los últimos años ha sido superada definitivamente. El endeudamiento externo es todavía mayor a 136 mil millones de dólares⁸³. Además el país lucha fuertemente todavía contra la desocupación y cuenta aún

El coeficiente de Gini es una medida estadística de la desigualdad. El valor del coeficiente de Gini puede variar entre 0 y 1. Mientras más se acerque a 1, mayor será la desigualdad.

⁸² Vgl./Comp. HDP, S./Pag. 243.

⁸³ Vgl./Comp. Erdkunde-wissen.de und/y Fischer-Weltatmanach.

stark gegen die Arbeitslosigkeit und weist auch mit der sehr hohen Armutsrate auf ein noch nicht zu bezifferndes Ausmaß an Schwierigkeiten hin. Weitere Fragen hinsichtlich der Politik der Regierung Kirchners in Bezug auf die Beziehungen mit dem IWF und den privaten Gläubigern bleiben offen.

Trotz der oben erwähnten Probleme kann ein positiver Ausblick für die Zukunft Deutschlands gewagt werden. Das Land nutzt die Chancen der Europäischen Union und erschließt sich immer weitere neue Märkte. So ist die deutsche Wirtschaft beispielsweise in China bereits sehr aktiv geworden, wodurch sich bisher noch eine ungeahnte Fülle an Möglichkeiten bietet, um die Konjunktur zu beleben. Es wird von den durch die neue Regierung zu nehmenden Maßnahmen abhängig sein, ob das Wirtschaftswachstum neuen Schwung bekommt und somit die Arbeitslosigkeit abgebaut und die innere Konsumtätigkeit verbessert werden kann.

Sowohl in Argentinien als auch in Deutschland ist die Produktion der Bauindustrie bei der allgemeinen Wirtschaftslage von großer Bedeutung. Durch die Betrachtung der Tatsache, dass der Wohnungsbau über 50 v. H. der Gesamtproduktion des Bausektors in beiden Ländern ausmacht, wird bestätigt, dass durch die Verbesserung der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum ein größerer Beitrag zur Verbesserung sowohl der Wirtschafts- als auch Sozialsituation beider Ländern erreicht würde.

con una cantidad indeterminada de problemas producto del muy alto índice de pobreza. Otras incógnitas permanecen abiertas en función de la política del Gobierno de Kirchner en cuanto a las relaciones con el FMI y los acreedores privados.

A pesar de los problemas mencionados más arriba puede ser arriesgada una perspectiva positiva para Alemania. El país utiliza las posibilidades dadas por la Unión Europea y se integra cada vez más a nuevos mercados. Así por ejemplo la economía alemana es muy activa actualmente en China, a través de lo cual se ofrecen una gran cantidad de posibilidades para reavivar la coyuntura. Dependerá de las medidas a tomar por el nuevo gobierno que el crecimiento económico reciba un impulso renovador y con ello poder lograr la reducción de la desocupación y la elevación del consumo interno.

Tanto en Argentina como en Alemania tiene la producción de la industria de la construcción un papel importante en la situación económica general. Tomando en cuenta que en ambos países la construcción de vivienda supera el 50 % de la producción total del sector, se afirma que mediante el mejoramiento de los sistemas de apoyo oficial a la provisión de vivienda sería posible lograr una mayor contribución para el mejoramiento de la situación tanto económica como también social de los países.

3 Wohnsituation

3.1 Argentinien

3.1.1 Einführung

Dieses Kapitel bietet eine Übersicht über die Wohnsituation sowie die Hauptmerkmale der Wohnungen in Argentinien. Es zeigt Statistiken bezüglich der Wohnungstypen, der Eigentumssituation und einer nach Wohnsituation pro Bevölkerungsfünftel aufgeteilten Wohnungsklassifizierung. Zudem werden eine vom INDEC⁸⁴ erstellte Wohnungsklassifizierung nach Materialität und eine ausführliche statistische Zusammenfassung der materiellen Hauptkomponenten, die die Klassifizierung ergänzt sowie Informationen zur Ausstattung der Wohnungen besprochen.

Da der größte Teil des gegenwärtigen öffentlichen Wohnungsbaues sich auf die Errichtung von Einfamilienhäusern bezieht, wird eine Gegenüberstellung des Einfamilienhauses und des Mehrfamilienhauses in Bezug auf wirtschaftliche und soziale Aspekte durchgeführt.

Abschließend wird die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaues in der jeweiligen wirtschaftlichen und sozialen Situation Argentiniens erläutert.

3 Situación habitacional

3.1 Argentina

3.1.1 Introducción

Este capítulo ofrece una imagen general tanto de la situación habitacional como de las características principales de las viviendas en la Argentina. Muestra datos estadísticos referidos a los tipos de vivienda, la situación dominiar y una clasificación de hogares según su situación habitacional por quintil poblacional. Se suma a esto una clasificación de las viviendas según materialidad realizada por el INDEC⁸⁴, un detallado resumen estadístico de los componentes materiales principales que complementa la clasificación y datos sobre los servicios con que cuentan las viviendas.

Dado que la mayor parte de la actual producción pública de vivienda responde a la tipología de vivienda unifamiliar, se realiza una comparación entre la vivienda unifamiliar y los conjuntos habitacionales en relación a aspectos económicos y sociales.

Finalmente se hace referencia al significado de la vivienda de interés social en la situación económica y social de la Argentina.

⁸⁴ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina.

3.1.2 Statistiken

3.1.2.1 Bevölkerung und Wohnung

Nach Angaben des INDEC hatte Argentinien im Jahr 2001 37.384.816 Einwohner, die in 10.073.625 Wohneinheiten lebten. Jede Wohneinheit ist mit durchschnittlich 3,7 Personen belegt.⁸⁵

Die argentinische Bevölkerungsverteilung ist heterogen. Es gibt große Unterschiede in der Bevölkerungsdichte zwischen den verschiedenen Provinzen und sogar innerhalb der Provinzen selbst, z. B:

- die Stadt Buenos Aires hat 13.679,6 Einw./km²
- die Provinz Buenos Aires hat insgesamt ca. 45 Einw./km², dabei hat Regionalverband „Groß Buenos Aires“⁸⁶ 2.394,4 Einw./km² und der Rest der Provinz nur 16,9 Einw./km²
- Misiones hat 32,4 Einw./km²
- Cordoba hat 18,6 Einw./km²
- Feuerland hat 4,7 Einw./km²
- Santa Cruz hat 0,8 Einw./km²⁸⁷

Die Bevölkerungsdichte ganz Argentiniens beträgt nur 13 Einw./km².

Diese Ungleichheit in der Bevölkerungsverteilung hat zur Folge, dass die Grundstücksprei-

3.1.2 Datos estadísticos

3.1.2.1 Población y vivienda

Según datos del INDEC la población argentina en el año 2001 era de 37.384.816 habitantes, los cuales se alojaban en 10.073.625 viviendas, arrojando un promedio de 3,7 personas por unidad habitacional.⁸⁵

La población argentina se distribuye en forma heterogénea en el territorio, existiendo grandes variaciones de densidad poblacional entre una provincia y otra e inclusive dentro de una misma provincia, por Ej.:

- la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Capital Federal) con 13.679,6 hab./km²
- La provincia de Buenos Aires tiene un promedio de 45 hab./km², mientras que el Gran Buenos Aires⁸⁶ cuenta con 2.394,4 hab./km², el resto de la Provincia solo lo hace con 16,9 hab./km²
- Misiones con 32,4 hab./km²
- Córdoba con 18,6 hab./km²
- Tierra del Fuego con 4,7 hab./km²
- Santa Cruz con 0,8 hab./km²⁸⁷

La densidad poblacional media de la Argentina es de solo 13 hab./km².

Esta heterogeneidad en la distribución de la población tiene como consecuencia que el

⁸⁵ Es stehen keine Angaben zur Wohnfläche zur Verfügung.
No existen datos disponibles sobre la superficie de las viviendas.

⁸⁶ 24 Gemeinden, die in der Peripherie der Hauptstadt liegen.

24 Partidos del área perimetral a la Capital Federal.

⁸⁷ Siehe Abbildung 15/Ver figura 15.

se substantiell je nach Lage variieren und somit auch der zu bauende Gebäudetypus. Der Typus des Mehrfamilienhauses überwiegt meist in Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte, während der Typus des Einfamilienhauses in Gebieten mit niedriger Bevölkerungsdichte dominiert.

precio de los terrenos varíe sustancialmente según la ubicación y con ello el tipo de vivienda a ser construido. El tipo de vivienda multifamiliar (bloques de departamentos) predomina en las zonas de alta densidad poblacional y el tipo de vivienda unifamiliar en las de menor densidad.

| Angaben Datos | Betrag Valores |
|---|-------------------|
| Wohneinheiten Unidades habitacionales | 10.073.625 |
| Davon Plätze in Gemeinschaftsunterkünften De ellas las pertenecientes a albergues comunitarios | 98.550 |
| Belegung mit Ocupadas por | |
| Personen Personas | 37.384.816 |
| Relationen Relaciones | |
| Personen je Wohneinheit Personas por unidad habitacional | 3,7 |

Abbildung 15 Wohnsituation in Argentinien im Jahr 2001

Figura 15 Situación habitacional en Argentina en el año 2001

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Anteile der Wohnungstypen landesweit.

La sig. figura muestra la distribución habitacional según el tipo de viv. en todo el país.

| Wohnungstypus Tipo de vivienda | Menge Cantidad | % |
|--|-------------------|------|
| Einfamilienhaus Casa | 7.841.690 | 77,8 |
| Wohnung im Mehrfamilienhaus Departamento | 1.599.348 | 15,9 |
| Einfache Hütte - Blockhaus Rancho | 227.293 | 2,3 |
| Notunterkunft Casilla | 281.411 | 2,8 |
| Zimmer im Mietshaus, Hotel oder Pension Pieza/s en inquilinato, hotel o pensión | 98.550 | 1,0 |
| Andere Otros | 25.333 | 0,2 |
| Gesamtzahl Total | 10.073.625 | 100 |

Abbildung 16 Verteilung der Wohnungstypen in Argentinien⁸⁸

Figura 16 Distribución de los tipos de vivienda en Argentina⁸⁸

⁸⁸ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heime- und Wohnungszählung 2001.
Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

3.1.2.2 Eigentumssituation

Der Argentinier zeichnet sich durch eine starke Verbundenheit mit seinem Wohnort aus. Dies hat den Wunsch zur Folge, Eigentümer des von ihm bewohnten Hauses zu sein. Das Konzept „eigenes Haus“ nimmt in der argentinischen Gesellschaft einen hohen Stellenwert ein und gilt als Ideal. Die Eigentumsrate liegt bei 74,9 v. H.⁸⁹

3.1.2.2 Situación dominial

El argentino se caracteriza por su fuerte relación con el lugar que habita, esto tiene como consecuencia el deseo de ser propietario de la vivienda que ocupa y que el concepto de “vivienda propia” tenga dentro de la sociedad argentina un alto valor. El 74,9 % de la población argentina es propietaria de la vivienda que reside.⁸⁹

| | Einfamilienhaus Casa | Wohnung im Mehrfamilienhaus Departamento | Hütte Rancho | Notunterkünfte Casilla | Zimmer im Mietshaus, Hotel oder Pension Pieza en inquilinato, hotel o pensión | Andere Otros | Gesamtzahl Total | |
|---|-------------------------|--|-----------------|---------------------------|--|-----------------|---------------------|------|
| | | | | | | | Menge Cantidad | % |
| Eigentümer Propietario | 6.167.536 | 1.018.573 | 153.776 | 198.454 | 3.727 | 5.451 | 7.547.517 | 74,9 |
| Mieter Inquilino | 609.484 | 412.738 | 4.329 | 11.030 | 78.655 | 5.972 | 1.122.208 | 11,2 |
| Bewohner in kostenfrei über- lassenen Woh- nungen Ocupante por préstamo | 635.490 | 96.551 | 39.058 | 42.720 | 9.245 | 6.921 | 829.985 | 8,2 |
| Bewohner in Angestellten- wohnungen Ocupante por relación de de- pendencia | 188.524 | 33.408 | 14.480 | 9.055 | 3.516 | 4.696 | 253.679 | 2,5 |
| Andere Situation Otra situación | 240.656 | 38.078 | 15.650 | 20.152 | 3.407 | 2.293 | 320.236 | 3,2 |
| Gesamtzahl Total | 7.841.690 | 1.599.348 | 227.293 | 281.411 | 98.550 | 25.333 | 10.073.625 | 100 |

Abbildung 17 Eigentumssituation nach Woh-
nungstypen in Argentinien⁹⁰

Figura 17 Régimen de tenencia por tipo de vi-
vienda en Argentina⁹⁰

⁸⁹ In Lateinamerika und der Karibik sind über 70 v. H. der Haushalte Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung. Vgl. Mac Donald/Otava/Simioni/lizuka, S./Pag. 29.
En América Latina y el Caribe más del 70% de los hogares son propietarios de la vivienda que habitan. Comp. Mac Donald/Otava/Simioni/lizuka, S./Pag. 29.

⁹⁰ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heime- und Wohnungszählung 2001.
Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

3.1.2.3 Klassifizierung der Haushalte nach deren Wohnsituation

Zum Zweck der Erfassung der Wohnsituation in Argentinien wurde eine Klassifizierung ausgearbeitet, die die **minimalen Bedingungen** der Wohnungen festhalten. Sie werden nach Materialien, Sanitärräumen⁹¹, Dimensionen und Raumanzahl je nach Anzahl der Bewohner erfasst. Die Klassifizierung unterscheidet zwei Haushaltskategorien, die defizitären und die nicht defizitären Haushalte. Die **nicht defizitären Haushalte** sind jene, die die oben erwähnten Wohlstandsmerkmale aufweisen. Unterkategorien werden für diese Gruppe nicht bestimmt.

Die **defizitären Haushalte**, die die minimalen Wohnungsbedingungen nicht erfüllen, werden in drei Unterkategorien eingeteilt:

- Haushalte in **nicht sanierbaren Wohneinheiten**: Aufgrund der Qualitätsdefizite der Materialien können diese nur noch ersetzt werden. Sie umfassen Nothütten, Hütten und andere Haustypen (Räume, die nicht zur Benutzung durch Bewohnen gebaut wurden, aber dennoch bewohnt werden).
- Haushalte in **sanierbaren Wohneinheiten**: Trotz Defiziten (fehlende Fertigstellung, Mangel an Sanitärinstallationen⁹²) ist eine Sanierung durch Verbesserungs- und Vervollständigungsarbeiten möglich.

3.1.2.3 Clasificación de los hogares según su situación habitacional

Con la finalidad de determinar la situación habitacional en la Argentina fue elaborada una clasificación según las **condiciones mínimas** de las viviendas. Estas son evaluadas según materialidad, servicios⁹¹, dimensiones y número de cuartos de las viviendas en función al número de ocupantes. La clasificación establece dos tipos de hogares, los no deficitarios y los que lo son. Los **hogares no deficitarios** son aquellos que reúnen las antes mencionadas características que aseguran el bienestar. No son determinadas subcategorías para este grupo.

Los **hogares deficitarios**, los que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, son divididos en tres subcategorías:

- hogares que ocupan **viviendas precarias irrecuperables**: son aquellas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas deben ser reemplazadas. Se incluyen casillas, ranchos y otros tipos de vivienda (locales construidos para fines no habitacionales pero utilizados para este fin).
- hogares que ocupan **viviendas precarias recuperables**: son aquellas que si bien presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones sanitarias⁹²) son posibles de ser recuperadas mediante obras de refacción o completamiento.

⁹¹ Badezimmer, Waschraum und Küche.
Baño, lavadero y cocina.

⁹² Einrichtungen für Wasserversorgung und –entsorgung.
Instalaciones de provisión de agua y cloacas.

- Haushalte mit **Raummangel** (mehr als zwei Personen pro Raum) in sanierbaren Wohneinheiten.

Nach Angaben der Bundesvolkszählung 2001 fallen 26,2 v. H. der befragten Haushalte unter die Kategorie der defizitären Haushalte.⁹³ Wobei 5,3 v. H. auf nicht sanierbare Wohneinheiten und 16,3 v. H. auf sanierbare Wohneinheiten entfallen. 4,6 v. H. weisen Rummangel auf.

Abbildung 18 zeigt, dass 51,65 v. H. aller defizitären Haushalte auf das erste Fünftel, d.h. auf die einkommensschwache Bevölkerungsgruppe, entfallen. Zwei Drittel der zum ersten Fünftel gehörenden Haushalte fallen unter die Kategorie „defizitäre Haushalte“. Dabei sind 22,54 v. H. dieser Haushalte „nicht sanierbare Wohneinheiten“, was den Baubedarf von neuen Wohneinheiten widerspiegelt, 60,94 v. H. sind sanierbare Wohneinheiten und 16,52 v. H. sind sanierbare Wohneinheiten mit Rummangel. Dies beweist den Bedarf an Verbesserungs- und Vervollständigungsarbeiten der Wohneinheiten. Dieses

- hogares que padecen **hacinamiento por cuarto** (más de dos personas por cuarto) en viviendas no precarias.

Según datos del Censo Nacional 2001, 26,2 % de los hogares encuestados padecen de situaciones deficitarias.⁹³ El 5,3 % habitan viviendas irrecuperables, el 16,3 ocupan viviendas precarias recuperables y el 4,6 % padecen de problemas de hacinamiento por cuarto.

La figura 18 muestra que el 51,65 % de los hogares deficitarios pertenecen al primer quintil, es decir el sector de la población con menores ingresos. Dos tercios de los hogares pertenecientes a él padecen de situaciones deficitarias. Donde por un lado el 22,54 % de ellos habitan viviendas irrecuperables reflejándose así la necesidad de la construcción de nuevas viviendas. Por otro lado el 60,94 % de estos hogares ocupan viviendas precarias recuperables y el 16,52 % padecen de problemas de hacinamiento por cuarto, evidenciándose así la necesidad de trabajos de mejoramiento y completamiento de las viviendas.

⁹³ Nach statistischen Angaben für die Region Lateinamerika und die Karibik erreicht das quantitative Defizit 28 Mio. Wohneinheiten und das qualitative Defizit 26 Mio. der bestehenden Wohnungen. Vgl. CEPAL 1995.

Die Region verfügt über 118 Mio. Haushalte. Das bedeutet, dass einer von vier lateinamerikanischen Haushalten über keine Wohneinheit verfügt, und wenn dazu die Anzahl der Wohnungen, die Bauarbeiten oder Verbesserungen brauchen, addiert werden, dass fast die Hälfte der Haushalte der Region unter unzureichenden Wohnungsbedingungen leiden. Vgl. Gonzales Arrieta (2004), S.140.

Quantitatives Defizit ist die Differenz zwischen der Haushaltsmenge und der Anzahl der Wohneinheiten. Qualitatives Defizit ist die Anzahl der Wohneinheiten, die als defizitär bezeichnet werden, da sie entweder über bestimmte Dienste nicht verfügen oder Bauarbeiten oder Verbesserungen benötigen.

Según datos estadísticos, en América Latina y el Caribe el déficit cuantitativo asciende a 28 millones de unidades y el déficit cualitativo afecta a 26 millones de viviendas existentes. Comp. CEPAL 1995.

La región cuenta con aproximadamente 118 millones de hogares. Esto significa que uno de cada cuatro hogares latinoamericanos carece de una vivienda y que si se le suma la cantidad de viviendas que necesitan de algún tipo de trabajo de obra o refacción, casi la mitad de los hogares de la región viven en condiciones insatisfactorias. Comp. Gonzales Arrieta (2004), Pag.140. Vgl. Comp. Arriagada Luco, S.7-9 und Gonzales Arrieta (2004), S.140. Andere Definition Szalachman, S.10-13.

Déficit cuantitativo: es la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas. Déficit cualitativo: es el número de viviendas consideradas insatisfactorias por carecer de determinados servicios o necesitar trabajos de obra o refacción. Comp. Arriagada Luco, Pag.7-9 y Gonzales Arrieta (2004), Pag.140. Otra definición Szalachman, Pag.10-13.

⁹⁴ Siehe/Ver C.2.1.1.

Fünftel stellt die Zielgruppe des „Sistema Federal de la Vivienda“⁹⁴ dar.

Este quintil representa el sector de la población a atender por el Sistema Federal de la Vivienda⁹⁴.

| Bevölkerung nach Einkommen Población s/ ingresos | Nicht sanierbare Wohnungen Viviendas irrecuperables | Sanierbare Wohnungen Viviendas recuperables | Raummangel in sanierbaren Wohnungen Hacinamiento por cuarto en viviendas no precarias | Defizitäre Haushalte Hogares deficitarios | Nicht defizitäre Haushalte Hogares no deficitarios | Gesamtzahl der Haushalte Total de Hogares | Anteil des Fünftels an der Gesamtzahl aller defizitären H. (in %) Relación Quintil – Total de hogares deficitarios (en %) | Anteil der defizitären Haushalte am Fünftel (in %) Relación Hogares deficitarios – Quintil (en %) |
|---|--|--|--|--|---|--|--|--|
| 1. Fünftel 1° Quintil | 307.507 | 831.258 | 225.290 | 1.364.055 | 650.670 | 2.014.725 | 51,65 | 67,70 |
| 2. Fünftel 2° Quintil | 118.780 | 461.861 | 145.424 | 726.065 | 1.288.660 | 2.014.725 | 27,49 | 36,04 |
| 3. Fünftel 3° Quintil | 60.241 | 216.599 | 57.310 | 334.150 | 1.680.575 | 2.014.725 | 12,65 | 16,59 |
| 4. Fünftel 4° Quintil | 30.524 | 111.645 | 22.250 | 164.419 | 1.850.306 | 2.014.725 | 6,23 | 8,16 |
| 5. Fünftel 5° Quintil | 16.986 | 25.601 | 9.595 | 52.182 | 1.962.543 | 2.014.725 | 1,98 | 2,59 |
| Gesamtzahl Total | 534.037 | 1.646.965 | 459.869 | 2.640.871 | 7.432.754 | 10.073.625 | 100 | 26,22 |

Abbildung 18 Wohnungsklassifizierung nach Bauzustand – Argentinien 2001⁹⁵

Figura 18 Clasificación de vivienda según estado constructivo – Argentina 2001⁹⁵

3.1.2.4 Charakterisierung der verwendeten Materialien

CALMAT Klassifizierung

Das INDEC hat eine Klassifizierung der Wohnungen nach ihren Materialien entwickelt. Sie umfasst vier Kategorien:

3.1.2.4 Caracterización de los materiales utilizados

Clasificación CALMAT

El INDEC ha desarrollado una clasificación de las viviendas según los materiales. Ella comprende cuatro categorías:

⁹⁵ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heime- und Wohnungszählung 2001.
Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

- CALMAT 1: Die Wohneinheit weist widerstandsfähige und solide Materialien in **allen** wesentlichen Komponenten (Boden, Wände und Decken) auf und verfügt über **alle** Dämmungs- und Fertigstellungselemente⁹⁶.
 - CALMAT 2: Die Wohneinheit verfügt über widerstandsfähige und solide Materialien in **allen** wesentlichen Komponenten, weist aber Defizite in Dämmungs- oder Fertigstellungselementen in **mindestens** einer Komponente auf.
 - CALMAT 3: Die Wohneinheit verfügt über widerstandsfähige und solide Materialien in **allen** wesentlichen Komponenten, verfügt aber über **keine** Dämmungs- oder Fertigstellungselemente, oder aber die Wände und Dächer bestehen aus Blech- oder Faserzementwellplatten.
 - CALMAT 4: Die Wohneinheit weist weder widerstandsfähige noch solide Materialien auf oder es wurden in **mindestens** einer der wesentlichen Komponenten Abfallmaterialien verwendet.
- CALMAT 1: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en **todos** los componentes constitutivos (pisos, paredes y techos) y posee **todos** los elementos de aislamiento y terminación⁹⁶.
 - CALMAT 2: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en **todos** los componentes constitutivos pero le faltan elementos de aislamiento o terminación **al menos** a uno de ellos.
 - CALMAT 3: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en **todos** los componentes constitutivos pero le faltan elementos de aislamiento o terminación en todos estos, o bien las paredes o los techos son de chapa de metal o fibrocemento.
 - CALMAT 4: la vivienda presenta materiales no resistentes ni sólidos o de desecho **al menos** en uno de los componentes constitutivos.

En la Figura 19 se muestran los resultados de la Clasificación CALMAT según datos del Censo Nacional 2001. Los hogares son diferenciados en dos tipos, urbanos y rurales. Se considera hogares urbanos a aquellos que se ubican en localidades de más de 2.000 habitantes.

Die Abbildung 19 zeigt die Ergebnisse der CALMAT Klassifizierung gemäß den Angaben der Bundesvolkszählung von 2001. Die Wohneinheiten werden in zwei Typen, städtisch und ländlich, unterteilt. Als „städtischer Typus“ werden die Wohneinheiten bezeichnet, die in Ortschaften mit mehr als 2.000 Einwohnern liegen.

⁹⁶ Fliesen, Tapeten, Bodenbeläge, etc.
Azulejos, empapelados, pisos, etc.

| Wohneinheit- typus Tipo de vivienda | Qualität der Materialien Calidad de los materiales | | | | | | | | Gesamtzahl Total |
|--|---|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|---------------------|
| | CALMAT I | | CALMAT II | | CALMAT III | | CALMAT IV | | |
| | Anzahl Cantidad | % | Anzahl Cantidad | % | Anzahl Cantidad | % | Anzahl Cantidad | % | |
| Städtisch Urbanos | 5.778.093 | 63 | 1.884.624 | 21 | 1.087.278 | 12 | 349.601 | 4 | 9.099.596 |
| Ländlich Rurales | 290.501 | 30 | 236.330 | 24 | 181.660 | 19 | 265.538 | 27 | 974.029 |
| Gesamtzahl Total | 6.068.594 | 60 | 2.120.954 | 21 | 1.268.938 | 13 | 615.139 | 6 | 10.073.625 |

Abbildung 19 Wohnungsklassifizierung nach Materialität – Argentinien⁹⁷

Die Angaben zeigen, dass nur 60 v. H. der Gesamtzahl der Wohnungen die erforderlichen Merkmale der Kategorie CALMAT I aufweisen und deshalb nicht maßnahmebedürftig sind. 21 v. H. der Haushalte gehören zu der Kategorie CALMAT II (Fertigstellungs- oder Isolierungsmängel), d.h., dass Verbesserungen geringen Umfangs nötig sind. Die Wohnungen der Kategorie CALMAT III zugehörigen 13 v. H. benötigen Fertigstellungsarbeiten oder einen Austausch von Wänden oder Decken aus Blech- oder Faserzementwellplatten. Zur Kategorie CALMAT IV gehören die restlichen 6 v. H. der Haushalte. Bei ihnen müssen entweder die wesentlichen Elemente, für die ungeeignete Materialien verwendet wurden, oder im extremen Fall die vollständige Wohnung ersetzt werden. In diese letzte Kategorie fallen die Elendsviertel.

Die Kategorien III und IV stellen die Zielgruppe des „Sistema Federal de la Vivienda“⁹⁸ dar.

Figura 19 Clasificación de vivienda según Materialidad – Argentina⁹⁷

Los datos muestran que solo el 60 % del total de las viviendas reúnen las características necesarias para la categoría CALMAT I y por ello no estar necesitadas de trabajos de obra. El 21 % pertenece a la categoría CALMAT II, presentando deficiencias en las terminaciones o aislamiento, es decir que están susceptibles a mejoras de poca envergadura. El 13 % correspondiente a la categoría CALMAT III necesita de trabajos de terminaciones o bien de reemplazo de paredes o techos de chapas metálicas o de fibrocemento. A la categoría CALMAT IV pertenece el restante 6 % de las viviendas, en las que los materiales utilizados en la construcción de algunos de sus elementos constitutivos no es apropiado y debe ser reemplazado, o en caso extremo la vivienda completa debe ser sustituida. A esta última categoría pertenecen las villas miserias.

Las categorías III y IV representan el grupo a atender por el Sistema Federal de la Vivienda⁹⁸.

⁹⁷ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heime- und Wohnungszählung 2001. Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

⁹⁸ Siehe/Ver C.2.1.1.

Bei Betrachtung der ländlichen Haushalte ist zu erkennen, dass die Haushaltsanzahl jeder Kategorie ähnlich ist, die Werte variieren zwischen 19 und 30 v. H.

Während 46 v. H. der ländlichen Wohnungen den Kategorien CALMAT III und IV angehören, gehören nur 16 v. H. der städtischen Wohnungen hierzu. Dies zeigt, dass ländliche Wohnungen minderwertiger sind als die städtischen Wohnungen.

Wesentliche Komponenten

Um die CALMAT Klassifizierung zu ergänzen, werden die Typen der Dachbekleidung im Verhältnis zum Material der Außenwände und des Bodenbelags jeweils in den Abbildungen 20 und 21 dargestellt. Die Daten stammen aus dem Jahr 2001.

Es wird deutlich, dass in Argentinien 80,9 v. H. der Wohnungen mit verputzten Außenwänden aus Ziegelstein, Stein, Betonstein oder Beton gebaut sind. 10,6 v. H. der Wohnungen haben Außenwände aus den gleichen Materialien, jedoch ohne Putz. So besteht nur ein geringer Anteil der argentinischen Wohneinheiten aus Außenwänden aus Lehmblöcken, Holz, Blech, etc.

Hinsichtlich der Dachbekleidung bestehen 31,6 v. H. der Wohnungen aus Blech, 28,7 v. H. aus begehbaren Bodenplatten und 22,6 v. H. aus Asphaltanstrich oder Bitumenbahnen. Die Verwendung des Bleches als Dachbekleidung ist eine günstige Baulösung, die sehr häufig bei sozialen Wohnungen zu finden ist⁹⁹.

⁹⁹ Siehe/Ver C.5.4.

Cuando se toma en cuenta los hogares rurales se observa que la cantidad de viviendas pertenecientes a cada categoría es más pareja, variando valores entre el 19 y el 30 %.

Mientras que el 46 % de las viviendas rurales corresponden a las categorías CALMAT III y IV, solo el 16 % de las viviendas urbanas pertenecer a ellas. Esto muestra que la calidad de las viviendas rurales es considerablemente menor a la de las viviendas urbanas.

Componentes principales

A modo complementario de la clasificación CALMAT son presentados en las figuras 20 y 21 los tipos de paredes exteriores en función del material de los pisos y de la cubierta exterior de techo respectivamente. Los datos pertenecen al año 2001.

Se observa que en la Argentina el 80,9 % de las viviendas están construidas con muros exteriores de ladrillo, piedra, bloques u hormigón revocadas. El 10,6 % de las viviendas poseen muros exteriores de los mismos materiales pero sin revoque. Así solo un pequeño porcentaje de las unidades habitacionales argentinas cuentan con muros de adobe, madera, chapa, etc.

En relación al tipo de cubierta exterior de techo, en el 31,6 % de las viviendas es de chapa de metal, en el 28,7 % de baldosa o loseta y en el 22,6 % de cubierta asfáltica o membrana. La utilización de chapa metálica como cubierta exterior de techo es una solución constructiva económica muy utilizada en viviendas de interés social⁹⁹.

| Vorherrschendes Material der Dachbekleidung Material predominante de la cubierta exterior del techo | Vorherrschendes Material der Außenwände Material predominante de las paredes exteriores | | | | | | | | Anzahl der Wohneinheiten Cantidad de viviendas |
|--|---|---|---|---|----------------|--|---|-----------------|---|
| | Ziegelstein, Stein, Betonsteine oder Beton; verputzt Ladrillo, piedra, bloque u hormigón con revoque | Ziegelstein, Stein, Betonsteine oder Beton; unverputzt Ladrillo, piedra, bloque u hormigón sin revoque | Lehmblöcke; verputzt Adobe con revoque | Lehmblöcke; unverputzt Adobe sin revoque | Holz Madera | Blech oder Faserzementwellplatten Chapa de metal o fibrocemento | Pappe, Stroh oder Abfallmaterial Cartón, paja sola o material de desecho | Andere Otros | |
| Asphaltnstrich oder Bitumenbahnen Cubierta asfáltica o membrana | 2.111.533 | 107.553 | 36.727 | 2.936 | 12.535 | - | - | 3.650 | 2.274.934 |
| Begehbare Bodenplatten Baldosa o loseta | 2.660.003 | 214.624 | 5.177 | 1.188 | 3.225 | - | - | 4.434 | 2.888.651 |
| Schiefer oder Ziegel Pizarra o teja | 892.965 | 35.426 | 2.969 | 736 | 4.998 | - | - | 1.888 | 938.982 |
| Blech Chapa de metal | 2.164.759 | 588.502 | 43.901 | 33.570 | 249.969 | 77.914 | 12.506 | 8.915 | 3.180.036 |
| Faserzement- oder Kunststoffwellplatten Chapa de fibrocemento o plástico | 203.964 | 49.385 | 3.154 | 2.170 | 47.178 | 13.328 | 1.446 | 1.537 | 322.162 |
| Dachpappe Chapa de cartón | 21.168 | 22.096 | 2.574 | 10.090 | 82.112 | 3.900 | 15.252 | 1.481 | 158.673 |
| Schilf, Stroh, Holz Caña, tabla, paja | 34.552 | 32.943 | 56.616 | 57.903 | 7.030 | 613 | 20.440 | 2.455 | 212.552 |
| Andere Otros | 66.151 | 13.430 | 2.239 | 1.781 | 4.983 | 727 | 1.578 | 6.746 | 97.635 |
| Gesamtanzahl Total | 8.155.095 | 1.063.959 | 153.357 | 110.374 | 412.030 | 96.482 | 51.222 | 31.106 | 10.073.625 |

Abbildung 20 Materialität der Wohnungen in Argentinien – Dachbekleidung/Außenwände¹⁰⁰

Figura 20 Materialidad de viviendas en Argentina – Cubierta de techo/ paredes exteriores¹⁰⁰

¹⁰⁰ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heim- und Wohnungszählung 2001.

Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

Die Abbildung 21 zeigt, dass in Argentinien 73,2 v. H. der Wohnungen über Bodenbelag aus Fliesen, Platten, Mosaik, Marmor, Holz oder Teppich verfügen. 22,1 v. H. der Wohneinheiten haben Bodenbelag aus Zement oder fest verlegten Ziegelsteinen.

La figura 21 muestra que en la Argentina el 73,2 % de las viviendas cuentan con pisos de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombra. El 22,1 % de las unidades habitacionales posee pisos de cemento o ladrillo fijo.

| Vorherrschendes Material der Dachbekleidung Material predominante de la cubierta exterior del techo | Vorherrschendes Material des Bodenbelags Material predominante de los pisos | | | | Anzahl der Wohneinheiten Cantidad de viviendas |
|--|--|---|--|-----------------|---|
| | Fliesen, Platten, Mosaik, Marmor, Holz oder Teppich Cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado | Zement oder fest verlegte Ziegelsteine Cemento o ladrillo fijo | Lehm oder lose verlegte Ziegelsteine Tierra o ladrillo suelto | Andere Otros | |
| Asphaltanstrich oder Bitumenbahnen Cubierta asfáltica o membrana | 2.042.229 | 216.455 | 6.532 | 9.830 | 2.275.046 |
| Begehbare Bodenplatten Baldosa o loseta | 2.420.487 | 443.294 | 13.275 | 11.667 | 2.888.723 |
| Schiefer oder Ziegel Pizarra o teja | 881.938 | 52.940 | 2.017 | 2.194 | 939.089 |
| Blech Chapa de metal | 1.728.936 | 1.235.865 | 195.256 | 19.688 | 3.179.745 |
| Faserzement- oder Kunststoffwellplatten Chapa de fibrocemento o plástico | 172.401 | 132.192 | 14.694 | 2.875 | 322.162 |
| Dachpappe Chapa de cartón | 39.450 | 52.850 | 61.248 | 5.125 | 158.673 |
| Schilf, Stroh, Holz Caña, tabla, paja | 32.088 | 67.665 | 109.933 | 2.866 | 212.552 |
| Andere Otros | 61.804 | 23.098 | 7.659 | 5.074 | 97.635 |
| Gesamtanzahl Total | 7.379.333 | 2.224.359 | 410.614 | 59.319 | 10.073.625 |

Abbildung 21 Materialität der Wohnungen in Argentinien – Dachbekleidung/Bodenbelag¹⁰¹

Figura 21 Materialidad de viviendas en Argentina – Cubierta de techo/pisos¹⁰¹

¹⁰¹ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heim- und Wohnungszählung 2001.

Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

3.1.2.5 Ausstattung und Versorgung

Einen wichtigen Aspekt stellen die den Bewohnern zur Verfügung gestellten Versorgungsdienste, die zur Verbesserung der Lebensqualität führen, dar.

Die Abbildung 22 zeigt sowohl die zur Wohnung selbst (Wasser, Elektrizität und Gas) gehörenden Dienste, als auch die sogenannten öffentlichen Dienste (Straßenbeleuchtung, Abfallentsorgung, etc.).

3.1.2.5 Equipamiento y servicios

Un aspecto importante está representado por los servicios con los que cuentan los ocupantes de las viviendas, que contribuyen a mejorar la calidad de vida.

En la figura 22 son presentados tanto los servicios destinados a la vivienda misma (agua, electricidad y gas) y como los denominados públicos (alumbrado, recolección de residuos, etc.).

| Wohneinheiten Viviendas ¹⁰² | Dienst Servicio | | | | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|--|--------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | Trinkwassernetz Agua de red | | Abwassernetz Desagüe de red(cloaca) | | Stromnetz Energía eléctrica de red | | Gasnetz Gas de red | |
| | Ja – Si | Nein - No | Ja – Si | Nein - No ¹⁰³ | Ja – Si | Nein - No | Ja – Si | Nein - No |
| 10.059.866 | 8.514.668 | 1.545.198 | 5.508.417 | 4.551.449 | 9.608.285 | 451.581 | 6.586.815 | 3.473.051 |

| Wohneinheiten Viviendas ¹⁰² | Dienst Servicio | | | | | | | |
|---|---|-----------|--|-----------|--|-----------|---|-----------|
| | Straßenbeleuchtung Alumbrado público | | Abfallentsorgung ¹⁰⁴ Recolección de residuos | | Öffentliche Verkehrsmittel ¹⁰⁵ Transporte público | | Öffentlicher Fernsprecher ¹⁰⁶ Teléfono público | |
| | Ja – Si | Nein - No | Ja – Si | Nein - No | Ja – Si | Nein - No | Ja – Si | Nein - No |
| 10.059.866 | 8.951.674 | 1.108.192 | 9.031.127 | 1.028.739 | 7.973.374 | 2.086.492 | 7.609.371 | 2.450.495 |

Abbildung 22 Wohnungscharakteristika in Argentinien – Dienste¹⁰⁷

Figura 22 Características de viviendas en Argentina – Servicios¹⁰⁷

¹⁰² Die nach der Endfrist gefragten Haushalte werden ausgeschlossen.

Se excluyen los hogares censados fuera de término.

¹⁰³ Die Mehrheit dieser Haushalte verfügt über eine Kleinkläranlage.

La mayoría de estos hogares cuentan con pozo negro y cámara séptica.

¹⁰⁴ Mindestens zwei Mal pro Woche.

Mínimo dos veces por semana.

¹⁰⁵ Eine Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel in einer Höchstentfernung im Umkreis von 300 Metern um den Mittelpunkt des Segments (Teilung zur statistischen Erhebung).

Existencia de transporte público a menos de 300 metros a la redonda, teniendo como referencia el centro del segmento (partición censal).

¹⁰⁶ Öffentlicher oder semi-öffentlicher Fernsprecher in einer Höchstentfernung im Umkreis von 300 Metern um den Mittelpunkt des Segments (Teilung zur statistischen Erhebung).

Existencia de teléfono público o semipúblico a menos de 300 metros a la redonda, teniendo como referencia el centro del segmento (partición censal).

¹⁰⁷ Eigene Darstellung – Datenquelle: INDEC – Volks-, Heim- und Wohnungszählung 2001.

Elaboración propia – Fuente de datos: INDEC – Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001.

3.1.3 Wohnhaustypen – Verwendung im sozialen Wohnungsbau

Im Folgenden werden einige Faktoren für die Bevorzugung von Einfamilienhäusern¹⁰⁸ in Argentinien vorgestellt, welche dazu führen, dass eine hohe Prozentzahl der Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues zu dem Typus des Einfamilienhauses gehören.

Sowohl in Argentinien als auch in Deutschland wird zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Das **Einfamilienhaus** ist ein Haus mit einer Wohneinheit, unabhängig davon, ob es in zusammengestellter Form (Doppelhaus), in Linie (Reihenhäuser) oder freistehend gebaut ist, wenn es zu einem eigenen Grundstück mit klaren Grenzen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich gehört. Die Zusammenfassung von Einfamilienhäusern wird in Argentinien „barrio“ (Stadtviertel) genannt.

Das **Mehrfamilienhaus** ist ein Haus mit mehr als einer Wohneinheit. In Argentinien wurden zahlreiche soziale Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, den so genannten Wohnkomplexen, während der 60er Jahre unter den Prinzipien der damals in der lateinamerikanischen Architektur dominierenden modernen Bewegung gebaut. Die Wohnkomplexe bestanden aus Wohngebäuden sowie einer entsprechenden sozialen Infrastruktur mit Kirchen, Schulen, Gesundheitsstellen und in vielen Fällen sogar Einkaufszentren.

3.1.3 Tipos de vivienda – Aplicación en viviendas de interés social

Seguidamente son expuestos algunos de los factores que originan la predilección en la Argentina por la vivienda unifamiliar¹⁰⁸ y que fundamentan el hecho de que un alto porcentaje de las viviendas de interés social pertenezcan a este tipo.

Tanto en Argentina como en Alemania se diferencia entre vivienda del tipo unifamiliar y del tipo multifamiliar.

La **vivienda unifamiliar** es aquella compuesta por una unidad habitacional y que independientemente de que sea construida en forma apareada (en grupos de dos), en línea (más de dos viviendas apareadas) o aislada, posee un terreno propio con claros límites entre lo público y lo privado. El conjunto de viviendas unifamiliares es denominado en la Argentina “barrio”.

La **vivienda multifamiliar** es aquella compuesta por más de una unidad habitacional. En la Argentina fueron construídas durante la década del 60 numerosas viviendas de interés social del tipo multifamiliar, los denominados complejos habitacionales. Estos estaban constituidos por edificios de departamentos y por la respectiva infraestructura social necesaria para abastecerlos, iglesias, escuelas, puestos sanitarios y en muchos incluso centros comerciales.

¹⁰⁸ Vgl./Comp. Saettone, S./Pag. 42.

Diese „großen Wohnkomplexe“ führten zu zahlreichen sozialen und wirtschaftlichen Problemen. Gegenwärtig wird diese Typologie in ihrem ursprünglichen Konzept nicht mehr gebaut. Es findet ein Wandel von den übergroßen Wohnkomplexen zu Geschosswohnungsbauten mit weniger Wohneinheiten statt. Die Mehrfamilienhäuser werden auch als **Wohnungsblöcke** bezeichnet.

77,8 v. H. der argentinischen Bevölkerung wohnt in Einfamilienhäusern und nur 15,9 v. H. in Mehrfamilienhäusern.¹⁰⁹

Soziale Aspekte:

- Zusammenleben:

Im Fall der Einfamilienhäuser ist die Problematik des Zusammenlebens zwischen Nachbarn gering, da die Eigentumsgrenzen deutlich definiert sind. Im Fall der Mehrfamilienhäuser, bei denen mehrere Familien in einem Block zusammenleben und die sogenannten „gemeinsamen Räume“¹¹⁰ teilen, treten Probleme beim Zusammenleben häufiger auf. Wenn Wohneinheiten für die Unterbringung von Menschen, die aus Elendsvierteln stammen, bestimmt sind, können soziale Brennpunkte entstehen.¹¹¹

Estos “mega complejos” presentaron numerosos problemas sociales y económicos. En la actualidad esta tipología ha dejado de construirse en su forma conceptual original, pasando de los mega complejos habitacionales a agrupamientos de viviendas en propiedad horizontal con menos números de unidades habitacionales. Las viviendas del tipo multifamiliar son también denominadas **monobloques de departamentos**.

El 77,8 % de la población argentina habita viviendas unifamiliares y solo el 15,9 % en viviendas del tipo multifamiliar.¹⁰⁹

Aspectos sociales:

- Convivencia:

En el caso de las viviendas unifamiliares los problemas de convivencia entre vecinos son escasos debido a que los límites de propiedad están claramente definidos. En las viviendas multifamiliares, en donde conviven varias familias en un monobloque compartiendo los espacios denominados comunes¹¹⁰, los problemas de convivencia son más frecuentes. En el caso de que los departamentos estén destinados a personas provenientes de villas miserias pueden producirse focos de marginalidad y violencia.¹¹¹

¹⁰⁹ Siehe Abbildung 16/Ver figura 16.

¹¹⁰ Haupteingang, Treppen, Flure, etc.
Entrada principal, escaleras, pasillos, etc.

¹¹¹ Vgl./Comp. Saettone, S./Pag. 41.

- Identifizierung mit dem Wohnsitz:

Das Einfamilienhaus wird leicht als „eigenes“ Haus akzeptiert, hauptsächlich weil die Bewohner Veränderungen ausführen können, die die Individualisierung des Hauses im Stadtviertel ermöglicht. Im Gegensatz dazu haben die Menschen, die in einer Wohnung eines Wohnblockes wohnen, nur eingeschränkt die Möglichkeit, diese Veränderungen durchzuführen. Das Fehlen einer Identifizierung mit dem Wohnsitz verursacht die unangemessene Instandhaltung der „gemeinsamen Räume“ innerhalb und außerhalb des Wohnblockes. Dadurch entstehen vorzeitige Beschädigungen sowohl der Bauten als auch deren unmittelbaren Umfeldes, wie der Grünanlagen, Parkplätze, etc.¹¹²

- Sozio-urbane Integration

Das Einfamilienhaus als kleinste Einheit des Stadtviertels ermöglicht eine bessere Integration in eine bestehende städtische Struktur. Im Fall der Mehrfamilienhäuser, bei denen die Wohnungsblöcke die kleinste Einheit darstellen, ist die Integration der Wohnungsgruppe in eine bestehende städtische Struktur schwierig zu erreichen. In vielen argentinischen Städten sind Beispiele zu finden, wo Wohnkomplexe unterschiedliche städtebauliche Entwürfe vorschlagen, d.h. neue Dimensionen und Formen der Häuserblöcke, Eingänge und Ausgänge zwischen zwei Bereichen, etc. Dies hat dazu geführt, dass die Wohnungsgruppen in dem Stadtsektor, wo sie errichtet werden, als ein andersartiges Element betrachtet werden. Dies verursachte in der Mehrheit der Fälle

- Identificación con la vivienda:

La vivienda del tipo unifamiliar es fácilmente aceptada como “propia”, debido principalmente a que sus ocupantes podrán realizar modificaciones, las que posibilitan la individualización de la vivienda en el barrio. Por el contrario las personas que habitan los departamentos en monobloques están impedidas de realizar estas modificaciones distintivas. La identificación con la vivienda ocasiona que el cuidado de los espacios comunes dentro y fuera del monobloque no sea el adecuado, produciéndose de este modo un deterioro prematuro tanto de las edificaciones mismas como de su entorno inmediato, espacios verdes, estacionamientos, etc.¹¹²

- Integración urbana-social

La vivienda unifamiliar como célula generadora de los barrios permite una mejor integración de estos a la trama urbana existente. En el caso de las viviendas del tipo multifamiliar en donde la célula generadora está representada por los monobloques de departamentos, la integración del conjunto a la trama urbana existente es más difícil de lograr. En las muchas ciudades argentinas se observan ejemplos donde las viviendas multifamiliares proponen un trazado urbano distinto al existente en el sector, es decir nuevas dimensiones y formas a las manzanas, entradas y salidas explícitas entre áreas, etc. Esto ha ocasionado que las viviendas multifamiliares sean reconocidas como elementos particulares dentro del sector de la ciudad donde se ubican,

¹¹² Vgl./Comp. M.A.S.

eine Ablehnung bei den restlichen Einwohnern sowie eine Isolierung und Ausgrenzung in den Wohneinheiten der Wohnkomplexe.

Wirtschaftliche Aspekte:

- Grundstückskosten

Im Fall des Einfamilienhauses sind die Grundstückskosten im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Wohneinheit höher als im Fall der Mehrfamilienhäuser. Dies ist von Nachteil für jene Empfänger, die die Gesamtkosten in Raten dem Staat erstatten müssen.

Grund und Boden ist in Argentinien im Gegensatz zu Deutschland ausreichend vorhanden. Dies liegt in der geringeren Bevölkerungsdichte begründet. Infolgedessen sind die Grundstückspreise in Argentinien im internationalen Vergleich niedrig.

Die ausreichende Verfügbarkeit von bebaubarem Boden in der Mehrheit der argentinischen Provinzen ermöglicht den Bau von Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Dies ermöglicht den Bewohnern die Ausführung von Hauserweiterungen. Die Grundstückspreise variieren sowohl nach Provinz als auch nach deren Ortschaften.

- Baukosten

Die Baukosten in Argentinien steigen kontinuierlich seit Januar 2002, ausgelöst durch die Inflation in Folge der Wirtschaftskrise Ende 2001. Das „Instituto de Estadísticas y Censos de la República Argentina“¹¹³ (INDEC) arbeitet

cosa que en la mayoría de los casos ha provocado el rechazo del resto de los habitantes y el aislamiento y segregación en los residentes de los complejos habitacionales.

Aspectos económicos:

- Costos de terreno

En el caso de la vivienda unifamiliar el costo del terreno en relación al costo total de la unidad es mayor que en el caso de viviendas multifamiliares. Esto representa una desventaja para los destinatarios de viviendas de interés social, ya que deben reintegrar en cuotas el costo total de la unidad.

En Argentina a diferencia de Alemania existe una gran disponibilidad de suelo. Esto como producto de la baja densidad poblacional. Por consiguiente los precios de los terrenos no son elevados cuando se los compara en el mercado internacional.

La basta disponibilidad de terrenos edificables en la mayoría de las provincias argentinas permite la ejecución de viviendas unifamiliares en parcelas amplias. Esto posibilita al ocupante de la vivienda ejecutar ampliaciones en las unidades. Los precios de los terrenos varían tanto entre provincias como entre sus localidades.

- Costos de construcción

Los costos de construcción en la Argentina aumentan de modo sostenido desde enero del 2002 provocado por la inflación devenida de la crisis económica de fines del 2001. El Instituto de Estadísticas y Censos de la Re-

¹¹³ Das argentinische Äquivalent für das Statistische Bundesamt in Deutschland.

monatlich den Baukostenindex (ICC) für Groß-Buenos Aires¹¹⁴ aus. Der ICC verfügt über sechs Wohnungsmodelle, vier Mehrfamilienhaustypen und zwei Einfamilienhäuser. Nachfolgend werden die erhaltenen Kosten pro Quadratmeter für das Modell 1¹¹⁵, ein Einfamilienhaus, und für das Modell 6¹¹⁶, ein Mehrfamilienhaus, vorgestellt. Beide Modelle verfügen über ähnliche Baucharakteristika. Für beide Fälle schließen die Baukosten pro Quadratmeter weder die Grundstückskosten, die Honorare der Planer, die Veraltungskosten, die Mehrwertsteuer, die finanziellen Ausgaben noch den Gewinn des Bauunternehmers ein.

Die Kosten pro Quadratmeter eines Mehrfamilienhauses sind immer höher als die eines Einfamilienhauses. Sie variieren zwischen 3,7 v. H. im Januar 2001 und einem Spitzenwert von über 18 v. H. Mitte 2002 und pendeln sich zwischen 14-15 v. H. ein.

Zwischen Januar 2001 und November 2004 sind die Kosten eines Einfamilienhauses pro Quadratmeter um 57,65 v. H. und die eines Mehrfamilienhauses um 76,54 v. H. gestiegen. Der Hauptgrund für den höheren prozentualen Anstieg der Baukosten eines Mehrfamilienhauses pro Quadratmeter im Verhältnis zu denen eines Einfamilienhauses ist die Preiserhöhung der technischen Elemente, die zu diesem Haustyp gehören, d.h. Wasserpumpen, Heizung, Aufzüge, Brandschutzsysteme, etc. Diese Ausrüstungen sind von internationalen Preisen abhängig, die normalerweise in

pública Argentina (INDEC) elabora mensualmente el Índice del Costo de la Construcción (ICC) en el Gran Buenos Aires¹¹⁴. El ICC cuenta con seis modelos de viviendas, cuatro multifamiliares y dos unifamiliares. Seguidamente son presentados los costos por metro cuadrado obtenidos para el Modelo 1¹¹⁵, vivienda unifamiliar y para el Modelo 6¹¹⁶, vivienda multifamiliar. Los modelos poseen características constructivas similares. En ambos casos los costos por metro cuadrado no incluyen el valor del terreno, los derechos de construcción, los honorarios profesionales, los gastos de administración, el impuesto al valor agregado (IVA), los gastos financieros ni el beneficio de la empresa constructora.

Los costos por metro cuadrado de vivienda multifamiliar resultan siempre superiores a los de la vivienda unifamiliar variando entre un 3,7 % en enero del 2001 y un valor extremo superior al 18 % a mediados del 2002, estacionándose luego entre el 14 y el 15 %.

En el periodo entre enero del 2001 y noviembre del 2004 el costo por metro cuadrado de vivienda unifamiliar aumentó en un 57,65 % y el de la vivienda multifamiliar en un 76,54 %. El factor principal para este mayor aumento proporcional de los costos de obra por metro cuadrado de vivienda multifamiliar en relación a la unifamiliar está representado por el aumento en los precios de los elementos técnicos propios de este tipo de vivienda, equipos de bombeo de agua, calefacción, ascensores, sistemas contra incendio, etc. Estos equipos están sujetos a precios internacionales coti-

¹¹⁴ 24 Gemeinden, die in der Peripherie der Hauptstadt liegen.

24 Partidos del área perimetral a la Capital Federal.

¹¹⁵ Siehe Abbildung 23/Ver figura 23.

¹¹⁶ Siehe Abbildung 24/Ver figura 24.

Dollar notiert werden und wegen des Einsturzes der Konvertibilität 1:1 (US-\$ / \$) ihre Werte in „pesos“ verdreifacht haben.

- Instandhaltungskosten

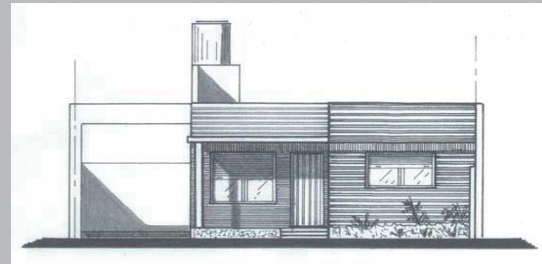
Im Fall des Einfamilienhauses umfassen die Instandhaltungskosten jene, die nur die Wohneinheit selbst betreffen. Die Kosten variieren je nach Dimension und technischen Charakteristika der Bauten, so kann der Besitzer eines Einfamilienhauses frei entscheiden, wann er die notwendigen Reparaturen gemäß seiner wirtschaftlichen Möglichkeiten durchführt. Im Fall der Wohnungsblöcke beziehen sich die Instandhaltungskosten nicht nur auf die Wohneinheit selbst, sondern auch auf den Rest der gemeinsamen Innenbereiche - Treppen, Aufzüge und Flure - und auch auf die gemeinsamen Außenbereiche - Gärten, Parkplätze, etc. Dies verursacht, dass der Besitzer, der lediglich entscheiden kann, wann und wie er die Instandhaltungsarbeiten in seiner Wohnung durchführt, dazu verpflichtet ist, die monatlichen Kosten, mit denen die Gebäudeverwaltung die Instandhaltung an Gemeinschaftsräumen durchführt, zu decken. Das Ausmaß der Auswirkung der Instandhaltungskosten der gemeinsamen Bereiche ist noch größer, wenn es um Sozialwohnungen geht, da die Besitzer in der Mehrheit der Fälle nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung haben, um die Rückerstattungsquoten der Wohnung selbst und die zusätzlichen Kosten für die Instandhaltung der gemeinsamen Bereiche des Wohnungsblockes bezahlen zu können.

zados normalmente en dólares y que a raíz de la caída de la paridad monetaria 1:1 (US-\$ / \$) llagaron casi a triplicar sus valores en pesos.

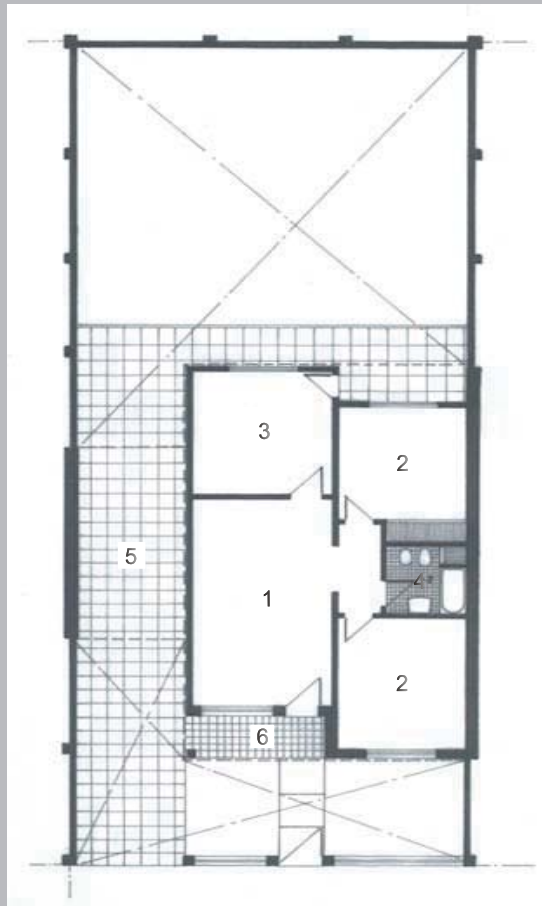
- Costos de mantenimiento

En el caso de las viviendas unifamiliares los costos de mantenimiento corresponden a aquellos que incumben solo a la unidad habitacional. Los costos variarán según las dimensiones y las características técnicas de la edificación, así el propietario de una vivienda unifamiliar puede decidir libremente cuando llevar a cabo las reparaciones necesarias en función de sus posibilidades económicas. En el caso de los departamentos en monobloques los costos por mantenimiento no solo están en relación con la unidad habitacional misma sino también con el resto de los espacios comunes interiores – escaleras, ascensores y pasillos – y exteriores – jardines, estacionamientos, etc. Esto provoca que el propietario, quien solo puede decidir cuando y como realizar las tareas de mantenimiento dentro de su unidad habitacional, este obligado a abonar mensualmente las expensas, con las que la administración del edificio se ocupa de los trabajos de mantenimiento en los espacios comunes. La importancia de la incidencia de los costos de mantenimiento de los espacios comunes es mayor cuando se trata de viviendas de interés social, ya que los usuarios en la mayoría de los casos no cuentan con los recursos económicos suficientes para hacerse cargo de las cuotas de reintegro de la vivienda y el costo adicional por mantenimiento de áreas comunes del edificio.

| Periode Periodo | | Kosten / m ² Costo por m ² Pesos | Veränderung in % nach Variación % respecto a | |
|--------------------|----|--|---|---|
| | | | Vorheriger Monat Mes anterior | Dez. des vorherigen Jahres Dic. del año anterior |
| 2001 | 1 | 395,13 | -- | -- |
| | 2 | 392,48 | -0,7 | -0,7 |
| | 3 | 399,51 | 1,8 | 1,1 |
| | 4 | 399,18 | -0,1 | 1,0 |
| | 5 | 397,12 | -0,5 | 0,5 |
| | 6 | 396,63 | -0,1 | 0,3 |
| | 7 | 395,11 | -0,4 | -0,1 |
| | 8 | 384,49 | -2,2 | -2,2 |
| | 9 | 385,33 | -0,3 | -2,5 |
| | 10 | 385,98 | 0,2 | -2,4 |
| | 11 | 387,42 | 0,4 | -2,0 |
| | 12 | 386,40 | -0,3 | -2,3 |
| 2002 | 1 | 396,07 | 2,5 | 2,5 |
| | 2 | 408,76 | 3,2 | 5,8 |
| | 3 | 416,96 | 2,0 | 7,9 |
| | 4 | 435,87 | 4,5 | 12,8 |
| | 5 | 448,46 | 2,9 | 16,1 |
| | 6 | 460,92 | 2,8 | 19,3 |
| | 7 | 485,15 | 5,3 | 25,6 |
| | 8 | 493,47 | 1,7 | 27,7 |
| | 9 | 495,61 | 0,4 | 28,3 |
| | 10 | 499,49 | 0,8 | 29,3 |
| | 11 | 504,33 | 1,0 | 30,5 |
| | 12 | 506,76 | 0,5 | 31,1 |
| 2003 | 1 | 515,44 | 1,7 | 1,7 |
| | 2 | 514,54 | -0,2 | 1,5 |
| | 3 | 517,19 | 0,5 | 2,1 |
| | 4 | 513,27 | -0,8 | 1,3 |
| | 5 | 523,33 | 2,0 | 3,3 |
| | 6 | 524,01 | 0,1 | 3,4 |
| | 7 | 528,26 | 0,8 | 4,2 |
| | 8 | 538,16 | 1,9 | 6,2 |
| | 9 | 542,75 | 0,9 | 7,1 |
| | 10 | 550,66 | 1,5 | 8,7 |
| | 11 | 558,18 | 1,4 | 10,1 |
| | 12 | 564,58 | 1,1 | 11,4 |
| 2004 | 1 | 580,45 | 2,8 | 2,8 |
| | 2 | 593,63 | 2,3 | 5,1 |
| | 3 | 601,10 | 1,3 | 6,5 |
| | 4 | 607,22 | 1,0 | 7,6 |
| | 5 | 611,02 | 0,6 | 8,2 |
| | 6 | 614,36 | 0,5 | 8,8 |
| | 7 | 616,90 | 0,4 | 9,3 |
| | 8 | 620,07 | 0,5 | 9,8 |
| | 9 | 622,93 | 0,5 | 10,3 |
| | 10 | 626,35 | 0,5 | 10,9 |
| | 11 | 629,19 | 0,5 | 11,4 |



Ansicht - Vista



Grundriss - Planta

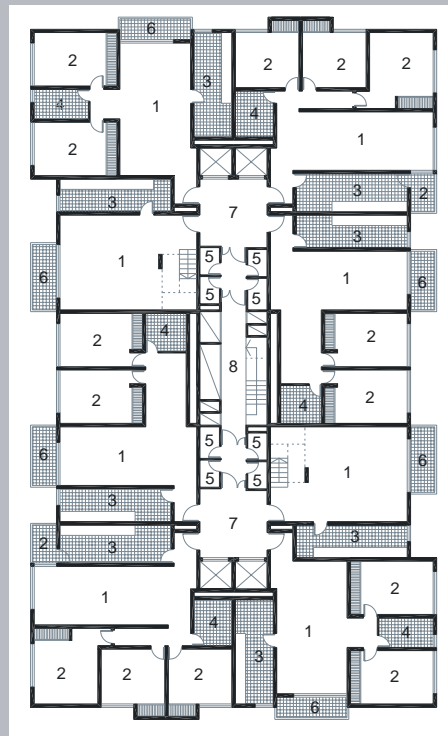
Abbildung 23 Baukosten eines Einfamilienhauses – Argentinien

Figura 23 Costos de construcción de una vivienda unifamiliar – Argentina

| Periode Periodo | | Kosten / m ² Costo por m ² pesos | Veränderung in % nach Variación % respecto a | |
|--------------------|----|--|---|---|
| | | | Vorheriger Monat Mes anterior | Dez. des vorherigen Jahres Dic. del año anterior |
| 2001 | 1 | 411,75 | -0,4 | -0,4 |
| | 2 | 410,93 | -0,2 | -0,6 |
| | 3 | 417,93 | 1,7 | 1,1 |
| | 4 | 418,61 | 0,2 | 1,2 |
| | 5 | 418,38 | -0,1 | 1,2 |
| | 6 | 417,49 | -0,2 | 1,0 |
| | 7 | 417,77 | 0,1 | 1,0 |
| | 8 | 414,72 | -0,7 | 0,3 |
| | 9 | 413,22 | -0,4 | -0,1 |
| | 10 | 412,21 | -0,2 | -0,3 |
| | 11 | 413,32 | -- | -0,3 |
| | 12 | 405,38 | -1,7 | -2,0 |
| 2002 | 1 | 416,58 | 2,8 | 2,8 |
| | 2 | 445,99 | 7,1 | 10,0 |
| | 3 | 476,42 | 6,8 | 17,5 |
| | 4 | 509,35 | 6,9 | 25,6 |
| | 5 | 530,06 | 4,1 | 30,8 |
| | 6 | 540,07 | 1,9 | 33,2 |
| | 7 | 563,60 | 4,4 | 39,0 |
| | 8 | 570,35 | 1,2 | 40,7 |
| | 9 | 574,80 | 0,8 | 41,8 |
| | 10 | 580,51 | 1,0 | 43,2 |
| | 11 | 585,02 | 0,8 | 44,3 |
| | 12 | 586,04 | 0,2 | 44,6 |
| 2003 | 1 | 592,18 | 1,0 | 1,0 |
| | 2 | 590,46 | -0,3 | 0,8 |
| | 3 | 595,98 | 0,9 | 1,7 |
| | 4 | 589,16 | -1,1 | 0,5 |
| | 5 | 597,29 | 1,4 | 1,9 |
| | 6 | 597,18 | -- | 1,9 |
| | 7 | 602,89 | 1,0 | 2,9 |
| | 8 | 612,10 | 1,5 | 4,4 |
| | 9 | 619,41 | 1,2 | 5,7 |
| | 10 | 612,57 | 0,3 | 6,1 |
| | 11 | 630,55 | 1,4 | 7,6 |
| | 12 | 641,44 | 1,7 | 9,5 |
| 2004 | 1 | 655,08 | 2,1 | 2,1 |
| | 2 | 670,38 | 2,3 | 4,5 |
| | 3 | 680,75 | 1,5 | 6,1 |
| | 4 | 689,71 | 1,3 | 7,5 |
| | 5 | 697,43 | 1,1 | 8,7 |
| | 6 | 701,85 | 0,6 | 9,4 |
| | 7 | 705,62 | 0,5 | 10,0 |
| | 8 | 714,51 | 1,3 | 11,4 |
| | 9 | 717,59 | 0,4 | 11,9 |
| | 10 | 722,64 | 0,7 | 12,7 |
| | 11 | 726,93 | 0,6 | 13,3 |



Perspektive - Perspectiva



Grundriss - Planta

- | | | |
|---|----------------|--------------------|
| 1 | Wohn-Esszimmer | Estar-comedor |
| 2 | Schlafzimmer | Dormitorio |
| 3 | Küche | Cocina |
| 4 | Badezimmer | Baño |
| 5 | Abstellraum | Baulera |
| 6 | Balkon | Balcón |
| 7 | Aufzugshalle | Hall de ascensores |
| 8 | Flur | Pasillo |

Abbildung 24 Baukosten eines Mehrfamilienhauses – Argentinien

Figura 24 Costos de construcción de una vivienda multifamiliar – Argentina

3.1.4 Bedeutung der Wohnungsbauförderung

Der Bau einer höheren Anzahl an Sozialwohnungen zusammen mit der Verminderung der Arbeitslosenzahl diente schon seit vielen Jahren in Argentinien bei den Wahlkämpfen als Überzeugungsargument. Die Ergebnisse zeigen, dass diese Versprechen trotz der von den entsprechenden Regierungen realisierten Anstrengungen nicht erfüllt worden sind.

Diese Tatsache verhindert nicht die Anerkennung des Beitrags, den der soziale Wohnungsbau für die Verbesserung der wirtschaftlichen und sozialen Situation des Landes darstellt.

Die Bauindustrie ist einer der größten Arbeitgeber und schafft auch Arbeit in anderen produktiven Bereichen.

Der argentinische Staat ist Hauptkunde der großen Bauunternehmen. Hieraus ergibt sich die bedeutende Rolle, die die öffentlichen Bauvorhaben für die Bauindustrie haben. Die öffentlichen Bauvorhaben haben sich in den letzten Jahren hauptsächlich auf den Bau von Wohnungen aber auch auf den Bau von Krankenhäusern und Schulen beschränkt. Die vom Ausgang der Konvertibilität Ende 2001 verursachte Wirtschaftskrise lähmte die auf Bestellung von staatlichen Bauunternehmen wartenden Bauvorhaben.

3.1.4 Importancia del fomento a la construcción de vivienda

La construcción de un mayor número de viviendas de interés social junto con la reducción del índice de desempleo, ha servido como argumento de convencimiento durante las campañas electorales desde hace muchos años en la Argentina. Los resultados demuestran que pese a los esfuerzos realizados por los respectivos gobiernos de turno estas promesas no han sido cumplidas.

Este hecho no impide reconocer el importante aporte que la construcción de vivienda social representa en el mejoramiento de la situación económica y social del País.

La industria de la construcción es una de las mayores fuentes de trabajo directa y genera actividad en otras áreas productivas.

Por otro lado el Estado Argentino es el cliente principal de las grandes empresas constructoras, de allí que la Obra Pública cumple un rol importante en la Industria de la Construcción. La Obra Pública se ha limitado en los últimos años a la construcción de hospitales, escuelas y fundamentalmente de viviendas. La crisis económica provocada por la salida de la convertibilidad a finales del 2001 paralizó a las obras ejecutadas por encargo del Estado.

Die Reaktivierung des sozialen Wohnungsbaus würde es ermöglichen, einen großen Teil der Bauindustrie zu mobilisieren. Dies würde einen Multiplikationseffekt durch die verbundenen Industrien erzielen. Damit würde eine Schaffung von Arbeitsplätzen und eine produktive Entwicklung erreicht.¹¹⁷

Der soziale Wohnungsbau stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen dar. So wird eine Minderung der sozialen Probleme wie z. B. der Diskriminierung und Isolierung herbeigeführt.

Der Staat ermöglicht der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppe den Zugang zu adäquaten Wohnungen mittels der Planung und Durchführung von Wohnprogrammen¹¹⁸. Einige der Programme werden mit anderen, den sogenannten Sozialprogrammen, kombiniert, wie z. B. dem Landesprogramm gegen Wohnungsnot.

Die Wohnprogramme haben das gemeinsame Ziel der Verbesserung der Lebensqualität und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Dies macht die Wohnraumförderung zu einer der Achsen der **Sozialpolitik** in Argentinien.

La reactivación de la construcción de viviendas de interés social permitiría movilizar una parte importante de la Industria de la Construcción. Esto provocaría un efecto multiplicador mediante las industrias conexas, generando empleo y desarrollo productivo.¹¹⁷

La construcción de viviendas de interés social representa un aporte sustancial para mejorar las condiciones de vida de los sectores de menores ingresos de la población, contribuyendo así a disminuir los problemas sociales, tales como discriminación y aislamiento.

El Estado posibilita al sector de menores ingresos el acceso a viviendas dignas mediante la formulación y ejecución de Programas Habitacionales¹¹⁸. Algunos programas se combinan con otros, denominados Programas Sociales, como es el caso del Programa Federal de Emergencia Habitacional.

Los programas habitacionales tienen como objetivo común mejorar las condiciones de vida y crear nuevos puestos de trabajo, esto convierte al fomento habitacional en uno de los ejes articuladores de la **Política Social** en Argentina.

¹¹⁷ Vgl./Comp. Gonzales Arrieta (2004), S./Pag.140.und/y Mayo/Angel, S./Pag.34.

¹¹⁸ Siehe/Ver C.4.1.2.

3.2 Deutschland

3.2.1 Einführung

Die Einbeziehung dieses Kapitels hat das Ziel, einen Überblick über die Wohnsituation und die Hauptmerkmale der Wohnungen in Deutschland zu geben. Auf diese Weise wird das Verständnis der Instrumente der Wohnraumförderung ermöglicht.

Es werden Statistiken bezüglich der Haustypen, der Relation Fläche-Einwohner und der Eigentumssituation gegeben.

Da eines der Hauptziele von der vom Deutschen Staat durchgeführten Wohnraumförderung die Modernisierung des Wohnungsbestands ist, werden Angaben bezüglich des Alters der Bauten hinzugefügt.

Zur Zeit führt das Statistische Bundesamt keine Umfragen in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen durch. Es wird angenommen, dass die Gesamtzahl der Wohneinheiten über alle Versorgungsdienste verfügen und zur Zeit komplett ausgestattet sind. In diesem Kapitel werden die neuesten Angaben bezüglich der Ausstattung der Wohnungen als „zeitliches“ Vergleichsmaterial mit Argentinien gegeben.

Schließlich wird die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland erläutert.

3.2 Alemania

3.2.1 Introducción

El objetivo de la inclusión de este capítulo es brindar una imagen general de la situación habitacional y las características principales de las viviendas en Alemania y de este modo facilitar el entendimiento de los instrumentos del Fomento Habitacional.

Son ofrecidos datos estadísticos referidos al tipo de vivienda, a la relación de superficie por habitante y a la situación dominial.

Debido a que uno de los objetivos principales del Fomento Habitacional promovido por el Estado Alemán es la modernización del parque habitacional existente se agregan datos referidos a la edad de las edificaciones.

En la actualidad la Oficina Nacional de Estadísticas¹¹⁹ no ejecuta sondeos de los rubros equipamiento y servicios a las viviendas. Se considera que el total de las viviendas cuentan con todos los servicios de abastecimiento y están completamente equipadas. En este capítulo son brindados los últimos datos registrados para los rubros mencionados a modo complementario como material de comparación temporal con la Argentina.

Finalmente se hace referencia al significado del Fomento Habitacional social en Alemania.

¹¹⁹ Equivalente al Instituto de Estadísticas y Censos de la República Argentina.

3.2.2 Statistiken

3.2.2.1 Bevölkerung und Wohnen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts gibt es in 17.139.079 Gebäuden¹²⁰ 35.813.100 bewohnte Wohneinheiten, die mit 36.105.500 Haushalten, bestehend aus 76.861.600 Personen, belegt sind.

Pro Wohneinheit stehen durchschnittlich 89,4 qm zur Verfügung. Jede Wohneinheit ist mit durchschnittlich 2,2 Personen belegt, pro Person sind also 41,6 qm Wohnfläche vorhanden.

3.2.2 Datos estadísticos

3.2.2.1 Población y vivienda

Según datos de la Oficina Nacional de Estadísticas existen en 17.139.079 edificios¹²⁰ 35.813.100 unidades habitacionales ocupadas por 36.105.500 hogares compuestos por 76.861.600 personas.

Las unidades habitacionales cuentan de promedio con 89,4 m². Cada una de ellas es ocupada por 2,2 personas, es decir que cada persona dispone de 41,6m² de vivienda.

| Angaben Datos | Werte Valores |
|---|------------------|
| Gebäude (in 1000) Edificios (en miles) | 17.139 |
| Wohneinheiten (in 1000) Unidades habitacionales | 35.813 |
| Davon Plätze in Gemeinschaftsunterkünften (in 1000) De ellas las pertenecientes a albergues comunitarios | 685 |
| Belegung mit Ocupados por | |
| Haushalten (in 1000) Hogares | 36.106 |
| Personen (in 1000) Personas | 76.861 |
| Wohnfläche (in m ² und 1000) Superficie habitable | 3.200.000 |
| Relationen Relaciones | |
| Fläche je Wohneinheit (m ²) Superficie por unidad habitacional | 89,4 |
| Fläche pro Person (m ²) Superficie por persona | 41,6 |
| Personen je Wohneinheit Personas por unidad habitacional | 2,2 |

Abbildung 25 Wohnsituation in Deutschland im Jahr 2002¹²¹

Figura 25 Situación habitacional en Alemania en el año 2002¹²¹

¹²⁰ Die Gebäude müssen dabei nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen.
Los edificios no deben estar necesariamente solo destinados a vivienda.

¹²¹ Quelle/Fuente: Statistisches Bundesamt. Angaben für die Jahre 2002/03.
Fuente: Statistisches Bundesamt. Datos de los años 2002/03.

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei 231 Einw./ km². Nur die Bundesländer Berlin (3.800 Einw./km²), Hamburg (2.296 Einw./km²) und Bremen (1.640 Einw./km²) verfügen über eine höhere Bevölkerungsdichte als der Durchschnitt. Die Bevölkerungsdichte beeinflusst die Wahl des zu bauenden Haustyps und die Preise der Grundstücke. Die drei oben genannten Bundesländer verfügen neben Sachsen über die niedrigste Eigentumsquote an Wohnungen¹²².

Auf die 17,1 Mio. Wohngebäude im Jahr 2002 entfallen folgende Anteile auf die verschiedenen Haustypen:

| Haustyp Tipo de edificio | Menge (in 1000) Cantidad (en miles) | % |
|---|--|-------|
| Mit 1 Wohneinheit De 1 unidad habitacional | 10.558 | 61,6 |
| Mit 2 Wohneinheiten De 2 unidades habitacionales | 3.496 | 20,4 |
| Mit mehr als 2 Wohneinheiten De más de 2 unidades habitacionales | 3.085 | 18,0 |
| Gesamtzahl Total | 17.139 | 100,0 |

Abbildung 26 Haustypen nach Wohneinheiten in Deutschland im Jahr 2002¹²³

Auffallend ist, dass 82 v. H. der Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten und nur 18 v. H. der Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten belegt sind.

Die 35,8 Mio. Wohneinheiten verteilen sich folgendermaßen auf die verschiedenen Haustypen:

La densidad poblacional promedio de la República Federal de Alemania es de 231 hab./km². Solo los estados de Berlín (3.800 hab./km²), Hamburgo (2.296 hab./km²) y Brema (1.640 hab./km²) cuentan con valores muy superiores al promedio. La densidad poblacional determina el tipo de vivienda a construir y el precio de los terrenos. Los tres estados federados arriba mencionadas junto con el de Sajonia poseen los índices de propiedad de vivienda más bajos¹²².

Para los 17,1 millones de edificios existentes son diferenciados tres tipos según la cantidad de unidades habitacionales:

Figura 26 Tipo de edificio según unidades habitacionales en Alemania en el año 2002¹²³

Se observa que el 82 % de los edificios constan con una o dos unidades habitacionales y solo el 18 % restante con más de dos de ellas.

Los 35,8 millones de unidades habitacionales se distribuyen según los tipos de edificios del siguiente modo:

¹²² Siehe/ver B.3.2.2.2.

¹²³ Quelle/Fuente: Statistisches Bundesamt.

| Haustyp Tipo de edificio | Wohneinheiten (in 1000) Unid. Habit. (en miles) | % |
|---|---|-------|
| Mit 1 Wohneinheit De 1 unidad habitacional | 9.705 | 27,1 |
| Mit 2 Wohneinheiten De 2 unidades habitacionales | 6.482 | 18,1 |
| Mit mehr als 2 Wohneinheiten De más de 2 unidades habitacionales | 19,626 | 54,8 |
| Gesamtzahl Total | 35.813 | 100,0 |

Abbildung 27 Verteilung Wohneinheiten auf Haustypen in Deutschland - 2002¹²⁴

Figura 27 Distribución de unidades habitacionales s/tipo de edificio en Alemania - 2002¹²⁴

Das bedeutet 54,8 v. H. aller Haushalte sind in 18 v. H. der Gebäude untergebracht, nämlich in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten. Die restlichen 45,2 v. H. der Wohneinheiten belegen als Ein- oder Zweifamilienhäuser 82 v. H. der Gebäude. In den Häusern mit mehr als zwei Wohneinheiten liegen durchschnittlich 6,4 Wohneinheiten.

Esto significa que el 58,8 % de los hogares se alojan en el 18 % de los edificios compuestos por más de dos unidades habitacionales. El restante 45,2 % de las unidades habitacionales ocupan el 82 % de los edificios en forma de vivienda individual o apareada. Los edificios de más de dos unidades habitacionales cuentan en promedio con 6,4 unidades.

3.2.2.2 Eigentumssituation

Die Abbildung 28 gibt die Situation der Eigentums- und Mietverhältnisse in Deutschland und in den einzelnen Bundesländern wieder. Deutschland hat eine durchschnittliche Eigentumsquote von 42,2 v. H. Dabei unterscheidet sich die Eigentumsquote von Land zu Land ganz erheblich, sie reicht von 12,7 v. H. in Berlin bis zu 56,9 v. H. im Saarland. Es lässt sich der Trend ablesen, dass die Eigentumsquote um so geringer wird, je höher die Bevölkerungsdichte und somit die Grundstückspreise werden.

3.2.2.2 Situación dominial

La figura 28 muestra la situación dominial, índices de vivienda en propiedad y en alquiler, en Alemania y en cada uno de los estados federados. Alemania cuenta con un índice de propiedad promedio de 42,2 %. En donde los valores de los índices se diferencian notablemente de un estado federado a otro, partiendo de 12,7 % en Berlín, hasta 56,9 % en Sarre. Se observa que mientras menor sea el índice de propiedad mayor será la densidad de población y con ello más alto serán los precios de los terrenos.

¹²⁴Quelle/Fuente: Statistisches Bundesamt.

| Bundesland Estado Federado | Insgesamt Total | Davon De ellas | | | |
|--|---------------------|--|------|--|------|
| | | Eigentumswohnungen Viviendas en propiedad | | Mietwohnungen Viviendas en alquiler | |
| | in 1000 en miles | in 1000 en miles | % | in 1000 en miles | % |
| Baden-Württemberg Baden-Wutemberg | 4.355,6 | 2.148,0 | 49,3 | 2.207,1 | 50,7 |
| Bayern Baviera | 5.207,6 | 2.545,8 | 48,9 | 2.661,9 | 51,1 |
| Berlin Berlín | 1.682,3 | 214,1 | 12,7 | 1.468,2 | 87,3 |
| Brandenburg Brandeburgo | 1.085,6 | 431,6 | 39,8 | 654,0 | 60,2 |
| Bremen Brema | 327,8 | 115,1 | 35,1 | 212,6 | 64,9 |
| Hamburg Hamburgo | 804,1 | 175,8 | 21,9 | 628,3 | 78,1 |
| Hessen Hesse | 2.584,4 | 1.156,1 | 44,7 | 1.428,3 | 55,3 |
| Mecklenburg-Vorpommern Meklemburgo-Pomerania | 753,6 | 270,7 | 35,9 | 482,9 | 64,1 |
| Niedersachsen Baja Sajonia | 3.335,2 | 1.701,2 | 51,0 | 1.634,0 | 49,0 |
| Nordrhein-Westfalen Westfalia del Norte-Renania | 7.543,6 | 2.939,5 | 39,0 | 4.604,1 | 61,0 |
| Rheinland-Pfalz Renania Palatinado | 1.680,9 | 936,8 | 55,7 | 744,1 | 44,3 |
| Saarland Sarre | 458,0 | 260,4 | 56,9 | 197,6 | 43,1 |
| Sachsen Sajonia | 1.920,5 | 594,8 | 31,0 | 1.325,6 | 69,0 |
| Sachsen-Anhalt Sajonia-Anhalt | 1.103,2 | 436,3 | 39,6 | 666,8 | 60,4 |
| Schleswig-Holstein Schleswig-Holstein | 1.240,0 | 612,5 | 49,4 | 627,5 | 50,6 |
| Thüringen Turingia | 1.045,8 | 437,3 | 41,8 | 608,5 | 58,2 |
| Deutschland gesamt Total del país | 35.128,2 | 14.976,1 | 42,6 | 20.152,1 | 57,4 |

Abbildung 28 Eigentums- und Mietverhältnisse in Deutschland im Jahr 2002¹²⁵

Figura 28 Relación viviendas en propiedad y en alquiler en Alemania en el año 2002¹²⁵

Deutschland bildet im europäischen Vergleich der Wohneigentumsquoten vor der Schweiz das Schlusslicht. Die geringe Wohneigentumsquote in Deutschland erklärt die massive staatliche Förderung der Bildung von Wohneigentum.

Alemania es a nivel europeo luego de Suiza el país con menor índice de propiedad. El bajo índice de propiedad en Alemania justifica el fomento estatal masivo a la formación de propiedad de vivienda.

¹²⁵ Die Angaben der Wohneinheiten erfolgt ohne Wohnheime. Quelle: Statistisches Bundesamt. Unidades habitacionales sin tomar en cuenta los asilos. Fuente: Statistisches Bundesamt.

3.2.2.3 Alter der Wohneinheiten

In Deutschland wurden 28 v. H. der bestehenden Wohnungen vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut. Deren Mehrheit steht unter Denkmalschutz und wurde saniert.

Ungefähr die Hälfte der gegenwärtig bestehenden Wohnungen (46,8 v. H.) sind Wohneinheiten, die zwischen den Jahren 1949 und 1978 errichtet wurden. Diese Gruppe umfasst Wohneinheiten, die saniert wurden und in gutem Zustand sind, aber auch andere, die auf Grund ihres Alters saniert werden müssen, sowie andere, die voraussichtlich durch neue Wohneinheiten ersetzt werden müssen.

In dem Zeitraum 1979 - 1990 wurden 14 v. H. der bestehenden Wohneinheiten gebaut. Diese Wohnungen repräsentieren eine der Zielgruppe der gegenwärtigen Wohnraumförderung, da sie voraussichtlich saniert werden müssen.

Nur die restlichen 11 v. H. der bestehenden Wohneinheiten wurden ab 1991 gebaut.

Die Abbildung 29 zeigt die Wohneinheiten differenziert nach Baujahr und Lage im Detail.

3.2.2.3 Edad de las edificaciones

En Alemania el 28 % del parque habitacional está compuesto por viviendas construidas antes de la Segunda Guerra Mundial. Su mayoría están bajo protección patrimonial y han sido saneadas.

Aproximadamente la mitad del parque habitacional actual (46,8 %) está representado por unidades edificadas entre los años 1949 y 1978. En este grupo se encuentran unidades habitacionales saneadas y en buen estado, otras las que debido a su antigüedad necesitan de trabajos de saneamiento y otra parte la que se prevé sea sustituida por unidades nuevas.

En el periodo 1979 - 1990 fueron construidas el 14 % de las unidades habitacionales existentes. Estas viviendas representan uno de los grupos objetivos principales del actual sistema de fomento a la vivienda, ya que se prevé deberán ser saneados.

Solo el 11 % restante fue edificado a partir del año 1991.

La figura 29 muestra las unidades habitacionales según año de edificación y ubicación.

| Zeitraum Periodo | Früheres Bundesgebiet Antiguo territorio nacional | Neue Länder und Berlin-Ost Nuevos Estados Fede- rados y Berlín del Este | Deutschland Alemania |
|---------------------|---|--|-------------------------|
| | in 1000 en miles | in 1000 en miles | in 1000 en miles |
| Bis/hasta 1900 | 2.223,8 | 1.043,6 | 3.267,4 |
| 1901 - 1918 | 1.823,5 | 805,9 | 2.629,4 |
| 1919 - 1948 | 3.524,1 | 1.446,7 | 4.970,8 |
| 1949 - 1978 | 16.024,1 | 2.070,4 | 18.094,5 |
| 1979 - 1986 | 3.236,8 | 953,0 | 4.189,7 |
| 1987 - 1990 | 915,2 | 321,7 | 1.236,9 |
| 1991 - 2000 | 3.000,8 | 1.002,8 | 4.003,6 |
| Ab/a partir 2001 | 239,5 | 57,9 | 297,4 |
| Gesamtzahl Total | 30.987,8 | 7.702,0 | 38.689,8 |

Abbildung 29 Wohneinheiten nach Baujahr in Deutschland¹²⁶

Figura 29 Unidades habitacionales según año de edificación en Alemania¹²⁶

3.2.2.4 Ausstattung und Versorgung

Auf Basis statistischer Angaben früherer Jahre¹²⁷ und unter Betrachtung der anspruchsvollen und strengen Voraussetzungen, die die Bauvorhaben zur Erhaltung der Baugenehmigung erfüllen müssen, wird angenommen, dass in Deutschland die Gesamtzahl der Wohneinheiten über alle Versorgungsdienste verfügen und zur Zeit komplett ausgestattet sind. Als Beispiel sei erwähnt:

- 1965 verfügten im früheren Bundesgebiet 99,9 v. H. der Wohneinheiten über Anschlüsse an das öffentliche Netz für Strom, 43,9 v. H. für Gas und 92,8 v. H. für Wasser. 1981 wurden ähnliche Werte in den neuen Bundesländern erreicht.¹²⁸

3.2.2.4 Equipamiento y servicios

Sobre la base de datos estadísticos de años anteriores¹²⁷ y bajo la consideración de las exigentes y rigurosas condiciones constructivas que los proyectos de nuevas edificaciones deben cumplir para recibir la autorización de obra, se considera que en Alemania actualmente el total de las viviendas cuentan con todos los servicios y están completamente equipadas. Como ejemplo se menciona:

- En 1965 en el antiguo territorio nacional el 99,9 % de las viviendas contaba con conexiones a la red de electricidad, el 43,9 % a la de gas y el 92,8 % a la de agua. En 1981 valores similares fueron alcanzados en los nuevos estados.¹²⁸

¹²⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, Angaben ohne Wohnheime. 2003

Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, Valores sin unidades habitacionales en residencias. 2003.

¹²⁷ Zur Zeit führt das Statistische Bundesamt keine Umfrage über die Ausstattung der Wohnungen durch.

Actualmente la Oficina Nacional de Estadísticas no ejecuta sondeos de equipamiento y servicios a las viviendas.

¹²⁸ Vgl./Comp. Bericht D -1, S./Pag. 90.

- Im Jahr 1993 verfügten 98,7 v. H. der Wohneinheiten des früheren Bundesgebiets über eine Toilette innerhalb der Wohnung. In den neuen Ländern und Ost-Berlin wurden 88,7 v. H. im Jahr 1995 erreicht.
- 1993 verfügten 94,6 v. H. der Wohneinheiten in Deutschland über eine Küche und 5 v. H. über eine Kochnische.
- En 1993 el 98,7 % de las viviendas en el antiguo territorio nacional contaban con baño dentro de la unidad. En los nuevos estados y Berlín del Este se alcanzaría para el mismo rubro el 88,7 % en el año 1995.
- En 1993 el 94,6 % de las unidades habitacionales en Alemania contaba con cocina y un 5 % con "Kochnische"¹²⁹.

Fenster spielen eine einflussreiche Rolle unter den Gesichtspunkten der Heizenergieeinsparung und des Lärmschutzes. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verfügten 87 v. H. der Wohneinheiten im Jahr 1993 in Deutschland über Doppel-, Verbund- oder isolierverglaste Fenster.

Nach einer im Dezember 2001 durchgeführten Erhebung verfügen 94,57 v. H. der deutschen Bevölkerung über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.¹³⁰

El tipo de aventanamiento tiene un rol fundamental en el ahorro de energía de calefacción y protección acústica. Según datos provistos por la Oficina Nacional de Estadísticas el 87 % de las viviendas en Alemania contaban ya en el año 1993 con aventanamiento doble o ventanas de doble vidrio.

Según un relevamiento realizado en diciembre del 2001 el 94,57 % de la población alemana cuenta con servicios de desagüe a red (cloacas).¹³⁰

¹²⁹ Cocina que no cuenta con un ambiente propio sino que es un espacio reducido dentro de otro. Cocina rincón.

¹³⁰ Vgl./Comp. http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb10_jahrtabu3.asp, 10.05.05.

3.2.3 Bedeutung der Wohnungsbauförderung

Seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland spielte der soziale Wohnungsbau eine bedeutende Rolle in der Wohnraumversorgung.¹³¹ Von 1950 bis 2001 wurden in der Bundesrepublik Deutschland 9.041.731 Wohnungen durch die soziale Wohnraumförderung gefördert.¹³² Dies entspricht mehr als einem Viertel des heutigen Wohnungsbestandes.

In den letzten Jahren ging die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus jedoch immer mehr zurück. Ende 2001 gab es noch rund 1,8 Mio. Sozialwohnungen in Deutschland, bei der letzten Volkszählung im Jahr 1987 waren es noch 3,9 Mio. Ungefähr 100.000 Wohnungen verlieren Jahr für Jahr ihren Status als Sozialwohnung, da die Bindungsfristen auslaufen. Der Rückgang des Bestandes wird durch den Neubau von Sozialwohnungen nicht ausgeglichen.¹³³

Der klassische Sozialwohnungsbau mit langen Belegungs- und Mietpreisbindungen hat im letzten Jahrzehnt immer mehr an Bedeutung verloren. Die Länder förderten den sozialen Wohnungsbau verstärkt im sogenannten dritten Förderungsweg¹³⁴.

3.2.3 Importancia del fomento a la construcción de vivienda

Desde la formación de la República Federal de Alemania la construcción de vivienda de interés social jugó un rol importante en la provisión de vivienda.¹³¹ Desde 1950 y hasta el 2001 fueron subsidiadas 9.041.731 unidades mediante el fomento social a la vivienda en la República Federal Alemana.¹³² Esto representa más de un cuarto de las viviendas existentes actualmente.

En los últimos años el significado de la construcción de vivienda de interés social perdería terreno. A finales del 2001 habían solo 1,8 millones de viviendas de interés social en Alemania, siendo en 1987 – fecha del último censo poblacional – 3,9 millones. Aproximadamente 100.000 unidades por año pierden su condición de vivienda social debido a que los términos de relación expiran. La disminución del parque habitacional no es equilibrado por la construcción de nuevas viviendas de interés social.¹³³

La clásica construcción de viviendas de interés social con extensas relaciones de ocupación y de alquiler perdería en la última década mucha importancia. Los estados federados subvencionaban la construcción de viviendas mediante la denominada tercera vía de fomento¹³⁴.

¹³¹ Vgl./Comp. C.1.2.2.

¹³² Vgl. Statistisches Bundesamt (2000). Die Zahl gilt für die alten Bundesländer bis 1990 und das vereinigte Deutschland ab 1991, d. h. die Förderung in der DDR ist nicht enthalten.
Comp. Oficina Nacional de Estadísticas (2000). El corresponde a los antiguos estados federados hasta 1990 y la Alemania unificada a partir de 1991, es decir que no es considerado el fomento en la DDR.

¹³³ Genauere Werte und Statistiken zum sozialen Wohnungsbau sind in C.4.2.2.3.2 dargestellt.

Valores exactos y estadísticas sobre la construcción de vivienda de interés social son presentados en C.4.2.2.3.2.

¹³⁴ Vgl./Comp. C.1.2.2.6.

Mit der Reform der Wohnraumförderung 2002 wurde der soziale Wohnungsbau wesentlich modifiziert.¹³⁵ Statt wie bisher die "breiten Schichten der Bevölkerung" zu fördern, sollen künftig gezielt Haushalte mit geringem Einkommen oder solche, die etwa in Ballungsräumen keine bezahlbare Wohnung finden, unterstützt werden. Die staatlichen Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau werden nun nicht nur für den Bau neuer Wohnungen eingesetzt, sondern auch verstärkt für die Modernisierung des Bestandes. Zulässig ist z. B. auch der Ankauf von sogenannten Belegungsrechten an frei finanzierten Wohnungen seitens der Kommunen.¹³⁶

Grundsätzlich können die Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung auch dazu verwendet werden, in bestimmten Wohngebieten stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten und ökologische Bauweisen, barrierefreies oder kosten- sowie flächensparendes Bauen zu unterstützen. Vor allem auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum gehört zu den Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung.¹³⁷

Mit der Wohnraumförderungsreform wurde ein Wandel von der bloßen Wohnungsbauförderung hin zur Wohnraumförderung vollzogen.

Con la Reforma del Fomento habitacional 2002 sería modificada sustancialmente la construcción de vivienda de interés social.¹³⁵ Esta en lugar de estar dirigida como hasta entonces a los "sectores más amplios de la población" debía ser destinada a aquellos hogares con escasos ingresos o que no encuentren una vivienda asequible en las periferias urbanas. La ayuda financiera estatal es designada no solo para la construcción de nuevas viviendas sino también para el fortalecimiento de la modernización del parque habitacional. Es permitido también por Ej. la compra de los derechos de posesión de viviendas de financiación libre por parte de las comunas.¹³⁶

Básicamente los recursos financieros del fomento habitacional social pueden ser aplicados también en el mantenimiento de una estructura poblacional estable en determinadas áreas residenciales, en métodos constructivos ecológicos o bien en obras que economizan costos o superficies. Ante todo la formación de propiedad de vivienda de uso propio forma parte de las tareas del fomento habitacional social.¹³⁷

Con la Reforma del Fomento habitacional fue llevada a cabo una transformación del fomento a la construcción de vivienda en su forma pura a un fomento a la vivienda.

¹³⁵ Vgl./Comp. C.1.2.2.8.

¹³⁶ Vgl./Comp. C.4.2.2.3.

¹³⁷ Vgl./Comp. http://www.mieterbund.de/politik/main_politik_soz_wobau.html; 25.04.05.

Die Wohnraumförderung gewinnt zunehmend an Bedeutung, wenn das Wohngeld hinzuge-rechnet wird. Im Jahr 2002 erhielten 3,1 Mio. Menschen Wohngeld. Die Zahl der Empfän-ger und die Höhe der Aufwendungen steigt seit einigen Jahren beständig.¹³⁸

Die soziale Wohnraumförderung ist eine un-verzichtbare staatliche Förderung zur Sicher-stellung einer hinreichenden Wohnraumver-sorgung für die einkommensschwachen Be-völkerungsschichten.

El fomento a la vivienda gana cada vez más importancia cuando se le agrega el subsidio de vivienda. En el año 2002 3,1 millones de personas lo recibieron. El número de benefi-ciarios y la cantidad de los recursos aumenta constantemente desde hace algunos años.¹³⁸

El fomento social a la vivienda es un subsidio estatal esencial para el aseguramiento de una provisión suficiente de viviendas para los sec-tores de la población con recursos insuficien-tes.

¹³⁸ Genauere Werte und Statistiken zum Wohngeld sind in C.4.2.2.5.2 dargestellt.
Valores exactos y estadísticas sobre el subsidio a la vivienda son presentados en C.4.2.2.5.2.

3.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

Die Ergebnisse werden in drei Kategorien eingeteilt: Wohn- und Eigentumssituation, Zustand der Wohneinheiten und Bedeutung der Förderung. Die ersten beiden Kategorien ermöglichen das Verständnis der Ziele der Förderungsinstrumente. Die dritte Kategorie zeigt die Rolle der Förderung bezüglich der argentinischen sowie deutschen Gesellschaft.

Wohn- und Eigentumssituation

Die Verteilung der Wohneinheiten nach Haustypen in Argentinien und in Deutschland ist sehr unterschiedlich. Während in Argentinien 77,8 v. H. der Wohneinheiten Einfamilienhäuser sind, belegen in Deutschland 54,8 v. H. der Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser. 18,1 v. H. befinden sich in Doppelhäusern und die restlichen 27,1 v. H. in Einfamilienhäusern.

In Argentinien umfasst die sogenannte „grupo familiar“ normalerweise Vater, Mutter, zwei oder mehr Kinder und ein oder zwei nahe Verwandte, die üblicherweise einer früheren Generation angehören. Dies spiegelt sich in dem Verhältnis „Personen pro Wohneinheit“ wider. Dieser Wert erreicht in Argentinien 3,7 Personen pro Wohneinheit. In Deutschland beschränkt sich die „grupo familiar“ auf Vater, Mutter und ein oder zwei Kinder. So wird jede Wohneinheit im Durchschnitt von 2,2 Personen belegt.¹³⁹

3.3 Resultados de la comparación

Los resultados son divididos en tres categorías: situación habitacional y dominial, estado de las viviendas y significado del fomento. Las dos primeras categorías permiten la comprensión de los objetivos de los instrumentos de fomento. La tercera muestra el rol del fomento dentro de la sociedad tanto argentina como alemana.

Situación habitacional y dominial

La distribución de las unidades habitacionales según el tipo de vivienda es en Argentina y en Alemania muy diferente. Mientras que en Argentina el 77,8 % de las unidades habitacionales son viviendas unifamiliares; en Alemania el 54,8 % se encuentran en viviendas multifamiliares, el 18,1 % se agrupan de a pares y el restante 27,1 % son viviendas unifamiliares.

En Argentina el grupo familiar está constituido normalmente por los padres, dos hijos o más y uno o dos parientes cercanos, comúnmente pertenecientes a la generación anterior. Esto se refleja en el “número de personas por unidad habitacional”. Este valor asciende en Argentina a 3,7 personas por unidad habitacional. En Alemania, el grupo familiar se reduce normalmente a los padres y uno o dos hijos. Así cada unidad habitacional es ocupada en promedio por 2,2 personas.¹³⁹

¹³⁹ Es stehen keine Angaben über Wohnfläche pro Person für Argentinien zur Verfügung. No se cuentan con datos sobre la superficie de vivienda por persona en la Argentina.

In Bezug auf die Eigentumssituation sind beide Länder sehr unterschiedlich. Während in Argentinien 74,9 v. H. der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt werden, erreicht in Deutschland dieser Wert 42,6 v. H. Nach Angaben der entsprechenden offiziellen statistischen Ämter ist die Tendenz der Eigentümerquote sowohl in Argentinien als auch in Deutschland steigend: Argentinien 73,9 v. H. (1997) und Deutschland 40,9 v. H. (1998).

So hat die Versorgung mit Sozialwohnungen in Argentinien und in Deutschland unterschiedliche Ausgangssituationen:

- In Argentinien: große Familien und als „ideale Wohnung“ das Einfamilienhaus als Eigentum.
- In Deutschland: kleine Familien und große Akzeptanz von Mietwohnungen.

Zustand der Wohneinheiten

Der Zustand der Wohneinheiten und ihre Baumerkmale sind unter anderem mit der Kauf- und Sparkraft der Bewohner verbunden. So hatte die schlechte wirtschaftliche Lage Argentiniens zur Folge, dass sich nur 60 v. H. der Wohneinheiten in einem Zustand befinden, in dem sie bewohnt werden können; der Rest benötigt Bauarbeiten verschiedenen Umfangs¹⁴⁰ oder sollte durch neue Wohnungen ersetzt werden¹⁴¹. Hinzu kommen die Ausstattung und Versorgungsdienste der Wohneinheiten. Hier ist anzumerken, dass es in Argentinien noch Mängel bezüglich der Versorgung mit Wasser, Strom und Gas so-

En relación a la situación dominial ambos países son muy diferentes. Mientras que en la Argentina el 74,9 % de las viviendas son habitadas por sus propietarios, en Alemania este valor asciende al 42,6 %. Según datos de las respectivas oficinas oficiales de estadística, la tendencia del índice de tenencia es tanto en la Argentina como en Alemania ascendente: Argentina 73,9 % (1997) y Alemania 40,9 % (1998).

Así la provisión de viviendas de interés social en Argentina y en Alemania tiene posiciones de partidas diferentes:

- En la Argentina: grupo familiar numeroso y como “ideal de hogar” la vivienda del tipo individual en propiedad.
- En Alemania: familia reducida y alta tolerancia a la unidad habit. de alquiler.

Estado de las viviendas

El estado de las viviendas y sus características constructivas están relacionadas entre otras cosas con el poder adquisitivo y de ahorro de sus ocupantes. Así la deteriorada situación económica de Argentina ha determinado que solo el 60 % de las unidades habitacionales se encuentren en estado de ser habitadas, el resto necesita de trabajos de obra de diferente envergadura¹⁴⁰ o bien deberían ser reemplazadas por viviendas nuevas¹⁴¹. A esto se agregan el equipamiento y los servicios a las viviendas, en donde se observa que todavía en la Argentina existen deficiencias en la provisión de agua, redes de

¹⁴⁰ Vgl./Comp. B.3.1.2.4.

¹⁴¹ Vgl./Comp. B.3.1.2.3.

wie mit den Anschlüssen an die öffentliche Kanalisation gibt¹⁴². Diese Problematik betrifft insbesondere die einkommensschwachen Gruppen der argentinischen Bevölkerung. Aus diesem Grund wird ihre Lebenssituation als „prekär“ bezeichnet.

In Deutschland, wo die Kauf- und Sparkraft der Bevölkerung höher als in Argentinien ist, verfügen die Wohnungen über gute Baucharakteristika und sind komplett ausgestattet¹⁴³. Allerdings ist zu sehen, dass viele Wohnungen kurzfristig renovierungsbedürftig sein werden, da ein bedeutender Teil des Wohnungsbestandes vor mehr als 15 Jahren gebaut wurde.

Die oben genannten Merkmale, die gleichzeitig die Bedürfnisse darstellen, rechtfertigen die Werkzeuge der Wohnungsbau- bzw. Wohnraumförderung.

In Argentinien haben die Wohnprogramme sowohl den Neubau von Wohnungen als auch die Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie die Vervollständigung ihrer Dienstinfrastruktur zum Ziel. Das „Sistema Federal de la Vivienda“ verfügt auch über Programme zur Lösung der Eigentumsproblematik¹⁴⁴.

In Deutschland sind die Förderwege der sozialen Wohnraumförderung nunmehr ausgerichtet auf die Renovierung der Wohnungen und auf den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen durch Privatinvestoren¹⁴⁵ als Maßnahme zur Erhöhung der Eigentumsquote. Der deutsche Staat fördert auch die Miete.

electricidad y gas, como así también en la cloacal¹⁴². Esta problemática afecta principalmente a los grupos de menores ingresos de la población argentina determinando que sus condiciones de vida sean consideradas “precarias”.

En Alemania, donde el poder adquisitivo y de ahorro de la población es mayor que en la Argentina, las viviendas cuentan con buenas características constructivas y equipamiento¹⁴³. No obstante se prevé que muchas viviendas necesiten a corto plazo de trabajos de renovación debido a que un alto porcentaje del parque habitacional fue construido hace más de 15 años.

Las características antes mencionadas, las que se traducen en necesidades, justifican los objetivos de los herramientas de fomento destinados a la vivienda.

En Argentina los programas habitacionales tienen como finalidad la construcción de nuevas viviendas, el mejoramiento de las existentes y el completamiento de su infraestructura de servicios. El Sistema Federal de la Vivienda cuenta también con programas destinados a solucionar el problema dominial¹⁴⁴.

En Alemania los instrumentos de fomento a la vivienda de interés social se dirigen a la renovación de las viviendas y la construcción de viviendas nuevas desde el sector privado¹⁴⁵, tanto de alquiler como de uso propio, como medida para elevar el índice de propiedad. El Estado Alemán subsidia también el alquiler.

¹⁴² Vgl./Comp. B.3.1.2.5.

¹⁴³ Vgl./Comp. B.3.2.2.4.

¹⁴⁴ Vgl./Comp. C.1.1.2.3.

¹⁴⁵ Mittels der Förderung der Nachfrage.
Mediante el fomento a la demanda.

Bedeutung der Förderung

Die Bedeutung der Wohnförderung zeigt in Argentinien und in Deutschland verschiedene Nuancen. Während in Argentinien die Wohnförderung nur sozial ist und sowohl eine Hilfe für die einkommensschwache Bevölkerungsgruppe als auch einen Reaktivierungsweg der Wirtschaft für den Staat darstellt, ist in Deutschland die soziale Wohnförderung ein Teil einer kumulativen Wohnungspolitik¹⁴⁶, die zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsstruktur bestimmt ist.

In Argentinien richtet sich die Wohnförderung hauptsächlich an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen. Mittels kombinierter Programme werden Arbeitsplätze für Arbeitslose geschaffen. Auf diese Weise ist die Wohnförderung auch eine Förderung der Arbeit¹⁴⁷. Ebenfalls stellt die Wohnförderung ein Werkzeug zur Wirtschaftserholung des Landes mittels der Reaktivierung des Bausektors und der verbundenen Wirtschaftszweige dar.

In Deutschland ist die Wohnförderung für die gesamte Bevölkerung, besonders für einkommensschwache Menschen oder für Personen mit körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen bestimmt, und stellt für den Staat ein Werkzeug zur Erhaltung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur mit guten Lebensqualitäten dar.

Significado del fomento

El significado del fomento habitacional presenta distintos matices en Argentina y en Alemania. Mientras que en Argentina el fomento habitacional es solo social y representa tanto una ayuda para la población de ingresos reducidos como una vía de reactivación de la economía para el Estado, en Alemania el fomento habitacional social es parte de una política habitacional abaricante¹⁴⁶ destinada al mantenimiento de una estructura poblacional estable.

En Argentina el fomento habitacional está principalmente dirigido a los sectores de menores ingresos. Mediante programas mixtos son creados puestos de trabajo para los desocupados. De este modo el fomento habitacional es también un fomento al trabajo¹⁴⁷. Asimismo el fomento habitacional es una herramienta para la recuperación económica del País mediante la reactivación del sector de la construcción y sus industrias conexas.

En Alemania el fomento habitacional está destinado a toda la población y en especial a aquellas personas de escasos ingresos o con disminuciones físicas o psíquicas, representando para el Estado una herramienta orientada al mantenimiento de una estructura poblacional equilibrada y con buenas condiciones de vida.

¹⁴⁶ Umfasst alle Bevölkerungsschichten.
Toma a todos los sectores de la población.

¹⁴⁷ Vgl./Comp. C.4.1.2.5.

Die Analyse der Wohnungssituation ermöglicht die Festlegung von Tendenzen und Bedürfnissen bei der Wohnproblematik, welche durch die Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum erkannt werden sollen.

In Argentinien ist die Wohnsituation von einer wachsenden Eigentümerquote und einer progressiven Bauzustandsverschlechterung der Wohneinheiten, welcher wegen der konstanten Erhöhung der Baupreise nicht abgeholfen werden kann, geprägt. Nichts desto trotz, erlaubt das Wirtschaftswachstum der letzten Jahren in Argentinien, eine positive Entwicklung der Sparkraft des Staates und der Bevölkerung zu unterstellen. Ein Vertrauenswachstum der Bevölkerung gegenüber dem Staat ist ebenfalls zu erwarten. Dies alles würde eine Erhöhung der sowohl staatlichen als auch privaten Wohnungsbauinvestitionen ermöglichen und die Anpassung der Unterstützungsmaßnahmen seitens des Staates für den Privatsektor fordern.

In Deutschland ist die Tendenz der Wohnsituation von einer wachsenden Eigentümerquote, welche die zweitniedrigste – nach der Schweiz – innerhalb der europäischen Länder ist, und einem Wohnungsbestand, welcher zu über 50 v. H. aus zwischen 1949 und 1978 gebauten Wohneinheiten besteht, geprägt. Trotz der hohen Sparkraft in der Bevölkerung hat das konstante Wachstum der Baupreise in den letzten Jahren zu einem Rückgang der Anzahl an neugebauten Wohnungen geführt. Dies alles ermöglicht, den Stärkungsbedarf der Unterstützungsmaßnahmen sowohl zur Schaffung von neuen Eigentums- und Mietwohnungen als auch zur Baurenovierung und Verbesserung des Wohnungsbestands zu erkennen.

El análisis de la situación habitacional permite establecer tendencias y necesidades dentro de la problemática habitacional, las cuales deben ser reconocidas mediante los sistemas de apoyo a la provisión de vivienda.

En la Argentina la situación habitacional está caracterizada por un índice de vivienda en propiedad creciente y un progresivo deterioro del estado constructivo de las unidades habitacionales, el cual debido al constante aumento de los precios de la construcción no es posible subsanar. No obstante esto, el crecimiento económico de la Argentina en los últimos años permite suponer un desarrollo positivo de la capacidad de ahorro del Estado y de la población. También es de esperar crecimiento en la confianza de la población en el gobierno. Todo esto permitirá el aumento en las inversiones en vivienda tanto privadas como estatales y exigirá la adecuación de las medidas de apoyo por parte del Estado al sector privado.

En Alemania la tendencia de la situación habitacional está caracterizada por el elevamiento del índice de vivienda en propiedad, el cual sigue siendo el segundo más bajo luego de Suiza dentro de los países europeos, y por un parque habitacional compuesto en más del 50 % por unidades habitacionales construidas entre 1949 y 1978. No obstante la buena capacidad de ahorro de la población, el aumento constante de los precios de la construcción en los últimos años ha provocado un descenso en la cantidad de nuevas viviendas construidas. Todo esto permite reconocer la necesidad de fortalecer tanto las medidas de apoyo a la construcción de nuevas viviendas en propiedad y de alquiler como a las obras de renovación del parque habitacional existente.

GEGENÜBERSTELLUNG DER STAATLICHEN UNTERSTÜTZUNGSSYSTEME ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

1 Entwicklung der Wohnungsbauförderung

1.1 Argentinien

1.1.1 Entstehung der Wohnproblematik

Der Wohnungsmangel in Argentinien ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen.¹⁴⁸ Gestützt auf Diskussionen in der Fachliteratur hat die „moderne“ Wohnungsproblematik in Argentinien ihren Ursprung in der europäischen Einwanderung, die im Jahr 1860 begann. Durch diese entstand ein Ungleichgewicht zwischen der Anzahl der bestehenden und der benötigten Wohneinheiten.

Seitdem haben sich in Argentinien zahlreiche politische und wirtschaftliche Veränderungen vollzogen. Diese wirkten sich am stärksten auf die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten aus. Es kam zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen sowie der Sparkraft¹⁴⁹. Dies verursachte, dass die vom Staat durchgeführten Maßnahmen zur Wohnungsbeschaffung sich vorwiegend¹⁵⁰ an dem Ziel der Angebotsförderung orientierten. Der argentinische Staat finanziert und errichtet Wohnungen, die den Empfängern für eine monatliche Rückzahlung zu günstigen Konditionen zur Verfügung und zu deren Eigentum gestellt werden.

COMPARACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTATALES DE APOYO A LA PROVISIÓN DE VIVIENDA

1 Evolución del fomento a la construcción de vivienda

1.1 Argentina

1.1.1 Origen de la problemática habit.

El déficit habitacional en la Argentina con diferentes características ha existido siempre.¹⁴⁸ Apoyado en bibliografía especializada, se considera que la problemática habitacional "moderna" en la Argentina tuvo su origen a partir del año 1860 con la inmigración proveniente de Europa, la cual provocó un gran desequilibrio entre la cantidad de viviendas existentes y la demanda originada por ella.

Desde entonces se sucedieron numerosos cambios políticos y económicos en la Argentina los que repercutieron más fuertemente en los sectores de la población con menores ingresos, provocando el deterioro de las condiciones de vida y de la capacidad de ahorro¹⁴⁹. Esto ocasionó que las acciones para reducir el déficit habitacional hayan estado mayoritariamente¹⁵⁰ dirigidas al fomento de la oferta. De este modo el Estado Argentino financia y construye viviendas de interés social, las que son entregadas como bien de posesión a los beneficiarios a cambio del pago de cuotas mensuales de reintegro a interés reducido.

¹⁴⁸ Vgl./Comp. Basso/Cutropia/Gibert, S./Pag. 9.

¹⁴⁹ Siehe/Ver C.1.1.2.

¹⁵⁰ Es gab einige Ausnahmen, wie z. B. das Günstig-Haus-Gesetz (1915). Siehe C.1.1.2.1.

Hubieron algunas excepciones como por ejemplo: la Ley de casas baratas (1915). Ver C.1.1.2.1.

Auch wenn nicht von einer homogenen Entwicklung der argentinischen Wohnungspolitik gesprochen werden kann¹⁵¹, sind verschiedene Phasen zu unterscheiden. Diese werden nachfolgend im Einzelnen behandelt.

1.1.2 Phasen der Wohnungspolitik

1.1.2.1 1860 – 1943 Wohneinheiten für Immigranten – Erste Maßnahmen zur Deckung des Wohnungsbedarfs

Zwischen 1860 und 1930 kam eine große Anzahl europäischer Einwanderer nach Argentinien, insbesondere aus Spanien und Italien, aber auch aus Deutschland, Polen, Russland und Frankreich. Im Jahre 1869 zählte die argentinische Bevölkerung ungefähr 1,8 Millionen Einwohner, 1914 wurde ein Wert von 7,9 Millionen erreicht. In diesem Zeitraum verwandelte sich Buenos Aires von einer Stadt mit 187.000 Einwohnern in eine Metropole mit 1,5 Millionen Menschen. Im Jahre 1914 wohnten 53 v. H. der Bevölkerung in Städten mit über 2.000 Einwohnern. Dies ließ Argentinien nach Großbritannien zum zweitgrößten urbanisierten Land der Welt werden¹⁵².

Dieses rasche Bevölkerungswachstum verursachte einen hohen Wohnungsbedarf in den Städten, insbesondere in Buenos Aires. Die Antwort auf den wachsenden Wohnungsbedarf war unstrukturiert und spontan. In Buenos Aires wurden große Häuser mit zentralen Innenhöfen, die sich im Eigentum wohlhabender Familien befanden, in so genannte „con-

Si bien no puede hablarse de un desarrollo homogéneo de la política habitacional argentina¹⁵¹, se distinguen distintas etapas. Estas son seguidamente desarrolladas en detalle.

1.1.2 Etapas de la política habitacional

1.1.2.1 1860 – 1943 Viviendas para inmigrantes – Primeras medidas para la cobertura de la necesidad habitacional

Entre los años 1860 a 1930 ingresan a la Argentina un gran número de inmigrantes provenientes de Europa, principalmente de España e Italia, aunque también de Alemania, Polonia, Rusia y Francia. En 1869 la población argentina era de aproximadamente 1,8 millones de habitantes alcanzando en 1914 el valor de 7,9 millones. Buenos Aires pasó de ser una ciudad de 187.000 habitantes en 1869 a convertirse en una metrópolis de 1,5 millones en 1914. En ese año el 53 % de la población vivía en ciudades de más de 2.000 habitantes, convirtiendo a la Argentina en el segundo país más urbanizado del mundo luego de Gran Bretaña¹⁵².

Este acelerado crecimiento poblacional originó una alta demanda de vivienda en las ciudades, fundamentalmente en Buenos Aires. La respuesta a la creciente demanda habitacional fue desordenada y espontánea. En Buenos Aires las grandes casas de patio central pertenecientes a las familias adineradas fueron transformadas en conventillos, en

¹⁵¹ Vgl./Comp. Basso/Cutropia/Gilbert, Kap./Cap. 1.

¹⁵² Vgl./Comp. Rojas, S./Pag. 22-23.

ventillos“ (Mietshäuser) umgebaut. In diesen mieteten Familien unterschiedlicher Herkunft Zimmer und teilten sich die sanitären Anlagen¹⁵³. Diese Situation führte aufgrund von Platzmangel sowohl zu sozialen als auch zu Hygiene- und Promiskuitätsproblemen.¹⁵⁴

Erst im Jahre 1905 wurde das Gesetz 4.824 verabschiedet, welches den Bau mit öffentlichen Mitteln zahlreicher Stadtviertel und Gebäude ermöglichte. Die hierdurch entstandenen Wohneinheiten dienten dem Zweck, die zahlreichen Einwandererfamilien zu beherbergen. Beispiele hierfür sind die Stadtviertel *Butteler* und *Parque Patricios* in Buenos Aires¹⁵⁵. Diese Stadtviertel umfassen Einfamilien- und Doppelhäuser mit ein bis vier Schlafzimmern¹⁵⁶. In Argentinien war die offizielle Architektur Anfang des 20. Jahrhunderts von den europäischen Stilmodellen stark geprägt.

donde las familias de distintas procedencias alquilaban respectivamente una habitación y compartían los locales sanitarios¹⁵³. Esta situación provocó hacinamiento, problemas de convivencia, de higiene y de promiscuidad.¹⁵⁴

Recién en 1905 fue sancionada la Ley 4.824, la que posibilitó la construcción con recursos estatales de numerosos barrios y edificios destinados a alojar a las numerosas familias inmigrantes. Ejemplo de estos son el Barrio Butteler y el Parque Patricios, ambos en Buenos Aires¹⁵⁵. Estos barrios estaban formados por viviendas unifamiliares en lote propio, simples o apareadas y constaban desde uno a cuatro dormitorios. La arquitectura oficial argentina de principios del Siglo XX estaba fuertemente influenciada por los modelos estilísticos europeos.



Abbildung 30 Stadtviertel Butteler – 1907

Figura 30 Barrio Butteler – 1907

¹⁵³ Badezimmer, Waschraum und Küche
Baño, lavadero y cocina

¹⁵⁴ Vgl./Comp. Necochea, S./Pag. 7 und/y Scobie

¹⁵⁵ Näher dazu in Dunowicz, S. 26-29

Más información en Dunowicz, Pag. 26-29

¹⁵⁶ In Argentinien wird die Wohneinheitsgröße nach Schlafzimmeranzahl angegeben. Küche, Wohn- und Badezimmer gehören automatisch dazu. Wohneinheiten ab vier Schlafzimmern verfügen über eine zusätzliche Toilette.

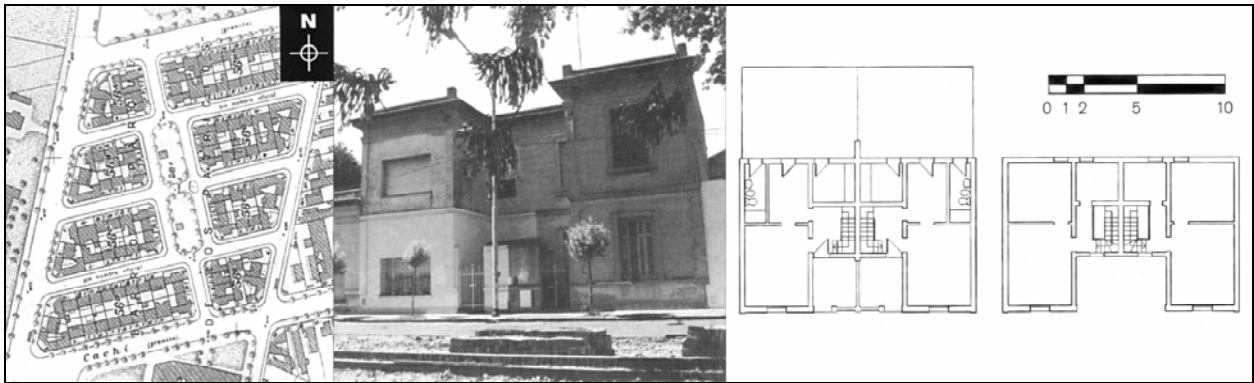


Abbildung 31 Stadtviertel Pe. Patricios – 1910

Figura 31 Barrio Pe. Patricios – 1910

Im Jahre 1915 wurde das Günstig-Haus-Gesetz erlassen, welches vorsah, Arbeitern, Angestellten und sonstigen Menschen mit knappen finanziellen Mitteln eine Wohnung mit einer niedrigen Miete anzubieten. Des Weiteren ermöglichte das Gesetz den günstigen Erwerb einer Wohnung. Es legte sowohl die Bildung einer „Comisión Nacional de Casas Baratas“¹⁵⁷ als auch die baulichen Merkmale, Materialien, Größe, Belüftungs- und Beleuchtungsnormen etc. der Wohneinheiten fest.

Durch die „Comisión Nacional de Casas Baratas“ wurden u. a. das Gebäude *Valentín Alsina*, das Kollektivhaus *América* und das Stadtviertel *Alvear II* in Buenos Aires gebaut¹⁵⁸. Die zwei ersten Beispiele entsprechen dem Haustyp Mehrfamilienhaus und der Rest des Beispiels dem Reihenhaustyp. Das Kollektivhaus *América* verfügte über einen Aufzug schon im Jahr 1937.

En 1915 fue promulgada la Ley de Casas Baratas, la cual pretendía dotar al obrero, al empleado y a las personas de escasos recursos de una vivienda, financiando un alquiler asequible e inclusive la posibilidad de adquisición. Esta Ley determinaba la creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas¹⁵⁷ y establecía las características constructivas de las viviendas, tales como, tipos de materiales, dimensiones, normas de ventilación e iluminación, etc.

A través de la Comisión de Casas Baratas fueron construidos en Buenos Aires por ejemplo: el Edificio Valentín Alsina, la Casa Colectiva América y el Barrio Alvear II¹⁵⁸. Los dos primeros ejemplos corresponden a la tipología de edificio de vivienda y el restante a la de vivienda en tira. La Casa Colectiva América constaba ya con ascensor en 1937.

¹⁵⁷ Nationale Einrichtung zur Deckung des Wohnungsbedarfs.
Organismo nacional para la cobertura de la necesidad habitacional.

¹⁵⁸ Näher dazu in Dunowicz, S. 30-31, 56-59.
Más información en Dunowicz, Pag. 30-31, 56-59.



Abbildung 32 Gebäude Valentín Alsina – 1919

Figura 32 Edificio Valentín Alsina – 1919

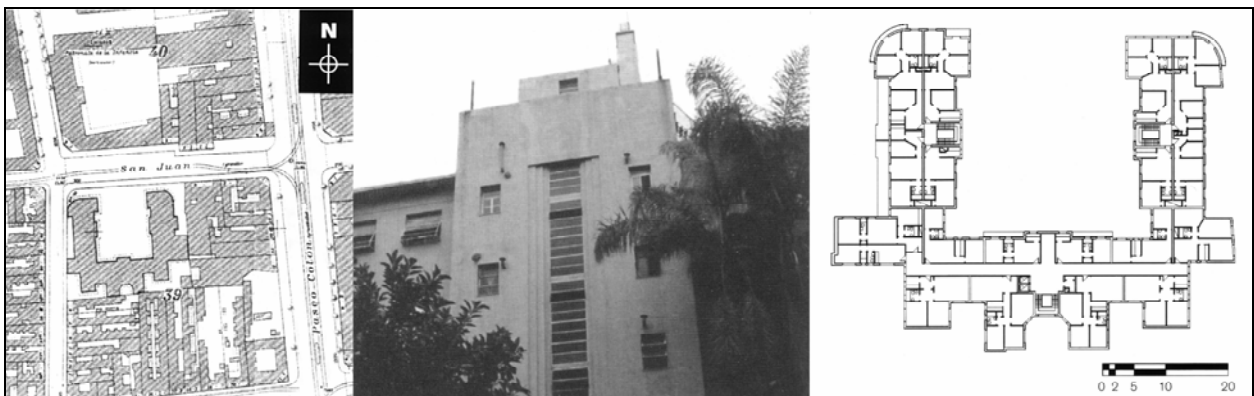


Abbildung 33 Kollektivhaus América – 1937

Figura 33 Casa colectiva América – 1937



Abbildung 34 Stadtviertel Alvear II – 1939

Figura 34 Barrio Alvear II – 1939

1.1.2.2 1944 – 1964 Strukturierung mittels eines zentralisierten Modells

1944 wurde eine Nationale Wohnungsverwaltung geschaffen und damit verbunden ein zentralisiertes Maßnahmenmodell festgelegt¹⁵⁹. Von der Nationalen Wohnungsverwaltung wurden Wohnungskonstruktions- und Städtebauregulierungspläne vorgeschlagen.

Der Staat übernahm sowohl die Planung und Finanzierung der Wohnprogramme als auch das Entwerfen, die Ausschreibung und die Bauüberwachung der Wohnungen.

Jahrzehntelang konzentrierte sich der argentinische Staat bezüglich der Deckung des Wohnungsbedarfes auf das „zentralisierte Modell“. Dies wies jedoch zahlreiche Schwachstellen auf, beachtete es z. B. nicht die regional unterschiedlichen Wohnbedürfnisse verschiedener Zielgruppen und deren Lebensgewohnheiten sowie die klimatische Vielfalt Argentiniens. Die regionalen Unterschiede konnten von den Wohnungsprogrammen und den vorgeschlagenen Wohnungsprototypen, die einen „fast universellen Charakter“ haben mussten, nicht angemessen betrachtet werden.

Beispiele von Wohneinheiten, die in diesem Zeitraum in Buenos Aires gebaut wurden, sind: das aus Einfamilien- und Doppelhäusern bestehende Stadtviertel *Albarellos* und das aus Wohnpavillons bestehende Stadtviertel *Simón Bolívar*¹⁶⁰.

1.1.2.2 1944 – 1964 Organización mediante modelo centralizado

En 1944 fue creada la Administración Nacional de la Vivienda y con ella se instituiría un modelo de acción centralizado¹⁵⁹. La Administración Nacional de la Vivienda propondría tanto planes de construcción de viviendas como de regulación urbanística.

El Estado Nacional se encargaba tanto de la planificación y financiación de los programas habitacionales, como del diseño, licitación y control de la construcción de las viviendas.

Durante décadas la Argentina se regiría por el “modelo centralizado” para la atención del déficit habitacional. Este presentó numerosos inconvenientes fundamentados principalmente en el hecho de que las necesidades habitacionales, los tipos de grupos destinatarios, los modos de vida, y las características climáticas, variaban según las regiones. Estas variaciones regionales no podían ser contempladas y atendidas de modo adecuado por los programas habitacionales y los prototipos de viviendas en ese entonces propuestos, los que debían tener un “carácter casi universal”.

Ejemplos de unidades habitacionales construidas en la provincia de Buenos Aires en este periodo son el Barrio Albarellos, con viviendas unifamiliares simples y apareadas, y el Barrio Simón Bolívar compuesto por pabellones¹⁶⁰.

¹⁵⁹ Zentralisierte Systeme charakterisierten die Verwaltungsstrukturen zur Wohnungsbeschaffung bis in die 90er Jahren in der Mehrheit der Länder in Lateinamerika. Vgl. Mac Donald/Otava/Simioni/lizuka, S. 35.

Sistemas centralizados caracterizaron las estructuras administrativas encargadas de la provisión de vivienda hasta los 90 en la mayoría de los países de Latinoamérica. Comp. Mac Donald/Otava/Simioni/lizuka, Pag. 35.

¹⁶⁰ Näher dazu in Dunowicz, S. 76-79.

Más información en Dunowicz, Pag. 76-79.

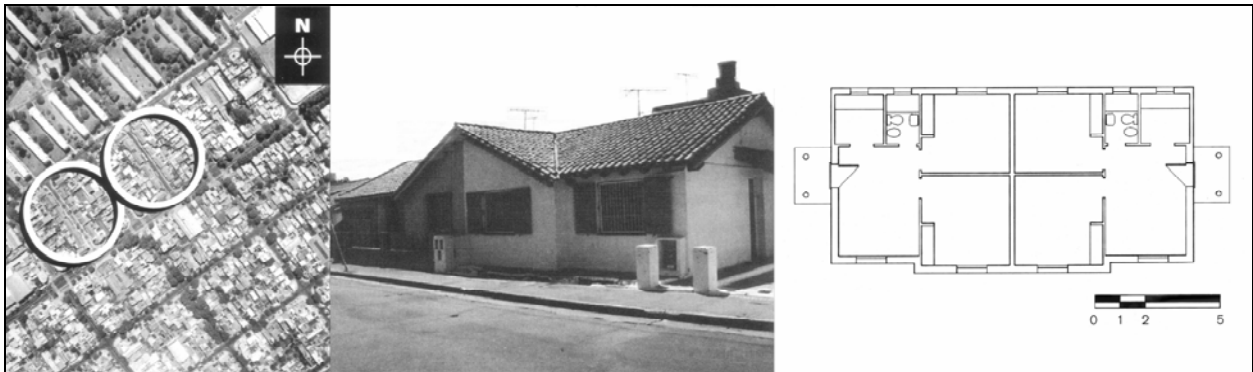


Abbildung 35 Stadtviertel Albarellos – 1952

Figura 35 Barrio Albarellos – 1952



Abbildung 36 Stadtviertel Simón Bolívar – 1953

Figura 36 Barrio Simón Bolívar – 1953

1.1.2.3 1965 – 1971 Abwanderung in urbane Ballungsgebiete – Entstehung des Eigentumsproblems

Der wirtschaftliche Rückgang im landwirtschaftlichen Bereich führte dort zu hoher Arbeitslosigkeit und einem Abfall des Lohnniveaus in diesem Sektor, so dass ab den 60er Jahren ein neues Phänomen in Argentinien auftrat: die Migration der Landbevölkerung in die Städte. Dieses Phänomen wird auch „Innenmigration“¹⁶¹ genannt. Dieser Bevölkerungsschicht, die entschieden hatte, in die Stadt zu ziehen, fehlten finanzielle Mittel, um

1.1.2.3 1965 – 1971 Migración hacia áreas de la periferia urbana – Origen del problema dominial

El retroceso económico en el sector agropecuario provocaría falta de trabajo y bajos salarios. A partir de la década del 60 se registraría un nuevo fenómeno en la Argentina, la migración de la población rural hacia las ciudades en busca de trabajo. Este fenómeno es también denominado “migración interna”¹⁶¹. Este sector de la población rural que decide migrar a la ciudad carecía de recursos económicos suficientes para alquilar o adquirir

¹⁶¹ Vgl./Comp. Saettone, S./Pag. 6.

eine Wohnung zu mieten oder zu erwerben. Aus diesem Grund bildeten sich illegale Siedlungen an den Stadträndern, die häufig als „Elendsviertel“ oder „Außer-Legale Wohneinheiten“¹⁶² bezeichnet werden. Die neu besiedelten Gebiete brachten zwei Nachteile mit sich. Zum einen gehörten sie mehrheitlich dem Staat (unbenutzte Eisenbahn-, und Hafengebiete sowie Kanäle etc.). Zum anderen waren sie nicht als Wohngebiete vorgesehen und verfügten darum nicht über die notwendige Infrastruktur.

In einem neuen Versuch der Organisierung der staatlichen Wohnungshilfe wurde 1965 das Planungs- und Wohnungsbauministerium geschaffen, das die bis dahin geltende Nationale Wohnungsverwaltung ersetzte. Die Hauptziele dieser neuen Einrichtung waren die Errichtung von Wohneinheiten und die Beachtung des Eigentumsproblems.

Zwischen 1965 und 1972 wurden 15.000 Wohneinheiten mittels des Bundeswohnprogramms gebaut. Das Programm wurde vom Staat finanziert. Dieser erhielt 50 v. H. der Werkbeträge von der Interamerikanischen Entwicklungsbank – BID. Von 1969 bis 1972 wurde auch der VEA-Plan¹⁶³ durchgeführt, durch den 33.356 Wohneinheiten errichtet wurden. In beiden Fällen wurden die Wohneinheiten den Empfängern übergeben, die durch eine monatliche zinsverbilligte Rückzahlung zu Eigentümern wurden. Ein Beispiel dieses Zeitraumes stellt die Wohnanlage Castex in Flores, Buenos Aires dar¹⁶⁴.

una vivienda y debido a esto se asentó en forma ilegal en terrenos periféricos a las ciudades, formando nuevos núcleos espontáneos e informales conocidos como villas miserias o vivienda extra-legal¹⁶². Los terrenos utilizados por estos nuevos núcleos poblacionales presentaban dos inconvenientes, uno el hecho de que en su mayoría pertenecían al Estado (áreas no utilizadas por el ferrocarril, costaneras de puertos y canales, etc.) y el otro el que no estaban destinados a vivienda, no contando con la infraestructura necesaria para este fin.

En 1965 en un nuevo intento de organizar la acción estatal en cuanto a la vivienda, se crea la Secretaría de Estado de Planeamiento y Vivienda, la que reemplazaría a la hasta entonces Administración Nacional de la Vivienda. Este nuevo organismo tendría como objetivos principales la construcción de viviendas y la atención del problema dominial.

Entre 1965 y 1972 fueron construidas 15.000 viviendas mediante el Programa Federal de la Vivienda. Este era financiado por el Estado Nacional, el que recibía un aporte del 50 % de los montos de obra por parte del Banco Interamericano de Desarrollo – BID. Desde 1969 y hasta 1972 funcionaría también el Plan VEA¹⁶³, mediante el cual se construirían 33.356 unidades habitacionales. En ambos casos las viviendas eran entregadas a los beneficiarios, quienes mediante el pago de cuotas de interés reducido se convertían en propietarios. Ejemplo de este periodo es el Complejo Castex en Flores, Buenos Aires¹⁶⁴.

¹⁶² Vgl./Comp. Berretta, S./Pag. 176.

¹⁶³ Argentinische günstige Häuser.
Viviendas Económicas Argentinas.

¹⁶⁴ Näher dazu in Dunowicz, S. 102-103.



Abbildung 37 Wohnanlage Castex – 1969

Figura 37 Complejo urbano Castex – 1969

Wegen rechtswidriger Grundstücksbesetzung wurden zur Lösung des Eigentumsproblems Regulierungsprogramme entwickelt, zum Beispiel der PEVE¹⁶⁵, der zwischen 1967 und 1969 Anwendung fand. Das Eigentumsproblem wurde dadurch nicht völlig gelöst.

1.1.2.4 1972–1994 Schaffung des FONAVI

Auch im Jahr 1972 behielt der argentinische Staat seine zentralisierte Linie im Wohnungsbau bei. Es wurde das Gesetz 19.929 verabschiedet, das die Gründung des Nationalen Wohnungsfonds - FONAVI¹⁶⁶ - ermöglichte. Seitdem verfügt Argentinien über "spezifische Fonds" für

- den Wohnungsbau,
- die Gewährung individueller Darlehen für den Kauf, die Verbesserung, die Fertigstellung und/oder die Erweiterung von Wohnungen,
- die Versorgung mit Materialien und/oder Arbeitskräften,

A raíz de la ocupación irregular de terrenos fueron desarrollados en respuesta al problema dominial programas de regulación, por Ej. el PEVE¹⁶⁵ que funcionaría entre los años 1967 y 1969. Sin embargo el problema dominial no sería solucionado por completo.

1.1.2.4 1972–1994 Creación del FONAVI

El Estado Argentino manteniendo su esquema de acción centralizado en el Gobierno Nacional sancionó en 1972 la Ley 19.929, creando el Fondo Nacional de la Vivienda - FONAVI¹⁶⁶. Desde entonces la Argentina cuenta con "fondos específicos" destinados a:

- la construcción de viviendas,
- al otorgamiento de préstamos individuales para la compra, mejoramiento, terminación y/o ampliación de viviendas,
- la provisión de materiales y/o mano de obra,

Más información en Dunowicz, Pag. 102-103.

¹⁶⁵ Plan zur Verbesserung der Wohnsituation in Elendsvierteln. Plan de Erradicación de Villas Miserias.

¹⁶⁶ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

- die Entwicklung von Programmen, die Grundstücke mit vollständiger Infrastruktur und/oder Nasszelle¹⁶⁷ anbieten und
- die Durchführung von Bauvorhaben in Bezug auf Städtebau, Infrastruktur und Gemeinschaftsausstattungen.

Die Herkunft der Mittel des FONAVI wurden durch verschiedene Gesetze im Laufe der Zeit modifiziert.¹⁶⁸ Die FONAVI-Ressourcen wurden bis 1991, als das Gesetz 23.966 verabschiedet wurde, vom Staat verwaltet. Er legte das „Sistema de Reparto“ (Verteilungssystem) fest, das die prozentuale Verteilung der Mittel auf die Provinzen regelte. Die Provinzen übernahmen die Verwaltung des Geldes. Diese Regelung stellte eine erste konzeptionelle Veränderung der Funktionsweise des Systems zur Berücksichtigung der Wohnproblematik dar, die in den späteren Jahren ausgebaut werden wird.

Durch die FONAVI-Ressourcen wurden zahlreiche Wohnanlagen in diesem Zeitraum im ganzen Land gebaut. Beispiele für Buenos Aires sind: die Wohnanlagen *Comandante Piedrabuena* und *Cardenal Copello* sowie das Stadtviertel *Presidente Illia*¹⁶⁹. Die zwei ersten Beispiele entsprechen dem Haustyp Mehrfamilienhaus, einer der beiden in Form von gelenkten Pavillons, das andere von kreuzförmigen Wohnhäusern. Das dritte Beispiel entspricht dem zweigeschossigen Reihenhaustyp.

- al desarrollo de programas de loteos con servicios y/o núcleos húmedos¹⁶⁷ y
- la ejecución de obras de urbanización, de infraestructura básica y de equipamientos comunitarios.

El origen de los recursos que compondrían el FONAVI fue modificado por distintas leyes con el transcurrir de los años.¹⁶⁸ Los Recursos FONAVI fueron administrados por la Nación hasta 1991, año en que fuera sancionada la Ley 23.966. Esta pondría en vigencia el Sistema de Reparto, que consistía en una distribución porcentual de los recursos a las provincias, encargadas de la administración de los mismos. Este hecho representaría un primer cambio conceptual de funcionamiento del Sistema de atención de la problemática habitacional que devendría en los años posteriores.

Mediante los Fondos FONAVI fueron construidos en este periodo numerosos conjuntos habitacionales en todo el país. Ejemplos en Buenos Aires son: el Conjunto urbano Comandante Peidrabuena, el Cardenal Copello y Barrio Presidente Illia¹⁶⁹. Los dos primeros ejemplos corresponden a la tipología de edificio de vivienda, uno en forma de pabellones articulados en hemiciclo y el otro en torres cruciformes. El tercer ejemplo corresponde al tipo duplex en tira.

¹⁶⁷ Kern der Wohnung, der die Küche, das Bad und den Waschplatz umfasst.
Núcleo húmedo de la vivienda compuesto por cocina, baño y lavadero.

¹⁶⁸ Siehe/Ver C.2.1.2.3.2.

¹⁶⁹ Näher dazu in Dunowicz, S. 122-125, 130-131, 134-137.

Más información en Dunowicz, Pag. 122-125, 130-131, 134-137.



Abbildung 38 Wohnanlage Cte. Piedrabuena – 1981

Figura 38 Conjunto urbano Cte. Piedrabuena – 1981



Abbildung 39 Wohnanlage Cardenal Copello – 1984

Figura 39 Conjunto urbano Cardenal Copello – 1984



Abbildung 40 Stadtviertel Pte. Illia – 1988

Figura 40 Barrio Pte. Illia – 1988

1.1.2.5 Ab 1995 – Sistema Federal de la Vivienda – Dezentralisierung

Im Jahre 1995 wurde das Gesetz 24.464 verabschiedet, mit dem das „**Sistema Federal de la Vivienda**“¹⁷⁰ geschaffen wurde. Nunmehr arbeiten der Staat und die Provinzen eng zusammen. Die Koordinierung obliegt dem Staat. Die „Institutos Provinciales de la Vivienda“ (IPV)¹⁷¹ übernehmen die Bewertung des Wohnungsbedarfs und die Ausführung der Wohnprogramme¹⁷². Es wurden, wie auch in anderen lateinamerikanischen Ländern, zahlreiche Mechanismen zur Beteiligung der Bürger¹⁷³, also eine kommunale Wohnungspolitik geschaffen. Ein Beispiel hierfür sind die „Centros de Participación Comunal“ in der Stadt Cordoba (1996).¹⁷⁴

Das dezentralisierte System ermöglichte es, dass die Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs sowohl den klimatischen und den sozialen, als auch den wirtschaftlichen Bedingungen jeder Region und deren Bewohnern angemessen realisiert werden können.

Die Bezeichnungen der mit der Wohnungsproblematik auf nationaler Ebene beauftragten offiziellen Einrichtungen wurden je nach Regierung geändert. Derzeit ist hierfür das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen¹⁷⁵ zuständig.

1.1.2.5 Desde 1995 – Sistema Federal de la Vivienda – Descentralización

En 1995 sería sancionada la Ley 24.464, la que creó el **Sistema Federal de la Vivienda**¹⁷⁰. A partir de ese momento el Estado Nacional y las provincias trabajan en conjunto. La coordinación del sistema es tarea del Estado Nacional. Los Institutos Provinciales de la Vivienda (IPV)¹⁷¹ se encargan de evaluar las necesidades habitacionales y de la ejecución de los programas¹⁷². Al igual que en otros países latinoamericanos fueron creados múltiples mecanismos de participación ciudadana con la finalidad de formular políticas habitacionales de nivel municipal¹⁷³. Un ejemplo de esto son los Centros de Participación Comunal en la Ciudad de Córdoba (1996).¹⁷⁴

El Sistema descentralizado permitió que las acciones para atender las necesidades habitacionales estén más acordes a las características tanto climáticas, sociales, como económicas de cada región y de sus pobladores.

Los entes oficiales a nivel nacional encargados de la problemática de la vivienda han ido cambiando de denominación según los gobiernos, siendo actualmente la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda¹⁷⁵ la encargada de estos temas.

¹⁷⁰ Siehe/Ver C.2.1.1.

¹⁷¹ Provinzielle Anstalten für Wohnungswesen. Siehe C.2.1.3. Institutos Provinciales de la Vivienda. Ver C.2.1.3.

¹⁷² Siehe/Ver C.4.1.2.

¹⁷³ Vgl./Comp. Mac Donald/Simioni, S./Pag.45.

¹⁷⁴ Andere Beispiele in Lateinamerika: die lokalen Verwaltungsausschüsse in Kolumbien (1986) und das Netz von lokalen Ausschüssen in der Gemeinde Montevideo. Vgl. Rojas/Daughtters, o.Sn.

Otros ejemplos en Latinoamérica son : las Juntas Administrativas Locales en Colombia (1986) y la Red de Juntas Locales en el Municipio de Montevideo (1993). Comp. Rojas/Daughtters, s/n.

¹⁷⁵ Siehe/Ver C.2.1.2.1.

1.2 Deutschland

1.2.1 Entstehung der Wohnproblematik

Nach dem zweiten Weltkrieg gab es große Wohnungsverluste, dazu einen hohen Neubedarf durch den Zustrom der Heimatvertriebenen. 1,8 Mio. der von den 10,6 Mio. im Jahre 1936 vorhandenen Wohnungen¹⁷⁶ waren total zerstört, ca. 500.000 weitere durch schwere Beschädigungen unbrauchbar und 2,5 Mio. Wohnungen hatten leichte bis mittelschwere Beschädigungen. Durch die enormen Flüchtlingsströme stieg die Bevölkerungszahl erheblich. 1939 lebten auf dem Gebiet der späteren drei westlichen Besatzungsmächte¹⁷⁷ noch 40,3 Mio. Menschen, 1946 waren es 45,4 Mio.¹⁷⁸ Lag die durchschnittliche Wohnungsbelegung 1936 noch bei 3,6 Personen pro Wohnung, so stieg sie bis 1946 auf 6 Personen pro Wohnung an.¹⁷⁹ Viele Wohnungen waren mit zwei oder mehr Haushalten belegt. Diese prekäre Wohnungssituation konnte nur durch staatliche Intervention verbessert werden. In der Nachkriegszeit trug der soziale Wohnungsbau dazu bei, die Wohnungsnot durch schnelle Schaffung einer großen Zahl bezahlbarer Mietwohnungen zu beseitigen.¹⁸⁰

1.2 Alemania

1.2.1 Origen de la problemática habitacional

Como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial hubo una gran pérdida de viviendas, a lo que se sumaría la afluencia de personas exiliadas de otros países. De los 10,6 millones de viviendas existentes¹⁷⁶ en el año 1936, 1,8 millones fueron totalmente destruidas, aproximadamente otras 500.000 eran debido a los graves daños inutilizables y 2,5 millones de viviendas presentaban daños leves o medios. A través del enorme flujo de refugiados creció enormemente el número de habitantes. En la región que posteriormente sería tomada por las fuerzas de ocupación¹⁷⁷ vivían 40,3 millones de personas en 1939, llegando a tener 45,4 millones en 1946.¹⁷⁸ El promedio de ocupación era de 3,6 personas por vivienda en 1936, este valor ascendería a 6 personas por vivienda en 1946.¹⁷⁹ Numerosas viviendas eran habitadas por dos o más hogares. Esta precaria situación habitacional solo pudo ser mejorada a través de la intervención estatal. En la posguerra la construcción de un gran número de viviendas de alquiler asequible, es decir de vivienda de interés social contribuiría a superar la emergencia habitacional.¹⁸⁰

¹⁷⁶ Auf dem Gebiet der späteren Bundesrepublik (ohne Saarland und Berlin).
En la región que luego sería la República Federal de Alemania (sin Sarre y Berlín).

¹⁷⁷ Ohne West-Berlin.
Sin Berlín del Oeste.

¹⁷⁸ Vgl./Comp. Czasny, S./Pag. 4.

¹⁷⁹ Vgl./Comp. BM Bau, S./Pag. 22.

¹⁸⁰ Vgl./Comp. Pristl, S./Pag. 53.

Da die öffentliche Hand in der Bundesrepublik Deutschland Gebäude des sozialen Wohnungsbaues nicht selbst errichtet, benötigt sie zur Realisierung der selbstgesteckten Ziele stets private Investoren.¹⁸¹ Um Investitionen in den sozialen Wohnungsbau in ausreichendem Maße zu initiieren, musste der Staat diese intensiv fördern.

Die Bundesrepublik Deutschland realisierte im Laufe der Zeit ein differenziertes System zur Förderung der Wohnungsversorgung. Seit ihrer Gründung 1949 wurde eine Vielzahl von Gesetzen verabschiedet, die ein komplexes Fördersystem mit direkten und indirekten, subjekt- und objektbezogenen Hilfen und verschiedenen Zielen entstehen ließ. Die Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland nach dem zweiten Weltkrieg lässt sich grob in acht Phasen einteilen, die nachfolgend im Einzelnen behandelt werden.¹⁸²

Debido a que el Estado alemán no edifica viviendas de interés social por sí mismo, necesita para la realización de sus propios objetivos inversores privados.¹⁸¹ Para conseguir el volumen suficiente de inversiones en viviendas de interés social el Estado debe ofrecer una subvención intensiva.

En la transcurso de su historia Alemania desarrollaría un sistema diferenciado de fomento para la provisión de vivienda. Desde su creación en 1949 fueron sancionadas numerosas leyes, las que permitieron la formación de un sistema de fomentos complejo con diferenciados objetivos e instrumentos directos e indirectos, con subvención al objeto y al sujeto. La política habitacional desarrollada en la República Federal Alemana luego de la Segunda Guerra Mundial puede ser dividida en ocho etapas, las que son seguidamente desarrolladas en detalle.¹⁸²

¹⁸¹ Vgl./Comp. Kornemann (1994), S. /Pag. 71.

¹⁸² Vgl./Comp. Wolf, S. /Pag. 64 und/y Mayer.

1.2.2 Phasen der Wohnungspolitik

1.2.2.1 1946 – 1949 Zwangswirtschaftliche Notmaßnahmen zur Sicherstellung einer Wohnraummindestversorgung

Das Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 8. März 1946 unterwarf den gesamten noch vorhandenen Wohnraum einer lückenlosen Wohnraumbewirtschaftung¹⁸³. Die Mietpreise wurden auf dem Niveau vom 17. Oktober 1936 eingefroren¹⁸⁴.

Nach Erlangung ihrer ersten gesetzgeberischen Kompetenzen durch die Besatzungsmächte erließen die (späteren) Bundesländer jeweils Aufbaugesetze, die die Grundlage des Wiederaufbaus und Neubaus regelten.¹⁸⁵

1.2.2.2 1950 – 1959 Wohnungsbauförderung zur Steigerung des Wohnraumangebotes

1950 wurde die Wohnungspolitik durch das I. Wohnungsbaugesetz¹⁸⁶ zentralisiert.¹⁸⁷ Das Gesetz sah vor, dass alle nach 1949 gebauten Wohnungen vom Kontrollratsgesetz Nr. 18 (welches noch immer galt) ausgenommen wurden.

1.2.2 Etapas de la política habitacional

1.2.2.1 1946 – 1949 Medidas de economía dirigida hacia el aseguramiento de un abastecimiento mínimo de vivienda.

La Ley de Control de Consejo N° 18 del 8 de marzo de 1946 sometió al parque habitacional disponible a una exhaustiva administración¹⁸³. Los precios de los alquileres fueron congelados al nivel del 17 de octubre de 1937¹⁸⁴.

Luego de la obtención de las primeras competencias administrativas legales por parte de las fuerzas de ocupación los (más tarde) Estados Federados promulgaron leyes de obra, que regularon las bases para la reconstrucción y las construcciones nuevas.¹⁸⁵

1.2.2.2 1950 – 1959 Fomento a la vivienda para incrementar la oferta habitacional

En 1950 fue centralizada la política habitacional por medio de la Primera Ley de Construcción de Vivienda¹⁸⁶.¹⁸⁷ Esta ley preveía que todas las viviendas construidas según la Ley de Control de Consejo N° 18 (en ese entonces todavía vigente) no fueran incluidas.

¹⁸³ „Diese beinhaltet die Einschränkung oder die Beseitigung der freien Vertragsbegründung zwischen den Vermietern und Mietern; denn der Wohnraum ist erfasst und wird durch die zuständigen Wohnungsämter zugewiesen. Auf Grund dieser Zuweisung sind Vermieter und Mieter zum Vertragsabschluss verpflichtet.“ Jenkis (2001), S. 223.

„Esta contiene las restricciones o la eliminación de la libre formulación contractual entre propietario e inquilino, ya que las viviendas están registradas y son asignadas a través de las oficinas de vivienda competentes.“ Jenkis (2001), Pag. 223.

¹⁸⁴ Vgl./Comp. Jenkis (2001), S./Pag. 227.

¹⁸⁵ Vgl./Comp. Wolff, S. /Pag. 64 und/y Schildt/ Sywottek, S. /Pag. 413.

¹⁸⁶ Vgl. I. Wohnungsbaugesetz vom 24.04.1950.

Comp. Primera Ley de construcción de vivienda del 24.04.1950.

¹⁸⁷ Vgl./Comp. Siegrist/ Strath S. /Pag. 84, 85.

Im I. Wohnungsbaugesetz wurden drei Subventionsformen für den Wohnungsbau festgelegt: der Wohnungsbau durch öffentliche Objektförderung mit Mietpreisbindung (der sogenannte Sozialwohnungsbau), der steuerbegünstigte Wohnungsbau und der frei finanzierte Wohnungsbau.¹⁸⁸ Das I. Wohnungsbaugesetz setzte einen bundeseinheitlichen gesetzlichen Rahmen für die Wohnungsbauförderung, der von den Ländern durch eigene Förderrichtlinien ausgefüllt wurde.¹⁸⁹

1951 wurden im Einkommenssteuergesetz durch §7b/7c steuerliche Anreize für private Bauinvestitionen geschaffen.¹⁹⁰

Als Förderung des Vorsparens wurde 1952 das Wohnungsbauprämienengesetz (WoPG) zur Begünstigung von Bausparaufwendungen eingeführt.¹⁹¹

1953 wurde das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz verabschiedet, das das Kontrollratsgesetz Nr. 18 ablöste und liberalisierte.¹⁹² Das I. Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 ließ nun auch schrittweise Mieterhöhungen zu. Diese Gesetze sollten die Wohnungszwangswirtschaft langsam zurückdrängen, um zu einer marktwirtschaftlicheren Ordnung zu führen.¹⁹³

En la Primera Ley de Construcción de Viviendas serían establecidas tres formas de subvención: la construcción de viviendas a través de subvenciones públicas al objeto con vinculación al precio de alquiler (la denominada construcción de viviendas de interés social), la construcción de viviendas con reducciones impositivas y la construcción de vivienda de libre financiación.¹⁸⁸ La Primera Ley de Construcción de Viviendas constituyó un marco legal homogéneo a nivel nacional para el fomento de la construcción de viviendas, el que sería completado por los Estados Federados con las líneas de subvención.¹⁸⁹

En 1951 sería creado a través del §7b/7c de la Ley de impuesto a los ingresos el incentivo para las inversiones privadas en vivienda.¹⁹⁰

En 1952 sería promulgada la Ley de recompensa de construcción de viviendas (WoPG) con el fin de subsidiar los capitales de los ahorristas de viviendas.¹⁹¹

En 1953 sería aprobada la Ley de administración de la vivienda, la cual sustituyó a la Ley de Control de Consejo N°18.¹⁹² La Primera Ley Nacional de alquiler del 27 de julio de 1955 permitiría el aumento de los alquileres de modo escalonado. Estas leyes tenían como finalidad reducir la economía dirigida de vivienda para permitir su transformación hacia una regulación según la economía de mercado.¹⁹³

¹⁸⁸ Vgl./Comp. Rudolf-Cleff, S. /Pag. 144, 145.

¹⁸⁹ Vgl./Comp. Expertenkommission Wohnungspolitik (1995), S./Pag. 59.

¹⁹⁰ Vgl./Comp. Dopfer, S./Pag. 82.

¹⁹¹ Vgl./Comp. Ulbrich, S./Pag. 92.

¹⁹² Vgl./Comp. Becker, S./Pag. 65.

¹⁹³ Vgl./Comp. Jenkis (2001), S./Pag. 227 und/y Glatzer, S./Pag. 4.

1956 wurde mit dem II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) das I. Wohnungsbaugesetz ersetzt. Die neue Ausrichtung wird schon durch den Titel des Gesetzes „Wohnungsbau- und Familienheimgesetz“ deutlich. Nun stand nicht mehr bloß die Quantität, sondern auch die Verbesserung der Wohnqualität und die Förderung des Wohneigentums im Vordergrund. Aber auch die Zielgruppe wird deutlich eingeschränkt: War noch im I. Wohnungsbaugesetz der soziale Mietwohnungsbau für „breite Schichten des Volkes bestimmt“, so wurde er im II. Wohnungsbaugesetz auf Einkommensschwache zentriert.¹⁹⁴

Im II. Wohnungsbaugesetz wurden die Grundlagen für folgende Förderwege gelegt¹⁹⁵:

- 1. Förderweg – öffentlich geförderter Mietwohnungsbau.
- 2. Förderweg – steuerbegünstigter Mietwohnungsbau.

In diesem Rahmen wurde die bisher geltende staatliche Richtsatzmiete durch die Kostenmiete abgelöst. Dadurch wollte man einen dämpfenden Effekt auf die allgemeine Mietpreisentwicklung erzielen. Dies hatte jedoch zur Folge, dass auf den Wohnungsteilmärkten, bei denen die Miete nicht politisch niedrig gehalten wurde, die Mietpreise stiegen.¹⁹⁶

En 1956 sería reemplazada la Primera Ley de construcción de viviendas por la Segunda Ley de construcción de viviendas (WoBauG). El nuevo ajuste sería conocido como “Ley de construcción de viviendas y hogar”. La cantidad ya no ocuparía más el primer plano tomando esta posición el mejoramiento de la calidad de vida y el fomento a la vivienda propia. Sin embargo el grupo de destino sería claramente reducido, mientras que en la Primera Ley la construcción de viviendas de interés social estaba dirigida al “sector amplio de la población”, la Segunda Ley lo haría en los sectores de menores ingresos.¹⁹⁴

En la Segunda Ley de construcción de viviendas serían establecidas las bases para las siguientes vías de fomento¹⁹⁵:

- Primera vía de fomento – Vivienda de alquiler de fomento público.
- Segunda vía de fomento – Vivienda de alquiler con reducción impositiva.

En ese marco fue sustituido el hasta entonces alquiler regulado por el Estado por el alquiler según costos. Así se pretendió crear un efecto amortiguador sobre el desarrollo general de los precios de alquiler. Esto sin embargo tuvo como consecuencia el alza de los alquileres en los mercados parciales de viviendas, en los cuales sus valores no habían sido mantenidos bajos políticamente.¹⁹⁶

¹⁹⁴ Vgl./Comp. Blumers/ Werner, S./Pag. 18 - 24.

¹⁹⁵ Vgl./Comp. Killat, S./Pag. 52, 53.

¹⁹⁶ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 65 und/y Schellhaaß/ Schulz (1987), S./Pag. 20 - 23.

Die Kostenmiete machte es dem Vermieter möglich, mit bloß 15 v. H. der Herstellungskosten als Eigenkapital Objekte für den sozialen Mietwohnungsbau zu erstellen; alle weiteren Kosten (d. h. alle Zinsen und Tilgungen von Fremdkapital, Unterhaltungskosten für das Objekt, etc.) zahlten der Mieter bzw. der Staat durch Subventionen.¹⁹⁷

In diesem Zeitraum wurden zahlreiche große Wohnanlagen gebaut, wie z. B. die Grindelhochhäuser¹⁹⁸ in Hamburg und das Hansaviertel¹⁹⁹ in Berlin.

El alquiler por costo hizo posible a los propietarios, que con solo el 15 % de los costos de edificación como capital propio erigiesen viviendas de alquiler social. Los costos restantes (intereses y amortizaciones del capital ajeno, gastos de manutención del edificio, etc.) eran pagados por el inquilino, es decir por el Estado a través de subvenciones.¹⁹⁷

En este periodo fueron construidos numerosos conjuntos habitacionales de gran envergadura. Ejemplos: Casas en altura Grindel¹⁹⁸ en Hamburgo y Barrio Hansa¹⁹⁹ en Berlín.

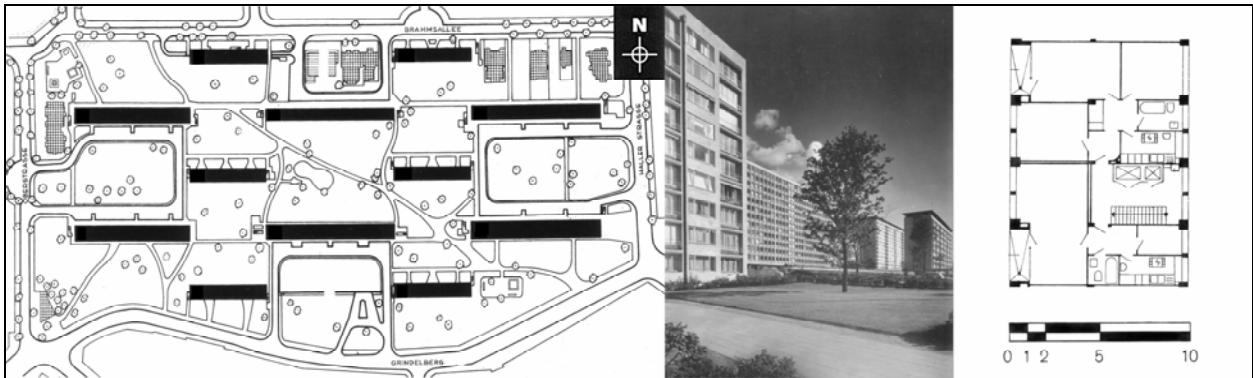


Abbildung 41 Grindelhochhäuser – 1956

Figura 41 Casas en altura Grindel – 1956



Abbildung 42 Hansaviertel – 1957

Figura 42 Barrio Hansa – 1957

¹⁹⁷ Vgl./Comp. Becker, S./Pag. 65.

¹⁹⁸ Näher dazu in Lange, S. 120-123.

Más información en Lange, Pag. 120-123.

¹⁹⁹ Näher dazu in Dolff-Bonekämper und Schneider, S. 132-133.

Más información en Dolff-Bonekämper y Schneider, Pag. 132-133.

1.2.2.3 1960 – 1970 Liberalisierung – Überführung der Wohnungswirt- schaft in die soziale Marktwirt- schaft

Der nach dem damaligen Bundesbauminister benannte Lücke-Plan ging 1960 in das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft über. Dieses sah vor, die vor 1949 gebauten Wohnungen schrittweise aus der Zwangswirtschaft zu entlassen, da das Wohnungsdefizit der Nachkriegsjahre zunehmend abgebaut wurde.²⁰⁰ Ab 1960 wurden die Mieten schrittweise freigegeben. Das Abbaugesetz wurde ohne Rücksicht auf die tatsächliche Versorgungslage der Bevölkerung durchgesetzt, was teilweise zu einem sprunghaften Anstieg der Wohnungsmieten führte.²⁰¹

1963 wurde mit dem Gesetz über Wohnbeihilfe ein Sozialnetz für Notfälle geschaffen, welches zunächst auf drei Jahre befristet war. Es wurde 1965 vom I. Wohngeldgesetz abgelöst, welches schon 1970 eine neue Fassung als II. Wohngeldgesetz (WoGG) bekam. Hiermit wollte man der neuen Ausrichtung, weg von der Objekt- und hin zur Subjektförderung²⁰², gerecht werden.²⁰³ Wohngeldzahlungen in Form von Mieten- und Lastenbeihilfen sind unmittelbare, gezielte und zweckgebundene Subventionen der öffentlichen Hand.²⁰⁴ Dies führte zu der bis heute ungelösten Problematik, dass das Wohngeld als staatlicher Mietzuschuss einen preistreibenden Effekt hat, dass jede Regelung, bei der der Staat einen Teil

1.2.2.3 1960 – 1970 Liberalización – Traslado de la economía habita- cional hacia la economía social de mercado

El Plan Lücke, nombre del en ese entonces Primer Ministro, se convertiría en 1960 en la Ley de desmontaje de la economía dirigida de vivienda. Esta preveía que las viviendas construidas antes de 1949 fueran liberadas paulatinamente de la economía dirigida, ya que la emergencia habitacional de la posguerra había sido superada ampliamente.²⁰⁰ Así a partir de 1960 los precios de los alquileres serían liberados en forma paulatina. La Ley de desmontaje sería impuesta sin consideración de la situación de abastecimiento de la población, lo que originaría en parte un continuo aumento de los precios de los alquileres.²⁰¹

En 1963 sería creada por la Ley de ayuda habitacional una red social para casos de emergencia, la que tenía inicialmente un plazo de tres años. Esta fue reemplazada en 1965 por la Primera Ley de subsidio a la vivienda, que sería suplida por la denominada Segunda Ley (WoGG). Esta pretendía apartar la nueva dirección del fomento de la subvención al objeto y acercarla a la del sujeto^{202, 203}. Los pagos del subsidio a la vivienda eran, en sus formas de ayuda de alquiler o de cargas, una subvención pública con objeto fijo.²⁰⁴ Esto originó un problema aun no resuelto, el efecto de arrastre sobre los precios que tiene el subsidio a la vivienda como ayuda al alquiler, así cada reglamentación por medio de la

²⁰⁰ Vgl./Comp. Conradi/ Zöpel, S./Pag. 95 - 98 und/y Sonnenschein, S./Pag. 99, 100.

²⁰¹ Vgl./Comp. Peters, S./Pag. 196, 197.

²⁰² Vgl./Comp. auch Überblick über die Instrumente.

²⁰³ Vgl./Comp. Dopfer, S./Pag. 82 und/y Wolff, S./Pag. 65.

²⁰⁴ Vgl./Comp. Lowinski, S./Pag. 132.

der Miete direkt übernimmt, den Mieterhöhungsspielraum des Vermieters ausdehnt und einen Preisschub bei den Mieten bewirkt.²⁰⁵

Beispiele von in diesem Zeitraum gebauten Wohnanlagen sind: die Parkwohnanlage Zollhaus²⁰⁶ in Nürnberg und die Siedlung Baumgarten²⁰⁷ in Karlsruhe.

cual el Estado se hace cargo de una parte del alquiler amplía el margen para el aumento del alquiler por parte del propietario, provocando un desplazamiento de precio al inquilino.²⁰⁵

Ejemplos de conjuntos habitacionales construidos en este periodo son: el complejo urbano Zollhaus²⁰⁶ en Nürnberg y el complejo Baumgarten²⁰⁷ en Karlsruhe.

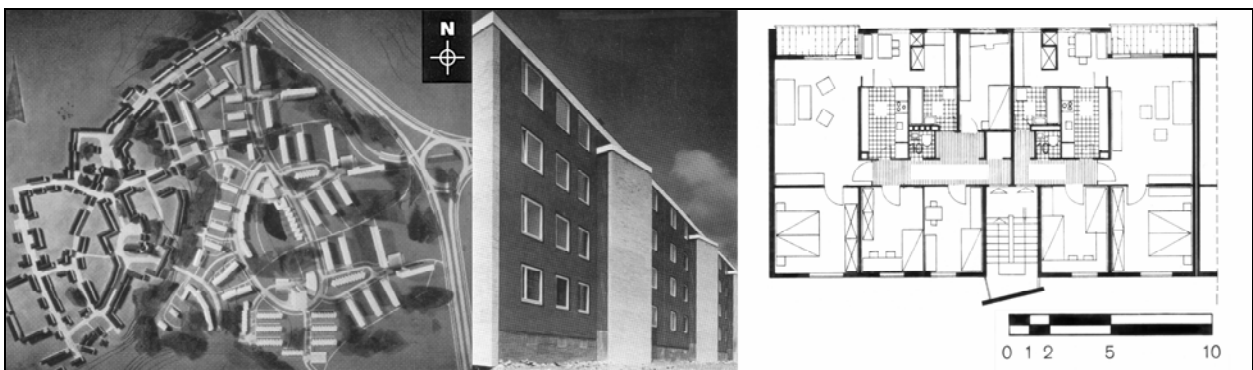


Abbildung 43 Parkwohnanlage Zollhaus – 1957-1968

Figura 43 Complejo urbano Zollhaus – 1957-1968

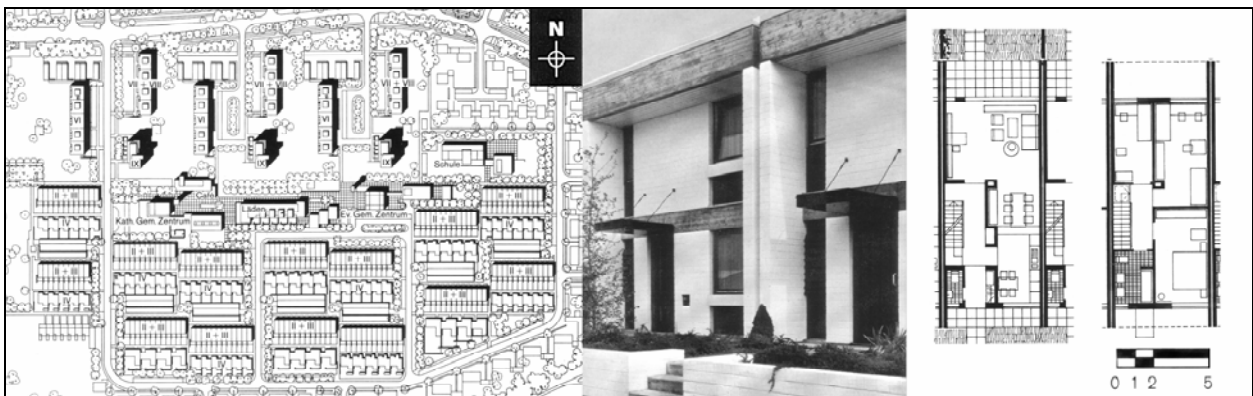


Abbildung 44 Siedlung Baumgarten – 1964-1968

Figura 44 Complejo habitacional Baumgarten – 1964-1968

²⁰⁵ Vgl./Comp. Norton/ Novy, S./Pag. 33.

²⁰⁶ Näher dazu in Göderitz/Müller-Ibold/Hillebrecht. Más información en Göderitz/ Müller-Ibold/ Hillebrecht.

²⁰⁷ Näher dazu in Nagel/ Linke, S. 84-87 und Kirschenmann/ Muschalek S. 126. Más información en Nagel/ Linke, Pag. 84-87 y Kirschenmann/ Muschalek Pag. 126.

1.2.2.4 1971 – 1975 Entstehung eines umfassenden Mieterschutzes

Steigende Mieten, insbesondere die der Altbauten, infolge des Lücke-Plans führten zur Verabschiedung des I. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes im Jahr 1971. Dieses Gesetz war zunächst befristet und wurde mit dem II. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG) am 01.01.1975 zu Dauerrecht.²⁰⁸ Im Wohnraumkündigungsschutzgesetz war das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) enthalten. Das BGB wurde im §556a um eine Sozialklausel mit Kündigungsverbot erweitert. Diese Maßnahmen stärkten ganz erheblich die Seite des Mieters, jedoch ging dadurch andererseits der frei finanzierte Mietwohnungsbau nach 1974 stark zurück.²⁰⁹

Beispiel für sozialen Wohnungsbau hier ist die Wohnanlage Mehringplatz in Berlin-Kreuzberg, die im Jahr 1974 gebaut wurde und aus einer ringförmigen Wohnbebauung um den historischen Platz besteht.²¹⁰

1.2.2.4 1971 – 1975 Origen de una protección global al inquilino

Alquileres en ascenso, especialmente en edificaciones antiguas, como consecuencia del Plan Lücke derivaron en 1971 en la promulgación de la I Ley de protección a la rescisión de contrato de alquiler. Esta era en sus orígenes de vigencia limitada y sería transformada a derecho sin límite temporal por la II Ley de protección a la rescisión de contrato de alquiler (WKSchG) del 1 de enero de 1975.²⁰⁸ Esta contenía la Ley de regulación de monto de alquiler (MHG). El Código Civil agregaría además en el §556a una cláusula social de prohibición a la rescisión de contrato. Estas medidas fortalecieron notablemente la posición del inquilino, pero provocaron también la disminución de la construcción de viviendas de alquiler de financiamiento libre luego de 1974.²⁰⁹

Ejemplo de vivienda de interés social es el conjunto urbano Mehringplatz en Berlín-Kreuzber, construido en el año 1974 y que consta de una edificación en forma de anillo alrededor de la plaza histórica.²¹⁰



Abbildung 45 Wohnanlage Mehringplatz – 1974

Figura 45 Conjunto urbano Mehringplatz – 1974

²⁰⁸ Vgl./Comp. Jenkis (2001), S./Pag. 229 und/y Schleiter S./Pag. 69, 70.

²⁰⁹ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 66, 67 und/y Dopfer, S./Pag. 82, 83.

²¹⁰ Näher dazu in Schneider, S. 210-211.

Más información en Schneider, Pag. 210-211.

1.2.2.5 1976 – 1979 Stärkung der Vermögensbildung und Förderung der Wohnungsbestandsverbesserung

Mit dem Gesetz über die steuerlichen Vergünstigungen bei Herstellung oder Anschaffung bestimmter Wohngebäude vom 11.07.1977 und der Neufassung des §7b EStG („Abschreibungsparagraph“) wurde die Eigentumsförderung des Neubaus auf den Altbau übertragen, Anschaffung und Herstellung wurden jetzt gleichwertig behandelt. Zusammen mit dem Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG) vom 23.08.1976 sollte es zu einer Modernisierung des Altbaubestandes führen. Dieses Ziel wurde mit den Maßnahmen auch erreicht, jedoch wurde dadurch auch das Angebot an preisgünstigen Wohnungen verringert und die Preise im Altbaumarkt hochgetrieben. Der Altbaumarkt gehörte dadurch größtenteils für die unteren Einkommenschichten nicht mehr zu den erschwinglichen Wohnungsteilmärkten.²¹¹

1.2.2.6 1980 – 1989 Rückkehr zur Marktwirtschaft

Die hohen Einkommensgrenzen des II. Wohnungsbaugesetzes hatte die Mehrheit der Bevölkerung zu möglichen Nutznießern des sozialen Wohnungsbaues gemacht. Viele Haushalte hatten nach in Kraft treten des Gesetzes ein Anrecht auf eine Sozialwohnung und zogen in eine geförderte Wohnung ein.

1.2.2.5 1976 – 1979 Fortalecimiento de la formación de patrimonio y fomento al mejoramiento de viviendas existentes

Mediante la Ley de disminuciones impositivas para la construcción o adquisición de determinados edificios de viviendas del 11 de julio de 1977 y la nueva versión del §7b EsTG (párrafo de deducción) fue transferido el fomento a la propiedad de nuevas edificaciones a las de antiguas, adquisición y construcción serían ahora igualmente valoradas. Esto junto con la Ley de fomento a la modernización de viviendas (Ley de modernización de viviendas – WoModG) del 23 de agosto de 1976 debía conducir a una modernización de las construcciones antiguas existentes. Este objetivo sería alcanzado mediante las medidas mencionadas, pero sin embargo produciría por un lado disminución en la oferta de viviendas de precios asequibles y por otro lado que los precios de mercado de viviendas antiguas se elevara. Así el mercado de viviendas antiguas dejaría de pertenecer a los mercados parciales de vivienda asequibles para los sectores de menores ingresos.²¹¹

1.2.2.6 1980 – 1989 Retorno a la economía de mercado

Los altos límites de ingresos por hogar de la Segunda Ley de construcción de viviendas hizo de la mayoría de la población un posible beneficiario de la vivienda de interés social. Muchos hogares tuvieron tras la entrada en vigencia de la ley el derecho a una vivienda de interés social y se mudaron a una vivienda

²¹¹ Vgl./Comp. Buchheit, S./Pag. 33, 34 und/y Wolff, S./Pag. 67, 68.

Auch wenn ihre Haushaltseinkommen stiegen, belegten die zuvor bedürftig gewesenen Empfänger weiterhin die staatlich geförderten Wohnungen. Dies führte zu einer hohen Fehlbelegung der gebundenen Sozialwohnungen. Dieses Problem war schon in den 60er Jahren heftig diskutiert worden. 1981 wurde das Gesetz zum Abbau der Fehlsubvention und der Mietverzerrung im Wohnungswesen beschlossen. Durch diese Fehlbelegungsabgabe wollte man die verteilungspolitischen Mängel der Objektförderung abschwächen.²¹²

1982 wurde im §7b EStG eine zusätzliche Förderung durch eine Kinderkomponente ab dem zweiten Kind eingeführt, welche 1986 im §10e EStG auf das erste Kind erweitert wurde (Baukindergeld). Die Wohneigentumsförderung wurde mit diesem Instrument erheblich verbessert.

Mit dem 1983 in Kraft getretenen Gesetz zur Erhöhung des Angebotes an Mietwohnungen wurde eine Lockerung der Kündigungs- und Mieterhöhungsbestimmungen beschlossen, um den Mietwohnungsbau für Investoren wieder attraktiver zu machen. Zusätzlich legten Bund und Länder 1983 und 1984 ein Sonderprogramm zur Belebung des sozialen Wohnungsbaues und der Baunachfrage fest. Trotz dieser Maßnahmen ging der Wohnungsneubau zurück, die Mieten stiegen.²¹³

1986 zog sich der Bund weitgehend aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues zurück und überließ diese Aufgabe den Ländern.²¹⁴

subvencionada. A pesar de mejorar sus ingresos, los antes mencionados beneficiarios permanecían ocupando las viviendas subvencionadas por el Estado. Esto produciría una falsa-ocupación de las viviendas. Este problema ya era fuertemente discutido en los años sesenta y tendría su desenlace en 1981 con la promulgación de la Ley de reducción de la falsa-subvención y distorsión del alquiler en la vivienda. A través de esta reducción de la falsa-ocupación se pretendía amortizar las deficiencias de la subvención al objeto.²¹²

En 1982 sería introducido al §7b EstG un fomento adicional a través de un componente infantil a partir del segundo niño, el que sería extendido al primer niño por el §10e EstG en 1986. El fomento a la vivienda propia sería con estos instrumentos considerablemente mejorado.

En 1983 la Ley para el aumento de la oferta de vivienda de alquiler subsanaría una deficiencia de las disposiciones de rescisión y aumento del contrato de alquiler. La Ley tenía como finalidad hacer nuevamente atractiva a los inversores la construcción de viviendas de alquiler. El Estado Nacional y los Federados aplicarían adicionalmente programas especiales para la recuperación de la construcción de viv. sociales y la demanda de construcción. A pesar de esto la construcción de viviendas disminuiría y los alquileres aumentarían.²¹³

En 1986 el Estado Nacional retrocede en su posición en lo referido al fomento de la vivienda de interés social y deja esta tarea a cuenta de los Estados Federados.²¹⁴

²¹² Vgl./Comp. Dopfer, S. 83 und/y Brech/ Bärsch S./Pag. 33, 34.

²¹³ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 68, 69.

²¹⁴ Vgl./Comp. Behring/ Goldrian S./Pag. 8 und/y Dopfer, S./Pag. 83.

Mit dem Gesetz zur Neuregelung der steuerlichen Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (Wohneigentumsförderungsgesetz – WohneigFG) vom 15.05.1986 wurde der §7b EStG durch den §10e EStG ersetzt. Damit wurde die steuerliche Behandlung von der Investitionsgutregelung auf die Konsumgutregelung²¹⁵ umgestellt.²¹⁶ 1988 führte der Gesetzgeber durch die Änderung des II. Wohnungsbaugesetzes die vereinbarte Förderung, den so genannten dritten Förderweg, ein. Hierbei konnten die Bauherren die Förderung vertraglich mit dem Bundesland flexibel vereinbaren.²¹⁷

Zwei Wohnanlagen, die durch geförderte Finanzierung gebaut wurden, sind die Mehrfamilienreihenhäuser in Berlin-Neukölln²¹⁸ und die Siedlung Volpinastraße in München²¹⁹.

Con la Ley para la nueva regulación del fomento impositivo para la vivienda de uso propio (Ley de fomento de vivienda propia – WohneigFG) del 15 de mayo de 1986 sería reemplazado el §7b EstG por el §10e EstG y con ello el modelo impositivo cambiaría el esquema de regulación de bienes de inversiones por uno de regulación de bienes de consumo²¹⁵.²¹⁶ En 1988 el poder legislativo introduciría el más accesible de los fomentos, la denominada tercera vía de fomento. Mediante esta los propietarios podían concertar contractualmente los subsidios con el Estado Federado de modo flexible.²¹⁷

Dos ejemplos de viviendas construidas mediante financiamiento subsidiado son las Casas multifamiliares en Berlin-Neukölln²¹⁸ y el conjunto Volpinastraße en Munich²¹⁹.

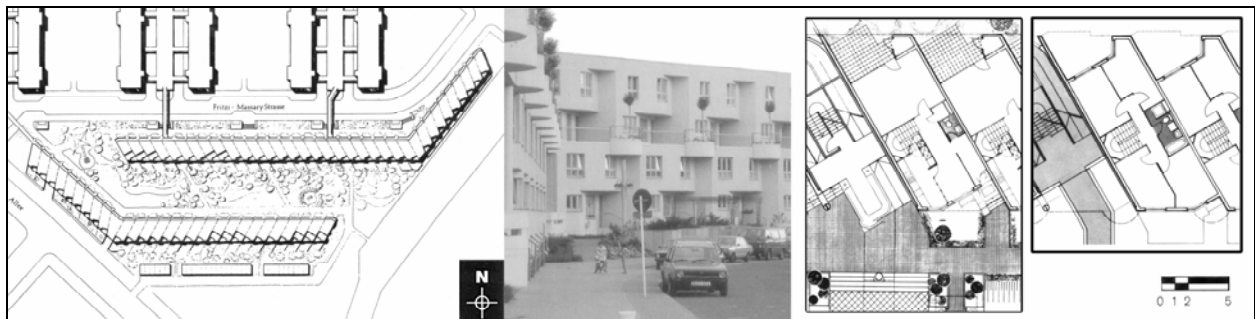


Abbildung 46 Mehrfamilienreihenhäuser in Berlin-Neukölln – 1982-1983

Figura 46 Casas multifamiliares en hilera en Berlín-Neukölln – 1982-1983

²¹⁵ Anders als das Investitionsgut ist das Konsumgut steuerrechtlich ohne Belang. Es wird weder bei den Einkünften noch bei den Ausgaben in irgendeiner Weise berücksichtigt. Der Nutzungswert der eigenen Wohnung wurde beim Ermitteln der eigenen Einkünfte nicht mehr eingesetzt, die Kosten dafür nicht mehr abgesetzt. Die steuerliche Förderung galt nur noch für vermietete Gebäude. Vgl. Lonsing, S. 21.

Los bienes de inversiones representan, a diferencia de los bienes de consumo una erogación jurídico-fiscal. No son considerados ni los ingresos ni los egresos cualquiera sea su origen. El valor de aprovechamiento de la vivienda propia como así los costos de ella no son más contemplados para el cálculo de los ingresos propios. El fomento impositivo valía solo para edificios alquilados. Ver Lonsing, Pag. 21.

²¹⁶ Vgl./Comp. Färber, S./Pag. 8.

²¹⁷ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 68, 69.

²¹⁸ Näher dazu in Peters/ Henn, S. 124-125.

Más información en Peters/ Henn, Pag. 124-125.

²¹⁹ Näher dazu in Bott/ v. Hass, S. 64-95.

Más información en Bott/ v. Hass, Pag. 64-65.

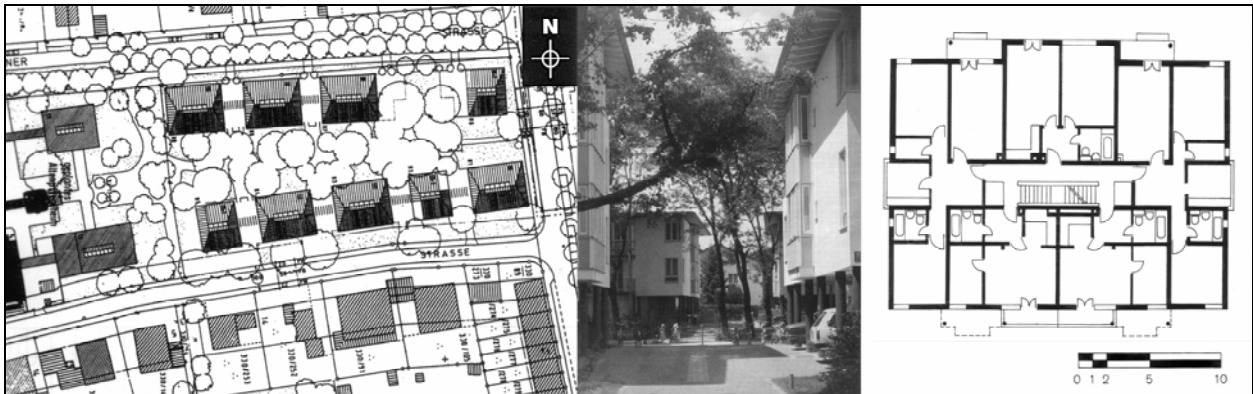


Abbildung 47 Siedlung Volpinastraße – 1988

Figura 47 Conjunto Volpinastraße – 1988

1.2.2.7 1990 – 1997 Wohnungspolitik im vereinigten Deutschland

Mit der Wiedervereinigung der DDR mit der BRD kam die große Aufgabe der Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen Ost und West auf Deutschland zu. In den neuen Bundesländern gab es zunächst eine Mietpreisbindung; sie sollte bis Ende 1997 entfallen. Bis dahin sollten die Mieten schrittweise an das Mietniveau der alten Länder angepasst werden. Der Weg dahin wurde vom Gesetzgeber durch die I. und II. Grundmietenverordnung von 1991 und 1993 und dem Mietüberleitungsgesetz von 1995 sowie dem Miethöhengesetz aus dem gleichen Jahr geregelt.²²⁰

Um dem Bau von Wohnungen und Gewerbeimmobilien in den neuen Bundesländern neue Impulse zu geben, wurde 1991 das Fördergebietsgesetz erlassen. Mit diesem wurde eine indirekte steuerliche Förderung geschaffen, welche hohe Abschreibungssätze in den ers-

1.2.2.7 1990 – 1997 Política habitacional en la Alemania unificada

Con la reunificación alemana devendría la tarea de equilibrar las condiciones de vida entre el Este y el Oeste. En los nuevos Estados Federados existía una vinculación de precios de alquiler, es decir regulados estatalmente, la cual debería ser suprimida hasta fines de 1997. Hasta esa fecha debían ser acomodados los precios de los alquileres de modo escalonado hasta alcanzar los valores en los antiguos Estados Federados. Este proceso sería regulado por el Poder Legislativo mediante el Primer y Segundo Decreto de alquileres básicos en 1991 y 1993 respectivamente, la Ley de transición de alquiler de 1995 y la Ley de monto de alquiler.²²⁰

Con la finalidad de dar nuevo impulso a la construcción de viviendas e industrias en los nuevos Estados Federados sería promulgada en 1991 la Ley regional de fomento y con ello se crearía un subsidio impositivo indirecto, el que autorizó mayores tasas de reducción pa-

²²⁰ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 69, 70.

ten fünf Jahren erlaubte.²²¹ Dadurch wurden viele Wohnungen in Regionen gebaut, in denen sie nicht gebraucht wurden. Ende der 90er Jahre wurde erstmalig der Abriss von Wohnungen der Altsubstanz in den neuen Bundesländern vorgeschlagen. Im Rahmen des Stadtumbaus Ost wird er heute noch systematisch betrieben.²²²

1996 wurde die bis dahin praktizierte indirekte Förderung nach §7b EStG und §10e EStG komplett ersetzt durch eine direkte Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz. Die fundamentale Neuregelung erfolgte nach langjähriger Diskussion, da bis dahin einkommensstarke Haushalte in Abhängigkeit vom Einkommen eine höhere Förderung erhalten hatten. Das Eigenheimzulagengesetz regelte die Förderung jetzt unabhängig von der einkommensteuerlichen Belastung und damit wesentlich gerechter.²²³

Folgende Abbildungen zeigen zwei Beispiele von geförderten Wohnungen in Berlin, das Gebäude Osloer²²⁴ und die Wohnanlage Mahlsdorf²²⁵. Das erste entspricht dem Haustyp Wohnzeile und das zweite dem Mehrfamilienhaus bzw. Stadtvilla. Das dritte Beispiel ist eine Wohnanlage in Frankfurt-Bonames²²⁶, welche mit einem Niedrigenergiekonzept und unter dem Haustyp Wohnzeile entworfen wurde.

ra los primeros cinco años.²²¹ A través de este fueron construidas numerosas viviendas innecesarias. A finales de 1990 sería por primera vez propuesta la demolición de viviendas en los nuevos Estados Federados. En el marco de la remodelación de las ciudades del Este son aún realizadas tareas de demolición sistemáticamente.²²²

En 1996 sería reemplazado el hasta ese momento aplicado fomento indirecto según los párrafos §7b EstG y §10e EstG por un fomento directo según la Ley de subsidio a la vivienda propia. La nueva reglamentación sería creada luego de años de discusión, ya que hasta ese momento los hogares pudientes recibían mayores subsidios independientemente del monto de sus ingresos. La Ley de subsidio a la vivienda propia regularía ahora el fomento independientemente de las cargas impositivas por ingresos y con ello se lograría un manejo considerablemente más justo.²²³

Las siguientes figuras muestran dos ejemplos de viviendas de construcción subsidiada en Berlín, el Edificio Osloer²²⁴ y el Conjunto habitacional Mahlsdorf²²⁵. El primero corresponde al tipo de vivienda en tira y el segundo al de vivienda multifamiliar o villa de ciudad. El tercer ejemplo corresponde a un Conjunto habitacional en Frankfurt-Bonames²²⁶, diseñado bajo un concepto de ahorro energético y vivienda en tira.

²²¹ Vgl./Comp. Dopfer, S./Pag. 83.

²²² Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 70.

²²³ Vgl./Comp. Dopfer, S./Pag. 83 und/y Wolff, S./Pag. 70.

²²⁴ Näher dazu in Bott/ v. Hass, S. 108-111.

Más información en Bott/ v. Hass, Pag. 108-111.

²²⁵ Näher dazu in Stimmann, S. 282-283.

Más información en Stimmann, Pag. 282-283.

²²⁶ Näher dazu in Bott/ v. Hass, S. 94-97 und Schneider, S. 162-163.

Más información en Bott/ v. Hass, Pag. 94-97 y Schneider, Pag. 162-163.



Abbildung 48 Gebäude Osloer – 1991

Figura 48 Edificio Osloer – 1991



Abbildung 49 Wohnanlage in Mahlsdorf – 1994

Figura 49 Conjunto habit. en Mahlsdorf – 1994



Abbildung 50 Wohnanlage in Frankfurt-Bonames – 1990-1995

Figura 50 Conjunto habitacional en Frankfurt-Bonames – 1990-1995

1.2.2.8 Ab 1998 – Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung

Im Jahr 1999 wurde wegen der enorm gestiegenen Kosten die Instandhaltungs- und Vorkostenpauschale aus den Eigenheimzulagen, die noch in der ersten Fassung des Eigenheimzulagengesetzes enthalten war, gestrichen.

Zum Jahreswechsel 2002/2003 scheiterte eine erste Gesetzesinitiative zur drastischen Reduzierung der Eigenheimzulage. Schon im August 2003 sah ein neuer Gesetzentwurf die Abschaffung der Eigenheimzulage vor. Nachdem der Bundesrat auch diesen Entwurf abgelehnt hatte, wurde er dem Vermittlungsausschuss vorgelegt und zum 01.01.2004 als Haushaltsbegleitgesetz (HBegIG 2004) mit einer Änderung der Eigenheimzulage in Kraft gesetzt. Damit wurde der Fördergrundbetrag mehr als halbiert, die Kinderzulage minimal erhöht und die Einkommensgrenzen verringert.²²⁷ Außerdem wird seitdem nicht mehr zwischen Neu- oder Altbau unterschieden.²²⁸

Im Juli 2004 wurde eine neue Gesetzesinitiative zur Abschaffung der Eigenheimzulage gestartet. Der Bundesrat lehnte das Gesetz zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulage im November 2004 ab. Die daraufhin folgende Beratung im Vermittlungsausschuss wurde vom Dezember 2004 auf Feb-

1.2.2.8 Desde 1998 – De la construcción de vivienda de interés social al fomento social a la vivienda

En el año 1999 debido al enorme aumento de los costos provenientes de los subsidios a la vivienda propia, los costos de mantenimiento y costos previos – los que ya estaban incluidos en la primera versión de la Ley - serían eliminados.

En el cambio de año 2002/2003 fracasaría un primer Proyecto de Ley que proponía drásticas reducciones a la subvención a la vivienda propia. En agosto del 2003 se presentaría un nuevo Proyecto de Ley en este sentido. Luego de que la Cámara Alta también lo rechazara, iría a la Comisión Mediadora y sería puesto en vigencia a partir 1 de enero del 2004 como la Ley de acompañamiento de hogar (HBegIG 2004), conteniendo una modificación en el subsidio a la vivienda propia. Con esta Ley sería reducido a menos de la mitad el monto básico de subvención, aumentado en forma mínima el adicional por niño y disminuidos los límites de ingresos.²²⁷ Además desde entonces no se diferencia más entre construcción nueva y antigua.²²⁸

En julio del 2004 fue presentado un nuevo Proyecto de Ley para la derogación del subsidio a la vivienda propia. La Cámara Alta rechazaría en noviembre del 2004 la Ley de apoyo financiero del avance innovador pretendido a través de la derogación del subsidio a la vivienda propia. El paso siguiente, asesoramiento a efectuarse en la Comisión Media-

²²⁷ Für genaue Werte vergleiche C.4.2.2.4.

Para valores precisos compare C.4.2.2.4.

²²⁸ Vgl. Eigenheimzulagengesetz EigZulG vom 15.12.1995 und EigZulG, zuletzt geändert am 29.12.2003.

Comp. Ley de subsidio a la vivienda propia EigZulG del 15.12.1995 y EigZulG, última modificación 29.12.2003.

ruar 2005 verlagt.

Das über die Jahre immer unübersichtlicher gewordene Mietrecht wurde im Jahr 2001 durch die Mietrechtsreform modernisiert und vereinfacht. Bislang waren die das Wohnraummietrecht betreffenden Regelungen in Sondergesetzen verankert gewesen. Diese wurden nun in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen²²⁹; die Folge waren Änderungen der Kündigungsfrist für Mieter und Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Die Mietrechtsreform ist überwiegend zu Gunsten der Mieter ausgefallen.²³⁰

Ebenfalls im Jahr 2001 reformierte der Gesetzgeber den sozialen Wohnungsbau durch das Wohnraumförderungsgesetz (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung – WoFG). Dieses löste das II. Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen ab. Mit der Neuausrichtung der bisherigen sozialen Wohnungsbauförderung auf die soziale Wohnraumförderung sollte der Wohnungsbestand besser zur Wohnraumversorgung genutzt werden. Kritiker bezeichnen diese Reform jedoch als halbherzig, da lediglich ein kleiner Teil der sozialen Wohnraumförderung betroffen sei.²³¹

dora, sería aplazado de diciembre del 2004 a febrero del 2005.

El Derecho de alquiler, el cual con el paso de los años se hizo cada vez más complejo, fue modernizado y simplificado mediante una Reforma en enero del 2001. Hasta ese momento las reglamentaciones en relación al tema Derecho de alquiler de vivienda estaban establecidas en leyes especiales. Estas fueron incluidas en el Código Civil²²⁹; las consecuencias fueren, modificaciones en los plazos de rescisión de contrato y rebajas en los valores máximos de los alquileres. La Reforma del Derecho de Alquiler beneficiaría principalmente al inquilino.²³⁰

Asimismo en el año 2001 el Poder Legislativo reformaría las bases legales de la construcción de la vivienda de interés social mediante la Ley de fomento habitacional (Ley sobre el fomento de la vivienda de interés social – WoFG) y con ello eliminaría la Segunda Ley de construcción de viviendas, la Ley de vinculación de vivienda y la Ley sobre la reducción de la falsa-subsención. Con el nuevo direccionamiento del fomento, es decir de fomento a la construcción de vivienda a fomento social a la vivienda, se pretendió que el parque habitacional existente sea incluido en la provisión habitacional. Críticos señalan ya a la reforma como parcial, ya que solo toma una parte de fomento habitacional social.²³¹

²²⁹ Vgl./Comp. §§ 557 - 561 BGB/ Código Civil.

²³⁰ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 70.

²³¹ Vgl./Comp. Wolff, S./Pag. 70, 71.

In den Jahren 2000, 2002 und 2004 wurde das Wohngeldgesetz überarbeitet. Das Wohngeldrecht ist in den alten und neuen Ländern vereinheitlicht worden. Es ist jetzt insgesamt einfacher und familienfreundlicher. Die Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen wurden angepasst.²³²

En los años 2000, 2002 y 2004 fue revisada la Ley de subsidio a la vivienda. Mediante esto el subsidio a la vivienda en los antiguos y nuevos Estados Federados ha sido unificado y en términos generales simplificado y orientado a la familia. Los valores de los montos de alquiler y límites de ingresos fueron adaptados recíprocamente.²³²

²³² Vgl. Wohngeldgesetz (WoGG) in der Fassung vom 11.04.2000, vom 23. 1.2002 und vom 15.12.2004.
Comp. Ley de subsidio la vivienda (WoGG) en las versiones del 11.04.2000, 23. 1.2002 y 15.12.2004.

1.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

Auch wenn die Wohnungsproblematiken in Argentinien mit der Einwanderung und in Deutschland mit dem Zweiten Weltkrieg unterschiedliche Ursprünge haben, so resultieren aus ihnen die gleiche Konsequenz, nämlich ein Mangel an Wohnungen für eine wachsende Bevölkerung mit unzureichender Spar- und Kaufkraft.

In Argentinien, einem Land, das sich zwar in einem wirtschaftlichen Aufschwung befand, gab es einen Wohnungsmangel durch das enorme Bevölkerungswachstum. Das Land verfügte jedoch nicht über die notwendigen behördlichen und gesetzlichen Strukturen, um diesen Gegebenheiten gerecht zu werden.

Deutschland musste nach dem Zweiten Weltkrieg sowohl die Verwaltungs- als auch die Gesetzgebungsstrukturen reorganisieren und eine Antwort auf den Wohnungsmangel finden. Angesichts dieser Situation wurde dort auf eine organisierte Weise reagiert. Die Lösung der Wohnungsproblematik wurde durch die Gesetzgebung geregelt, die je nach Notwendigkeit den Gegebenheiten angepasst wurde.

Beide Länder entwickelten unterschiedliche Systeme zur Wohnungsversorgung. Während Argentinien sein System auf Basis der Angebotsförderung aufbaute, d.h. der Staat finanziert und baut selbst, förderte Deutschland durch Subventionierung des Eigentums und des Mietwohnungsbaues die Nachfrage.

1.3 Resultados de la Comparación

Si bien las problemáticas habitacionales tienen diferentes orígenes, en Argentina la Inmigración y Alemania la II Guerra Mundial, resultan de ellas las mismas consecuencias, la falta de viviendas para una población en aumento y con escaso poder de ahorro y adquisición.

En Argentina, un país que se encontraba en un auge económico, hubo escasez de viviendas producto de un abrupto crecimiento poblacional. El país sin embargo no contaba con las estructuras administrativas y legales necesarias para contener esta nueva situación.

Alemania debió luego de la II Guerra Mundial reorganizar sus estructuras tanto administrativas como legislativas y responder a la falta de vivienda. Ante esta situación se obró de un modo organizado. La atención de la problemática habitacional se basó en el sistema legal, el que sería reformado a medida de los requerimientos, logrando así una acción dinámica y acorde a las circunstancias.

Ambos países desarrollaron sistemas de abastecimiento de vivienda de interés social distintos. Mientras que Argentina fomenta la oferta, financiando y construyendo viviendas, Alemania lo hace con la demanda, subvencionando a inversores tanto para la construcción de su propia vivienda como para la de viviendas de alquiler social.

2 Verwaltungsstruktur

2.1 Argentinien

2.1.1 Sistema Federal de la Vivienda

Im Jahr 1995 wurde das „Sistema Federal de la Vivienda“ mittels des Gesetzes 24.464 geschaffen. Seitdem ist die Wohnungspolitik in Argentinien dezentralisiert, wobei Grundsatzentscheidungen auf Bundesebene gefällt werden. Dieses System erfüllt den Zweck der Schaffung von Bedingungen, die Bevölkerungsschichten mit unzureichendem²³³ Einkommen den Zugang zu einer Wohnung ermöglichen.²³⁴

Das System verfügt über eine Bundes- und eine provinzielle Ebene.²³⁵

Die Bundesebene wird gebildet durch:

- Regierungsbehörden: die Exekutive, das Bundesministerium für Planung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste, Sekretariat für öffentliches Bauen und das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen sowie
- Bundesausschuss für Wohnungswesen.

Die provinzielle Ebene wird durch die Öffentlichen Anstalten für Wohnungswesen repräsentiert. Diese sind von den Provinzregierungen unabhängig.

2 Estructuras administrativas

2.1 Argentina

2.1.1 Sistema Federal de Vivienda

En el año 1995 fue creado por la Ley 24.464 el Sistema Federal de la Vivienda. A partir de entonces la Argentina atiende la problemática habitacional de un modo descentralizado con coordinación nacional. El objeto del Sistema es facilitar las condiciones necesarias para posibilitar el acceso a la vivienda digna a los sectores de recursos insuficientes²³³ de la población.²³⁴

El Sistema cuenta con dos niveles administrativos, uno nacional y otro provincial.²³⁵

El nivel nacional está formado por:

- Organismos Gubernamentales: el Poder Ejecutivo Nacional, el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Secretaría de Obras públicas y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y
- Consejo Nacional de la Vivienda.

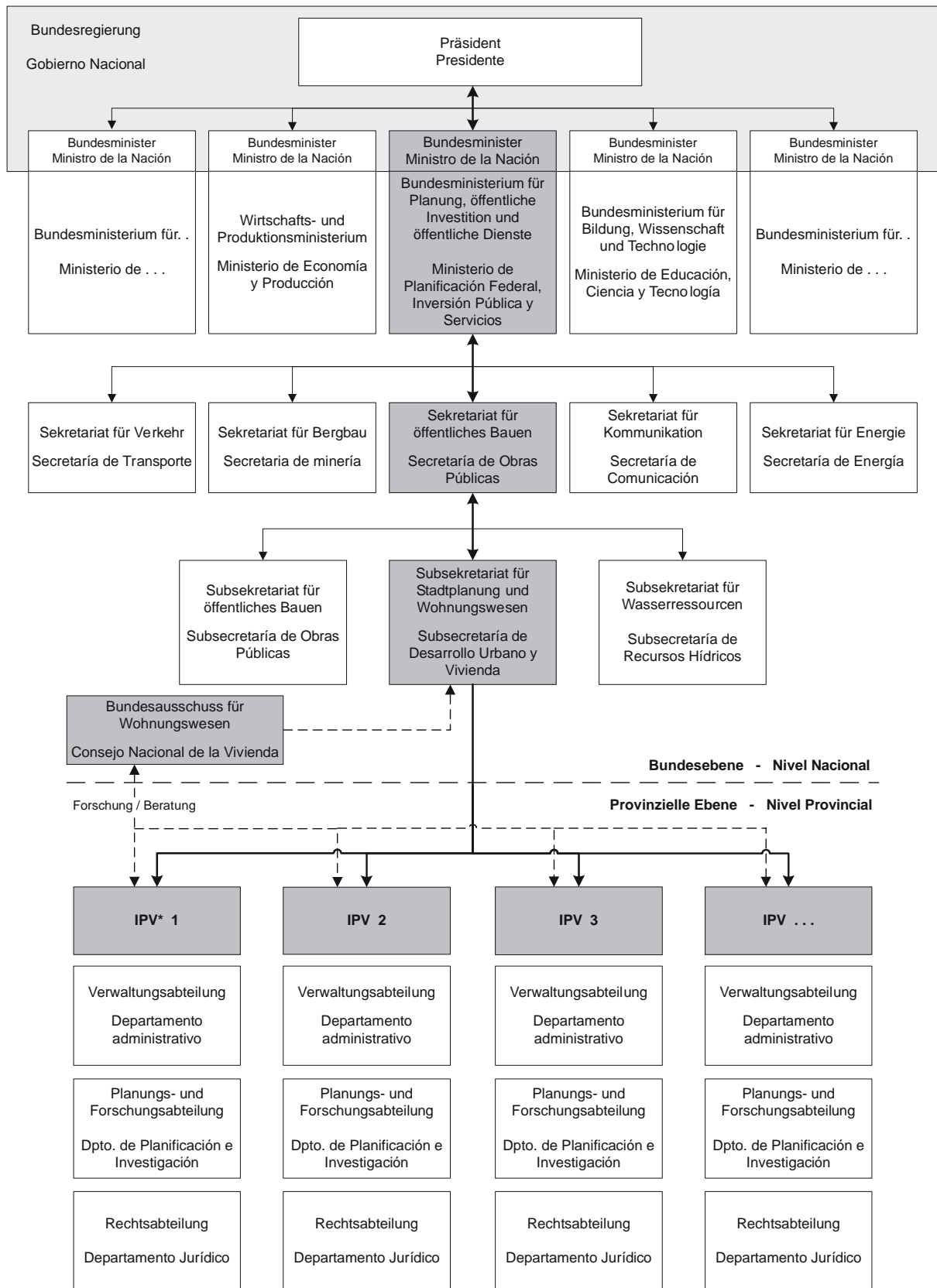
El nivel provincial esta representado por los Institutos de la Vivienda. Estos son entes autárquicos, es decir que funcionan independientes de los gobiernos provinciales.

²³³ Das Gesetz wendet den Begriff „unzureichend“ in dem Sinne an, dass diese Bevölkerungsschicht kein ausreichendes Einkommen hat, um einen Kredit zu einem normalen Zinssatz zu erhalten.

La Ley utiliza el término „insuficientes“ en el sentido de que ese sector de la población no posee un nivel de ingresos suficientes para acceder a un crédito con tasa de interés normal.

²³⁴ Gesetz 24.464, Art. 1/Ley 24.464, Art. 1.

²³⁵ Siehe Abbildung 51/Ver figura 51.



* Provinzielle Anstalten für Wohnungswesen / Instituto Provincial de la Vivienda

Abbildung 51 Verwaltungsstruktur des „Systema Fed. de la Vivienda“ – Argentinien

Figura 51 Estructura Administrativa del Sistema Federal de la Vivienda – Argentina

2.1.2 Bundesebene

2.1.2.1 Regierungsbehörden

Die argentinische Bundesebene besteht aus vier hierarchischen Regierungsstufen. An der Spitze steht der Präsident. Ihm untersteht direkt das Bundesministerium für Planung, öffentliche Investition und Dienst. Das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen ist für das Föderalistische System für Wohnungswesen zuständig. Die Bundesebene übernimmt die Planungs- und Überwachungsaufgaben. Sie steht in direktem Kontakt mit der unteren Ebene.

Die einstufige provinzielle Ebene besteht aus den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen. Sie übernehmen die Ausführung der in der oberen Ebene entwickelten Wohnprogramme²³⁶. Die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen wurden als autarke Einrichtungen der lokalen Regierungen geschaffen, d.h., sie sind keine Regierungseinrichtungen. Sie stellen die Kontaktpunkte der öffentlichen Hand mit den Bürgern dar.

Somit ist das „Sistema Federal de la Vivienda“ aus Sicht der integrierten Einrichtungen als heterogen zu bezeichnen.

Die Leitung des „Sistema Federal de la Vivienda“ obliegt der Exekutiven, der der Präsident vorsteht. Das Kabinett besteht aus mehreren Ministerien. Eines davon ist das **Bundesministerium für Planung, öffentliche**

2.1.2 Nivel nacional

2.1.2.1 Organismos Gubernamentales

El nivel nacional argentino está compuesto por cuatro escalones jerárquicos de carácter gubernamental, encabezados por el Presidente. De él depende directamente el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Siendo la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la responsable del Sistema Federal de la Vivienda. El nivel nacional toma a su cargo las tareas de planificación y control. Se relaciona en forma directa con el nivel inferior.

El nivel provincial posee un único escalón representado por los Institutos Provinciales de la Vivienda. Estos se encargan de la ejecución de los programas habitacionales²³⁶ desarrollados en el nivel superior. Los Institutos de la Vivienda fueron creados como entes autárquicos de los gobiernos locales, es decir que no son entes gubernamentales. Ellos representan los puntos de contacto de la Administración con los habitantes.

Así se designa al Sistema Federal de la Vivienda como mixto, desde la perspectiva del carácter de sus organismos integrantes.

El Sistema Federal de la Vivienda está encabezado por el Poder Ejecutivo Nacional, representado por el Presidente de la Nación. El gabinete presidencial está compuesto por distintos ministerios, entre ellos el **Ministerio de**

²³⁶ Wohnungsprogramme sind Maßnahmenprogramme für den Bau, Umbau oder die Verbesserung von Wohnungen, der Infrastruktur sowie zur Eigentumsbereinigung. Siehe C.4.1.2. Los programas habitacionales son programas de acción destinados a la construcción, refacción o mejoramiento de viviendas, la construcción de infraestructura y la regularización dominial. Ver C.4.1.2.

Investition und öffentliche Dienste²³⁷. Sowohl die Exekutive als auch das Bundesministerium für Planung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste übernehmen die Formulierung der Prinzipien der Wohnungspolitik und überwachen die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.

Das Ministerium für Bundesplanung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste setzt sich aus fünf Sekretariaten, u.a. aus dem für öffentliche Bauten, zusammen.

Das **Sekretariat für öffentliche Bauten** führt durch drei Subsekretariate Planungs- und Überwachungsaufgaben aus. Das **Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen** ist für die Koordinierung des „Systema Federal de la Vivienda“ zuständig. Im Folgenden werden die Verwaltungsstruktur und die Ziele des **Subsekretariats für Stadtplanung und Wohnungswesen** einzeln aufgeführt.

Hierarchische Struktur des Systems

Die koordinierende Instanz des „Systema Federal de la Vivienda“ ist das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen. Es leitet die „Organismos Ejecutores Provinciales“²³⁸ (OEP), die auch als **Provinzielle Anstalten für Wohnungswesen** bezeichnet werden.

Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios²³⁷. Tanto el poder ejecutivo como el mencionado ministerio se encargan de la formulación de los principios de la política habitacional y de controlar la ejecución de las medidas necesarias para alcanzar los fines perseguidos por esta.

El Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios esta compuesto por cinco Secretarías, entre ellas la de Obras Públicas.

La **Secretaría de Obras Públicas** ejecuta tareas de planificación y control a través de tres Subsecretarías, siendo la de **Desarrollo Urbano y Vivienda** la encargada de coordinar el Sistema Federal de la Vivienda. Seguidamente son detallados la organización institucional y los objetivos de la **Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Estructuración jerárquica del sistema

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda depende de la Secretaría de Obras públicas y funciona como ente coordinador nacional del Sistema Federal de la Vivienda, dirigiendo a los Organismos Ejecutores Provinciales (OEP), también denominados **Institutos Provinciales de la Vivienda**.

²³⁷ Durch den Erlass 1142 vom 24. Mai 2003 wurde das Ministeriumsgesetz modifiziert und das **Ministerium für Bundesplanung, öffentliche Investition und Dienste** geschaffen. Diesem neuen Ministerium wurden verschiedene Bereiche zugeteilt, so z. B. Teile des ehemaligen Wirtschaftsministeriums, des Produktionsministeriums sowie Teile der nationalen Regierung. Innerhalb dieser Teilbereiche befanden sich das Sekretariat für öffentliche Bauten und das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen, die alle sowohl ihre Bezeichnungen als auch ihre Funktionen verändert haben.

Mediante el Decreto 1142 del 24 de mayo del 2003 fue modificada la Ley de Ministerios, creándose el **Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios**. A este nuevo Ministerio fueron transferidas distintas áreas provenientes tanto de los ex Ministerios Economía y de la Producción, como de la Presidencia de la Nación. Entre estas áreas se encontraban la de Obras Públicas y la de Desarrollo Urbano y Vivienda, las que cambiaron de denominación y funciones.

²³⁸ Ausführende Organe des „Systema Federal de la Vivienda“ auf provinzieller Ebene.

Das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen verfügt über vier Abteilungen:

- Nationale Abteilung für Wohnungspolitik: Ihre Hauptfunktion besteht in der Teilnahme sowohl an der Formulierung der Prinzipien der nationalen Wohnungspolitik als auch in der Planung, der Realisierung und der Finanzierung der Wohnprogramme der öffentlichen Hand.
- Nationale Abteilung für Politik- und Programmkoordination: Diese Abteilung koordiniert die landesweiten Sozialprogramme, mit dem Ziel, die Komplementierung sowohl der nationalen, provinziellen und regionalen Programme als auch der Programme, die mit Eigenkapital finanziert werden und derer, die durch internationale Organisationen finanziell unterstützt werden, zu gewährleisten.
- Nationale Abteilung für Stadtplanung: Sie bestimmt die normativen Aspekte der Bodenpolitik sowie der Landesordnung und legt den Leitfaden für die nachhaltige Entwicklung der Städte fest.
- Nationale Abteilung für soziale Infrastruktur: Sie unterstützt die Regierung in der Formulierung, Ausführung, Überwachung und Bewertung der Programme der sozialen Infrastruktur. Ziel ist die Verbesserung der Wohnumgebung der unteren Bevölkerungsschichten.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda posee cuatro direcciones:

- Dirección Nacional de Políticas Habitacionales: tiene como función primaria asistir en la formulación de la Política Nacional de la Vivienda, como así también en la elaboración, realización y financiación de los programas habitacionales del sector público.
- Dirección Nacional de Coordinación de Políticas y Programas: coordina programas sociales que se desarrollan en todo el territorio nacional, a fin de garantizar la complementariedad de los programas nacionales con los provinciales y regionales como de los financiados con medios propios con los que sean financiados mediante organismos internacionales.
- Dirección Nacional de Desarrollo Urbano: define los aspectos normativos de la política del uso del suelo y del ordenamiento territorial y determina los ejes directrices para el desarrollo sustentable de las ciudades.
- Dirección Nacional de Infraestructura Social: asiste en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los programas de infraestructura social destinados al mejoramiento del hábitat de los sectores más desprotegidos de la población.

Ziele

Die Ziele und Zuständigkeiten des Subsekretariats wurden von dem am 26. November 2003 verabschiedeten Erlass 1142 festgelegt. Dieser beinhaltet:

- Die Unterstützung des Sekretariats für öffentliches Bauen bei der Ausarbeitung, der Realisierung und der Finanzierung der Wohnungspolitik sowie der Wohn- und Stadtplanungsprogramme des nationalen, provinziellen oder kommunalen Sektors. Nutznießer dieser Unterstützung sind die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten mit geringer Sparkraft.
- Die Unterstützung der Koordination und Kontrolle der Realisierung der Wohnungs- und Stadtplanung, die vom Staat, den Provinzen, den Gemeinden und der Stadt Buenos Aires²³⁹ in Übereinstimmung mit der Landesordnungspolitik entwickelt werden.
- Die Koordinierung und Überwachung der Realisierung der Wohnungspolitik, die das Sekretariat für öffentliches Bauen festgelegt hat.
- Die Förderung des Mittelerhalts und der Investitionen im Bereich der Stadtplanung und des Wohnungsbaus durch Treuhandfonds oder andere nationale und internationale Finanzierungsmöglichkeiten.
- Die Förderung baulicher und technischer Entwicklungen für Wohneinheiten.

Objetivos

Los objetivos y competencias de la Subsecretaría están establecidos por el Decreto 1142 sancionado el 26 de noviembre del 2003 y son:

- Asistir a la Secretaría de obras Públicas en la elaboración, realización y financiación de políticas y programas habitacionales y de desarrollo urbano del sector público nacional, provincial o municipal destinados a la población de bajos recursos con alguna capacidad de ahorro.
- Asistir en la coordinación y fiscalización de la ejecución de los planes de vivienda y el planeamiento urbano que realicen el Estado Nacional, las provincias, municipios y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acorde con el régimen de asentamiento humano que establezca la política de ordenamiento territorial.
- Coordinar y supervisar la ejecución de políticas habitacionales que haya fijado la Secretaría de obras públicas.
- Promover la obtención e inversión de recursos en el campo del desarrollo urbano y de la vivienda a través de los fondos fiduciarios u otras alternativas de financiamiento nacional e internacional.
- promocionar el desarrollo de técnicas y sistemas de construcción de viviendas.

²³⁹ Buenos Aires ist gleichzeitig Hauptstadt Argentiniens und Provinz.

- Die Unterstützung der Behörden bei Gesetzesanträgen, die die Realisierung der Wohnprogramme regulieren, insbesondere bei Tätigkeiten, die die Erfüllung der Ziele des Bundesfonds für Wohnungswesen betreffen²⁴⁰.
- Die Integration des Bundesausschusses für Wohnungswesen²⁴¹.

2.1.2.2 Bundesausschuss für Wohnungswesen

Parallel zu den verschiedenen Regierungsbehörden gibt es den Bundesausschuss für Wohnungswesen. Der Ausschuss wurde vom Gesetz 24.464 am 8. März 1995 geschaffen und gehört zusammen mit dem Bundesfonds für Wohnungswesen (FONAVI), den „Organismos Ejecutores Provinciales“²⁴² und der Verwaltung der Stadt Buenos Aires zu dem „Systema Federal de la Vivienda“²⁴³.

Der Bundesausschuss für Wohnungswesen ist das beratende Organ sowohl des Staates und der Provinzen als auch der Gemeinden. Er setzt sich aus Vertretern der Exekutiven (Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen) und den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen zusammen.

Gemäß Artikel 12 des Gesetzes 24.464 sind die Funktionen des Bundesausschusses für Wohnungswesen:

- Asistir en las funciones de las Autoridades de Aplicación de las leyes que regulan el ejercicio y la ejecución de los programas y en particular las actividades que hacen al cumplimiento de los objetivos del Fondo Nacional de la Vivienda²⁴⁰.
- Integrar el Consejo Nacional de la Vivienda²⁴¹.

2.1.2.2 Consejo Nacional de la Vivienda

Paralelamente a los distintos organismos gubernamentales se encuentra el Consejo Nacional de la Vivienda. Este Consejo fue creado por la Ley 24.464 del 8 de marzo de 1995 y forma parte junto con el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), los Organismos Ejecutores Provinciales (OEP) y la Municipalidad de la Ciudad autónoma de Buenos Aires del Sistema Federal de la Vivienda²⁴³.

El Consejo Nacional de la Vivienda es el ente asesor del Estado Nacional, las provincias y los municipios en toda cuestión vinculada a la temática de vivienda. Está integrado por representantes del Poder Ejecutivo (Subsecretaría de la Vivienda y Desarrollo Urbano) y de los Institutos de la Vivienda.

Según el artículo 12 de la Ley 24.464 las funciones del Consejo Nacional de la Vivienda son:

²⁴⁰ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

²⁴¹ Siehe/Ver C.2.1.2.2.

²⁴² Ausführende Organe des Föderalistischen Systems für Wohnungswesen auf provinzieller Ebene. Im Folgenden werden diese mit IPV bezeichnet. IPV meint die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen.

²⁴³ Siehe/Ver C.2.1.1.

- Die Koordinierung der Planung des „Sistema Federal de la Vivienda“.
 - Die Erstellung vorläufiger Entwürfe für gesetzliche, technische sowie behördliche Normen.
 - Die Erarbeitung von Vorschlägen zur technischen Zusammenarbeit mit anderen Ländern oder mit internationalen Einrichtungen.
 - Die Bewertung der Realisierung der Ziele des „Sistema Federal de la Vivienda“ und der Verminderung des Wohnungsmangels.
 - Die Definition der Bewertungskriterien für die Auswahl der Empfänger, die entweder eine Wohneinheit oder einen FONAVI-Kredit zu erhalten wünschen.
- Coordinar la planificación del Sistema Federal de Vivienda.
 - Proponer anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas.
 - Proponer convenios de colaboración técnica con otros países o con organismos internacionales.
 - Evaluar el desarrollo de los objetivos del Sistema Federal de la Vivienda y en particular la reducción del déficit habitacional.
 - Definir criterios indicativos para selección de adjudicatarios de las viviendas o de los créditos FONAVI.

2.1.2.3 FONAVI – Bundesfonds für Wohnungswesen

2.1.2.3.1 Definition und Ziele

Um **einen spezifischen Wohnungsbau-fonds** zu erhalten, wurde die Gründung des Bundesfonds für Wohnungswesen – FONAVI – 1972 im Gesetz 19.929 festgelegt.

1995 wurde im Gesetz 24.464, durch das die Schaffung des „Sistema Federal de la Vivienda“ erklärt wurde, das Ziel des FONAVI umdefiniert. So wurde festgelegt, dass die FONAVI-Gelder für die Gesamt- oder Teilfinanzierung des Erwerbs und/oder Baues von Wohneinheiten, für städtische Bauarbeiten, Infrastruktur und bauliche Ausstattung der Kommunen benutzt werden sollen²⁴⁴. Das bedeutet, dass die Ressourcen zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung benutzt werden sowie zur Verminderung des Wohnungsmangels. Der Charakter als „spezifischer Fonds“ wird beibehalten.

Ebenso wurde festgelegt, dass jeder Gerichtsbezirk (Provinzielle Anstalten für Wohnungswesen²⁴⁵) nicht mehr als 20 v.H. der erhaltenen Gelder für die Verbesserung der Infrastruktur und zur baulichen Ausstattung verwenden darf²⁴⁶.

2.1.2.3 FONAVI – Fondo Nacional de la Vivienda

2.1.2.3.1 Definición y objetivos

Con la finalidad de constituir un **fondo específico** destinado a la construcción de viviendas sería creado mediante la Ley 19.929 en el año 1972 el Fondo Nacional de la Vivienda – FONAVI.

En el año 1995 la Ley 24.464 creadora del Sistema Federal de la Vivienda redefiniría el destino del FONAVI determinando que estos fondos serían utilizados para financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario²⁴⁴. Es decir ser utilizados para mejorar la calidad de vida de la población y reducir el déficit habitacional. El carácter de “fondo específico” es mantenido.

Se estableció también que cada jurisdicción (Institutos Provinciales de la Vivienda²⁴⁵) no podría destinar más del 20 % del total de los recursos recibidos a la construcción de obras de infraestructura, servicios o equipamientos²⁴⁶.

²⁴⁴ Gesetz 24.464 Art. 6/Ley 24.464 Art. 6.

²⁴⁵ Siehe/Ver C.2.1.3.

²⁴⁶ Gesetz 24.464 Art. 7/Ley 24.464 Art. 7.

Jeder Gerichtsbezirk musste die Gelder progressiv der individuellen oder gemeinschaftlichen Finanzierung des privaten Wohnungsbaus – d.h., der Förderung der Nachfrage – zuweisen. Die Nutzung der Mittel zur Finanzierung der Nachfrage sollten während der ersten drei Jahre (1996/97/98) des Programms jährlich um 15 v. H. gesteigert werden²⁴⁷. Diese letzte Bedingung wurde nicht erfüllt. Das Modell zur Finanzierung des Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand ist bis heute das der Förderung des Angebots. Zum Beispiel machten die Investitionen in individuelle oder gemeinschaftliche Kredite in dem Zeitraum 2001/2 nur 4,73 v. H. (\$ 23.995.216) der Gesamtinvestitionen zur Wohnungsfinanzierung (\$ 507.298.437) aus²⁴⁸.

Die Absicht des Staates, die Nachfrage zu fördern, wurde weder aus Versehen noch aus Nachlässigkeit nicht erfüllt, sondern aufgrund der allgemeinen Verarmung der Bevölkerung. Die Abwertung der Löhne und der Anstieg der Arbeitslosigkeit verursachten, dass 40 v. H. der Bevölkerung sich in einem Zustand von Armut und Bedürftigkeit befindet und darum ihre Sparkraft verloren hat. Diese Situation bewirkte, dass dem Staat nur die Möglichkeit bleibt, den Schwerpunkt seiner Bemühungen auf die Förderung des Angebots zu legen²⁴⁹.

Als Folge der wirtschaftlichen Krise Ende 2001, die stark die Wirtschaft der Provinzen beschädigte, verlor der FONAVI seinen Charakter eines **spezifischen Fonds**. Am 27. Februar 2002 unterschrieben die Bundesregierung, die Provinzen und die Stadt Buenos

Cada jurisdicción debía aplicar en forma paulatina y creciente el fondo para el financiamiento individual o mancomunado de viviendas del sector privado - financiación de la demanda -, incrementando durante los primeros tres años (1996/97/98) la utilización del total de los fondos en un 15 % anual²⁴⁷. Esta última condición no se cumplió. El modelo de inversión del sector público en viviendas sigue siendo hasta el día de hoy el financiamiento a la oferta. Por ejemplo la inversión en créditos individuales o mancomunados en el periodo 2001/2 alcanzó solo el 4,73% (\$ 23.995.216) de las inversiones totales destinadas al financiamiento de viviendas (\$ 507.298.437)²⁴⁸.

La intención del Estado de promocionar la demanda no ha podido ser satisfecha, no por descuido o negligencia de este, sino por el empobrecimiento general de la población. La desvalorización de los salarios y el aumento del desempleo han provocado que el 40 % de la población se encuentre en estado de pobreza e indigencia y debido a esto, perdido la capacidad de ahorro. Esta situación ha provocado que al Estado solo le quede la posibilidad de centrar sus esfuerzos en el subsidio de la oferta²⁴⁹.

Como consecuencia de la crisis económica de finales del 2001, la que deterioró fuertemente las economías provinciales, el FONAVI perdería su carácter de **fondo específico**. Así el 27 de Febrero del 2002 el Gobierno Nacional, las Provincias y la Ciudad Autóno-

²⁴⁷ Gesetz 24.464 Art. 8/Ley 24.464 Art. 8.

²⁴⁸ Vgl./Comp. Inform. B, S./Pag. 20.

²⁴⁹ Vgl./Comp. http://www.camarca.org.ar/ARCHIVOS/Convencion50_ING.BENSADON.doc, 04.04.03.

Aires die „Vereinbarung zwischen Bund und Provinzen bezüglich finanzieller Bindungen und Grundlagen eines Steuerkooperations-systems“, die durch das Gesetz 25.570 ratifiziert wurde. Die oben genannte Vereinbarung ermöglicht eine freie Verfügbarkeit des vom Staat für die Provinzen eingerichteten Fonds. Dies eröffnet den Regierungen der Provinzen seit dem 1. März 2002 eine neue, nicht dem Gesetz 24.464 entsprechende Verfügung über die Gelder des FONAVI. Dies bedeutet, dass keine Notwendigkeit besteht, die finanziellen Mittel ausschließlich zu Wohnungsbauzwecken zu nutzen. Sie können auch u.a. zur Zahlung der Löhne staatlicher Angestellter oder zur Tilgung alter Schulden verwendet werden

Statistiken zeigen, dass die Regierungen der Provinzen diese „freie Verfügbarkeit“ der FONAVI-Gelder im Jahr 2002 in folgenden Umfang genutzt haben:

- Formosa 62,65 v.H.
- Feuerland 49,46 v.H.
- Buenos Aires 48,66 v.H.
- Salta 47,53 v.H.
- Catamarca 18,67 v.H.
- Chaco 11,61 v.H.
- Corrientes 5,72 v.H.

So wurden 14,03 v. H. der ursprünglich „spezifischen“ Gesamtmittel nicht für das „Sistema Federal de la Vivienda“ genutzt.²⁵⁰

ma de Buenos Aires firmaron el “Acuerdo Nación – Provincias sobre Relación Financiera y Bases de un Régimen de Coparticipación de Impuestos”, el que fuera ratificado por la Ley 25.570. El mencionado acuerdo le otorga a los fondos recibidos por las provincias desde la Nación el carácter de libre disponibilidad. Esto permitió que los gobiernos provinciales a partir del 1 de Marzo de ese año pudiesen disponer de los recursos provenientes del FONAVI en finalidades distintas a las dispuestas por la Ley 24.464, es decir con finalidades que no necesariamente estén relacionadas con la vivienda, como por ejemplo paga de salarios a empleados estatales, pago de antiguas deudas, etc.

Informes indican que en el año 2002 los gobiernos provinciales hicieron uso de la “libre disponibilidad” de los recursos FONAVI:

- Formosa 62,65 %
- Tierra del Fuego 49,46 %
- Buenos Aires 48,66 %
- Salta 47,53 %
- Catamarca 18,67 %
- Chaco 11,61 %
- Corrientes 5,72 %

Así el 14,03 % del total de los recursos originariamente “específicos” no fueron afectados al Sistema Federal de la Vivienda.²⁵⁰

²⁵⁰ Vgl./Comp. Inform. B, S./Pag. 6-7.

2.1.2.3.2 Quelle der Finanzmittel

Die Herkunft der Gelder des FONAVI wurde durch verschiedene Gesetze im Laufe der Jahre modifiziert.

Das Gesetz 19.929, das den FONAVI im Jahr 1972 eingerichtet hatte, legte fest, dass der Fonds grundsätzlich durch einen Arbeitgeberbeitrag von 2,5 v. H. der Gesamtvergütungen gebildet wird.

Fünf Jahre später wurde das Gesetz 21.581 verabschiedet. Dieses legte fest, dass sich der Fonds aus folgenden Beiträgen zusammensetzt:

- Einen Beitrag von 5 v. H. über den Lohn zu Lasten des Arbeitgebers und
- einen Beitrag von 20 v. H. des Betrags, den die Selbständigen als Altersvorsorge bezahlen.

Mit dem Zweck, die Arbeitskosten zu vermindern, legte das Gesetz 23.966 im Jahr 1991 fest, dass die Mittel, die bis dahin vom Patronatsbereich sowie den Selbständigen eingebracht wurden, durch eine Brennstoff- und Gassteuer ersetzt werden.²⁵¹ In diesem Gesetz wurde auch angeordnet, dass die Prozentzahl der aus der Brennstoff- und Gassteuer stammenden Mittel einen Mindestbetrag von fünfundsiebzig Millionen US-Dollar (US-\$ 75.000.000) pro Kalendermonat erreichen muss. Für den Fall, dass die Einnahmen niedriger ausfielen, sollte die Staatskasse zur Aufrechterhaltung der Finanzierung einen Vorschuss leisten. Diese Vorgehensweise

2.1.2.3.2 Origen de los recursos

El origen de los recursos que componen el FONAVI fue modificado por distintas leyes con el transcurrir de los años.

La Ley 19.929 creadora del FONAVI en el año 1972 establecía que el fondo se constituiría fundamentalmente por el aporte de los empleadores del 2,5 % sobre el total de las remuneraciones.

Cinco años más tarde sería sancionada la Ley 21.581. Esta determinó que el fondo estaría constituido por:

- Una contribución del 5 % sobre las remuneraciones a cargo del empleador y
- una contribución del 20 % del importe que los trabajadores autónomos tributen como obligación previsional.

Con la finalidad de disminuir los costos laborales la Ley 23.966 estableció en 1991 que los recursos que hasta el momento eran aportados por el sector patronal y los trabajadores autónomos serían reemplazados por los recaudados mediante un impuesto a los combustibles líquidos y el gas.²⁵¹ Esta Ley también dispuso que el porcentaje de los recursos provenientes del impuesto a los combustibles líquidos y el gas debía ascender a un mínimo de setenta y cinco millones de dólares (US-\$ 75.000.000) por mes calendario y que en caso de que las recaudaciones fueran inferiores a esta cantidad el Tesoro Nacional debería responder haciendo los anticipos ne-

²⁵¹ Vgl./Comp. Cravino, Fernández Wagner, Varela, S./Pag. 3.

wurde als „Garantie der Staatskasse“ bekannt. Ebenfalls wurde festgelegt, dass die genannten Vorschüsse mit späteren soweit vorhandenen Überschüssen zu kompensieren sind.²⁵² Der Mindestbeitrag (US-\$ 75.000.000) wurde wegen der schwachen Wirtschaftssituation des Landes zum Höchstbeitrag²⁵³.

Das Gesetz 24.464, in dem das „Sistema Federal de la Vivienda“ geschaffen wurde, hat im Jahr 1995 die Inhalte des Gesetzes 23.996 bestätigt. Der Artikel 3 legt fest, dass sich der Bundesfonds für Wohnungswesen aus folgenden Mitteln zusammensetzt:

- Einem festgelegten Anteil an der Brennstoff- und Gassteuer.
- Spenden zugunsten des Fonds.
- Mitteln aus der Rückgewinnung der ausgeführten Investitionen sowie ihre Zinsen und Angleichungen.

Nach der Wirtschaftskrise in Argentinien im Dezember 2001 wurden die den FONAVI bildenden Gelder mittels des Gesetzes 25.570 ein weiteres Mal modifiziert. Es wurde am 10. April 2002 verabschiedet und legte die Ungültigkeit der Garantie der Staatskasse fest. So verfügt der FONAVI seit dem 1. März 2002 nicht mehr über einen monatlichen Mindestbeitrag von \$ 75.000.000.

cesarios para mantener dicho nivel de financiamiento, esto sería conocido como “garantía del tesoro”. Se agregaba también que dichos adelantos debían ser compensados con excedentes posteriores.²⁵² El valor mínimo de aporte (US-\$ 75.000.000) se convertiría, debido a la delicada situación económica del País, en máximo²⁵³.

La Ley 24.464 creadora del Sistema Federal de la Vivienda ratificaría en el año 1995 lo dispuesto por la Ley 23.996, estableciendo en su Artículo 3 que el Fondo Nacional de la Vivienda estaría integrado por los siguientes recursos:

- Un porcentaje determinados del impuesto sobre los combustibles líquidos y el gas.
- Donaciones en favor del Fondo.
- Recursos provenientes de la recuperación de las inversiones efectuadas, sus intereses y reajustes.

Luego de la crisis económica registrada en la Argentina en diciembre del 2001 los recursos destinados a constituir el FONAVI serían nuevamente modificados. Esta vez por la Ley 25.570 sancionada el 10 de abril del 2002, la cual dejó sin efecto la Garantía del Tesoro Nacional. Así a partir del 1 de marzo del 2002 el FONAVI no cuenta más con un monto mínimo de \$ 75.000.000 mensuales.

²⁵² In diesem Punkt ratifiziert das Gesetz 24.464 (1995) den Inhalt des Arts. 8, IV des Gesetzes 23.966. Der Unterschied liegt darin begründet, dass bei Letzterem der Mindestwert der von der Brennstoff- und Gassteuer stammende Mittel in amerikanischen Dollars genannt wird.

En este punto la Ley 24.464 (1995) ratifica lo dispuesto por la Ley 23.966 (1991) Título IV – Art.8, con la diferencia que en la segunda el valor mínimo de los recursos provenientes del impuesto a los combustibles líquidos y al gas estaba expresado en dolares americanos.

²⁵³ Vgl./Comp. Lorenzo Viola, S./Pag. 234.

Der Verlust der Garantie der Staatskasse adierte sich zur „freien Verfügbarkeit“²⁵⁴ der FONAVI-Mittel durch die Provinzen. Diese Tatsachen haben eine starke Einschränkung der Handlungsfähigkeit des „Sistema Federal de la Vivienda“ verursacht.

2.1.2.3.3 Verteilung der Mittel

Die Verteilung der Mittel der FONAVI-Gelder ist einer der Pfeiler des „Sistema Federal de la Vivienda“ und seines dezentralisierten Organisationsmodells. So werden die Mittel täglich und automatisch durch die argentinische Bundesbank an jede Provinz verteilt. Diese verfügen über einen Verteilungskoeffizienten, der den Anteil der verfügbaren Gelder festlegt.

Zum Beispiel:

- Hauptstadt 1,30
- Buenos Aires 14,50
- Córdoba 5,65
- Neuquén 4,30
- San Juan 3,65
- Feuerland 2,65

Für die Festlegung der Koeffizienten werden die richtige Nutzung der Mittel, das Rückgewinnungsniveau, das Niveau der Investitionen bezüglich der Bauarbeiten, die Veränderung des Wohnungsmangels und die vom Bundesausschuss für Wohnungswesen durchgeführten Gutachten berücksichtigt.²⁵⁵

²⁵⁴ Siehe/Ver C.2.1.2.3.1.

²⁵⁵ Siehe/Ver C.2.1.2.2.

La pérdida de la Garantía del Tesoro Nacional se sumaría a la “libre disponibilidad”²⁵⁴ de los recursos FONAVI por parte de las provincias. Estos hechos han provocado una marcada disminución en la capacidad de acción del Sistema Federal de la Vivienda.

2.1.2.3.3 Forma de reparto

La forma de reparto de los recursos FONAVI es uno de los pilares del Sistema Federal de la Vivienda y su modelo de organización descentralizado. Así los recursos recaudados son distribuidos en forma diaria y automática por el Banco de la Nación Argentina a cada jurisdicción. Estas poseen un coeficiente de distribución que establece el porcentaje de recursos que le corresponden.

Por ejemplo:

- Capital Federal 1,30
- Buenos Aires 14,50
- Córdoba 5,65
- Neuquén 4,30
- San Juan 3,65
- Tierra del Fuego 2,65

Estos coeficientes son determinados teniendo en cuenta la correcta utilización que se haga de los fondos, el nivel de recuperos, el nivel de inversión realizado específicamente en obra, la variación del déficit habitacional y el dictamen del Consejo Nacional de la Vivienda.²⁵⁵

2.1.2.3.4 Kreislauf der Mittel

Das „Sistema Federal de la Vivienda“ sieht vor, dass die Aufgaben zur Rückgewinnung der FONAVI-Investitionen von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen übernommen werden. Diese sind sowohl für die Kontrolle des Empfängerportfolios als auch für die Berechnung der Rückzahlungsraten der erteilten Kredite zuständig. Die Rückgewinnungsbeträge werden nicht an den Staat zurückgezahlt, sondern werden direkt durch die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen in Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaues reinvestiert.

Die Rückgewinnung der Rückzahlungsraten des FONAVI ist eine der Hauptaufgaben, wegen der geringen Einnahmen jedoch auch ein Hauptproblem des „Sistema Federal de la Vivienda“.

Bei Betrachtung der ab 1995 registrierten Daten ist zu erkennen, wie die Fondseinlagen der Rückgewinnung bis 1997 gewachsen sind. Sie erreichten einen Prozentsatz von 52,22 v. H. der Investition. Dies bedeutet, dass nur die Hälfte der Empfänger ihrer Rückzahlungspflicht nachgekommen sind. Seit 1998 zeigt sich eine Veränderung in dieser Tendenz. Die Rückgewinnung der FONAVI-Gelder vermindert sich. Dieser Prozess erreicht 2002 einen Wert von 35,17 v. H.²⁵⁶.

2.1.2.3.4 Circulación de los recursos

El Sistema Federal de la Vivienda prevé que las tareas de recupero de las inversiones FONAVI esté a cargo de los Institutos Provinciales de la Vivienda. Estos son responsables tanto del control y relevamiento de la cartera de adjudicatarios, como de la cobranza de las cuotas de reintegro de los créditos otorgados. Los montos de los recuperos no son reenviados a la Nación, sino que son directamente reinvertidos por los Institutos Provinciales de la Vivienda en obras de vivienda de interés social.

El recupero de las cuotas de reintegro del FONAVI representa una prioridad para el Sistema Federal de la Vivienda, pero al mismo tiempo y debido a los bajos índices de recaudación, una preocupación y un problema aun sin resolver.

Tomando en cuenta los datos registrados a partir del año 1995 se puede observar como los fondos de recupero fueron aumentando hasta el año 1997, donde alcanzaron un valor de 52,22 % de la inversión. Esto significa que solo la mitad de los adjudicatarios cumplió con la obligación del pago de las cuotas de reintegro. A partir del año 1998 se registra un cambio en la tendencia y el recupero de los recursos FONAVI comienza a disminuir hasta que en el 2002 llega a un valor de 35,17 %²⁵⁶.

²⁵⁶ Siehe Abbildung 52/Ver figura 52.

Die fehlende Einhaltung der Vereinbarung zur Rückzahlung der Raten verursachte eine Verstärkung der Rückgewinnungsmaßnahmen. So hat 2001 der Bundesausschuss für Wohnungswesen den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen Sanierungsaufgaben des Empfängerportfolios angeboten, die von dem Beratungsunternehmen *Phonix Consulting* durchgeführt werden sollten. Jede Provinz durfte dieses Angebot annehmen. Das oben genannte Beratungsunternehmen hat mit verschiedenen provinziellen Anstalten für Wohnungswesen, z. B. mit dem der Provinz Chubut, in der Zeit von Oktober 2001 bis Juni 2002 und später mit dem der Provinz Jujuy zusammengearbeitet. In beiden Fällen waren die Ergebnisse positiv²⁵⁷. Trotz dieser Maßnahmen zur Verstärkung der Rückgewinnung des FONAVI hat die kritische Wirtschaftssituation des Landes, die die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen am stärksten getroffen hat, die Problematik verschärft.

In einem neuen Versuch der Verbesserung der Rückgewinnungsquote wurde eine Vereinbarung zwischen dem Bundesministerium für Planung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste und den Anstalten für Wohnungswesen am 27. Juli 2004 unterschrieben. Die Vereinbarung legte den Grundstein für das „**Landesprogramm zur Stärkung und Optimierung der Rückgewinnung der Rückzahlungsraten des FONAVI**“²⁵⁸. Das Programm hat folgende Ziele:

- Neuregelung der Abrechnungspraxis für alle Wohneinheiten.

La falta de cumplimiento por parte de los adjudicatarios del pago de las cuotas de reintegro provocó que fueran tomadas medidas para el fortalecimiento del recupero. Así en el 2001 el Consejo Nacional de la Vivienda ofreció a los Institutos Provinciales de la Vivienda tareas de saneamiento de las carteras de beneficiarios, las que serían realizadas por la Consultora *Phonix Consulting*. Cada una de las provincias podía adherir voluntariamente a este ofrecimiento. La mencionada consultora trabajó en conjunto con distintos Institutos Provinciales de la Vivienda, por ejemplo con el de la Provincia del Chubut en el periodo octubre 2001-junio 2002 y posteriormente con el de la Provincia de Jujuy. Los resultados en ambos casos fueron positivos²⁵⁷. Pese a estas medidas para mejorar el recupero de las cuotas del FONAVI, la crítica situación económica del país, la que afectaba más fuertemente a los sectores de la población con menores ingresos, agudizó el problema.

En un nuevo intento por mejorar los índices de recupero fue firmado el 27 de Julio del 2004 un Convenio Marco entre autoridades del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y los Institutos Provinciales de la Vivienda. El acuerdo puso en marcha el “**Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas FONAVI**”²⁵⁸. Este tiene como objetivos:

- Regularizar la situación de cobro de la totalidad de las viviendas construidas.

²⁵⁷ Vgl./Comp. CNV-7, S./Pag. 49 und/y CNV-8, S./Pag. 48.

²⁵⁸ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/info_cuotas.htm, 19.01.05.

- Erleichterung der Vergabepraxis der Wohneinheiten und der Rückzahlung.
- Verdopplung der Einnahmen innerhalb eines Jahres.
- Agilizar los mecanismos para adjudicar y poner al cobro los planes habitacionales.
- Duplicar en el término de un año los niveles de recaudación.

| Jahr Año | Investition Inversión (\$) | Rückgewinnung Recupero (\$) | Einhaltung Cumplimiento (%) |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1995 | 336.993.647 | 153.130.732 | 45.44 |
| 1996 | 364.695.917 | 179.697.739 | 49.27 |
| 1997 | 411.613.746 | 214.958.282 | 52.22 |
| 1998 | 419.035.433 | 204.072.462 | 48.70 |
| 1999 | 506.277.379 | 221.370.226 | 43.73 |
| 2000 | 541.061.409 | 230.278.155 | 42.56 |
| 2001 | 567.673.484 | 205.490.757 | 36.20 |
| 2002 | 575.576.685 | 202.452.185 | 35.17 |

Abbildung 52 Rückgewinnung des FONAVI - 1995-2002²⁵⁹ - Argentinien

Figura 52 Recupero del FONAVI - 1995-2002²⁵⁹ - Argentina

Das Programm schlägt eine Zusammenarbeit zwischen nationalen und provinziellen Einrichtungen vor. Es hat eine Dauer von zwölf Monaten. Die Ergebnisse werden halbjährlich bewertet.

El Programa propone la acción conjunta de organismos nacionales y provinciales de la vivienda. Tiene una duración de doce meses y los resultados serán evaluados en forma semestral.

Verpflichtungen der Parteien

Der Staat wird durch das Bundesministerium für Planung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste bzw. durch das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen repräsentiert. Er verpflichtet sich, sowohl Unterstützung durch Fachleute bezüglich der sozialen, finanziellen, technischen und behördlichen Aspekte, als auch eine Förderung mit nationalen Mitteln bis 30 v. H der Ausgaben zur Computerisierung der mit Aufgaben zur Rückgewinnung der Rückzahlungsraten ver-

Obligaciones de las partes

El Estado Nacional representado por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se compromete tanto a brindar asistencia a cargo de personal especializado en los aspectos sociales, financieros, informáticos y administrativos como así también a subvencionar con recursos nacionales hasta un 30 % de los gastos que demande la informatización de las áreas de los Institutos Provinciales de la Vivienda

²⁵⁹ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/convenios_marcos/cuotas.pdf, 19.01.05.

²⁶⁰ Vgl./Comp. Convenio Marco – Programa Fed. Fortalecimiento del Recupero de las Cuotas FONAVI, Art. 6.

bundenen Abteilungen den Provinziellen Öffentlichen Anstalten für Wohnungswesen zur Verfügung zu stellen²⁶⁰.

Die provinziellen Anstalten für Wohnungswesen müssen u.a. eine Datenbank schaffen, die die Informationen der Bau- und Sozialbereiche zusammenstellt. Ebenfalls müssen sie die Eigentumssituationen säumiger Zahler vor Ort überprüfen, die Schuld der Empfänger neu berechnen und die Zahlungsstellen in Menge und Qualität neu dimensionieren, so dass die Empfänger einen einfacheren, schnelleren und sichereren Zugang zu ihnen haben²⁶¹.

Anreize

Das Programm setzt finanzielle Anreize zum einen für die Öffentlichen Anstalten für Wohnungswesen und zum anderen für die Empfänger der Wohnprogramme.

Im ersten Fall erhalten die Öffentlichen Anstalten für Wohnungswesen, die gute Ergebnisse bei der Rückgewinnung der Rückzahlungsraten erzielt haben, einen Sonderzuschlag für die künftigen Programme.

Im zweiten Fall erhalten jene Empfänger, die der Rückzahlung ihrer FONAVI-Raten vereinbarungsgemäß nachkommen, eine Vergünstigung der restlichen Raten²⁶².

Das Landesprogramm zur Stärkung und Optimierung der Rückgewinnung der Rückzahlungsraten des FONAVI schlägt andere Maßnahmen vor, die eher einer globalen Verbesserung und Optimierung des „Systema Federal

que realicen tareas vinculadas al recupero de cuotas²⁶⁰.

Los Institutos Provinciales de la Vivienda deben entre otras cosas crear una base de datos donde se compatibilice la información de las áreas de construcciones, sociales, adjudicaciones y recuperos. Además verificar insitu la situación de tenencia de los beneficiarios morosos, reprogramar la deuda a los adjudicatarios en mora y redimensionar en cantidad y calidad los centros de cobro, de modo que los adjudicatarios tengan un acceso más sencillo, rápido y seguro²⁶¹.

Incentivos

El Programa prevé dos tipos de incentivos financieros, uno tiene como beneficiarios a los Institutos de la Vivienda y el otro a los adjudicatarios de los programas de vivienda.

En el primer caso, los Organismos Jurisdiccionales de la Vivienda que hayan obtenido buenos resultados en los recuperos de cuotas recibirán una bonificación en la asignación de fondos en futuros programas.

En el segundo caso, aquellos adjudicatarios que tengan el pago de sus cuotas FONAVI al día recibirán una bonificación en el pago de las restantes cuotas²⁶².

El Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas FONAVI propone también medidas tendientes al mejoramiento y optimización global del Sistema Federal de Vivienda, entre ellas:

²⁶¹ Vgl./Comp. Convenio Marco – Programa Fed. Fortalecimiento del Recupero de las Cuotas FONAVI, Art. 3, 8.

²⁶² Vgl./Comp. Convenio Marco – Programa Fed. Fortalecimiento del Recupero de las Cuotas FONAVI, Art. 3, 8.

de la Vivienda“ entsprechen, zum Beispiel:

- Die zweckmäßige Auswahl der Empfänger.
- Verbesserung des Zugangs zu Informationen bezüglich der Zahlungsform.
- Die Festlegung des Bedarfs, bevor der Bau neuer Wohnungen entschieden wird.

2.1.3 Provinzielle Ebene

Die provinzielle Ebene wird durch die Anstalten für Wohnungswesen²⁶³ repräsentiert. Argentinien verfügt über 24 Anstalten für Wohnungswesen, 23 besitzen provinzielle Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die 24. Anstalt ist ausschließlich für die Stadt Buenos Aires, die Hauptstadt Argentiniens, zuständig.

Die provinziellen Anstalten für Wohnungsbau sowie die der Stadt Buenos Aires sind die Durchführungseinrichtungen des gegenwärtigen „Sistema Federal de la Vivienda“, dessen Koordinierungseinrichtung auf nationaler Ebene das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen²⁶⁴ ist.

Je nach Provinz variiert die Komplexität der institutionellen Organisation der Anstalten für Wohnungswesen. Es wird jedoch immer zwischen Verwaltungs-, Planungs-, Forschungs- und Rechtsabteilungen unterschieden.

- La adecuada selección de los beneficiarios.
- La entrega de información de la forma de pago.
- La constatación de la demanda antes de decidir la construcción de nuevas viviendas.

2.1.3 Nivel Provincial

El nivel provincial está representado por los Institutos de la Vivienda²⁶³. Argentina cuenta con 24 Institutos de la Vivienda, 23 poseen jurisdicción provincial y el restante se encarga de la problemática habitacional solo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República.

Los Institutos Provinciales de la Vivienda y el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los Organismos Ejecutores del actual Sistema Federal de la Vivienda, el que tiene como ente coordinador a nivel nacional a la Subsecretaría de la Vivienda y Desarrollo Urbano²⁶⁴.

Según de la provincia de que se trate varía la complejidad de la organización institucional del Instituto de la Vivienda, diferenciándose en todos los casos las áreas de administración general, la de proyectos e investigación y la de asuntos jurídicos.

²⁶³ Die Öffentlichen Anstalten für Wohnungswesen („Institutos de la Vivienda“) finden verschiedene Bezeichnungen, so z. B. „Organismos Ejecutores Provinciales“ (OEP) oder „Organismos Jurisdiccionales de la Vivienda“.

Los Institutos de la Vivienda reciben distintas denominaciones según la Ley o literatura que se trate, p. e.: Organismos Ejecutores Provinciales (OEP) o Organismos Jurisdiccionales de la Vivienda.

²⁶⁴ Siehe/Ver C.2.1.2.2.

Das Hauptziel der Anstalten für Wohnungswesen besteht darin, Menschen den Zugang zu einer adäquaten Wohnung zu ermöglichen. Aus wirtschaftlichen und/oder sozialen Gründen verfügen diese Menschen über keinen Zugang zu einer Wohnung des privaten oder des staatlich nicht subventionierten Sektors.

Die Funktionen der Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen sind:

- Analyse der Wohnbedürfnisse durch Bewertung der qualitativen und quantitativen Mängel der Wohneinheiten und der baulichen Ausstattung der Gemeinden.
- Formulierung von Wohnprogrammen, die sich, in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Subsekretariats für Stadtplanung und Wohnungswesen, den unterschiedlichen sozio-wirtschaftlichen Situationen der Bevölkerung und der Provinzen anpassen.
- Festlegung des Bedarfs sowie der Durchführbarkeit der Wohnprogramme je nach Standort.
- Definition der Wohnungstypologien sowie der für die verschiedenen Regionen der Provinzen angemessenen Technologie, Vorbereitung der entsprechenden Dokumentation, Durchführung der Ausschreibung der Projekte und Überwachung der Bauarbeiten.
- Förderung der Erforschung neuer Bauprogramme, des Gebrauchs und der Anwendung von Materialien, insbesondere mit regionaler Herkunft.

Los Institutos de la Vivienda tienen como objetivo principal facilitar el acceso a una vivienda a aquellos habitantes que por razones económicas y/o sociales no puedan hacerlo desde el sector privado o el estatal no subsidiado.

Las funciones de los Institutos de la Vivienda son:

- Analizar las necesidades habitacionales, determinando en déficit cualitativo y cuantitativo en cuanto a vivienda y equipamiento comunitario.
- Formular Programas Habitacionales, los que en concordancia con lo dispuesto por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, se amolden a las diversas situaciones socio-económico de la población y de las provincias.
- Establecer factibilidad y prioridad en la localización de los programas habitacionales.
- Definir las tipologías de vivienda y la tecnología adecuada para las diversas zonas de las Provincias, preparar la documentación técnica correspondiente, llevar a cabo la licitación de los proyectos y supervisar la ejecución de las obras.
- Fomentar la investigación científica de nuevos sistemas constructivos, del uso y aplicación de materiales, especialmente de origen regional.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Neubau, Austausch, Verbesserung und/oder Instandsetzung sowohl städtischer als auch ländlicher Wohneinheiten. • Auswahl der Empfänger der Wohnprogramme. • Festlegung der Höhe der Wohnungspreise sowie der Rückzahlungsraten. • Verwaltung der durch den Staat, durch die Provinzen oder durch Schenkungen erhaltenen Gelder. • Durchführung der Programme zur Verbesserung der Rückbezahlung. • Förderung des privaten Wohnungsbaus. | <ul style="list-style-type: none"> • Construir, reemplazar, mejorar y/o conservar viviendas tanto rurales como urbanas. • Seleccionar a los beneficiarios de los programas de viviendas. • Fijar los precios de las viviendas y de las cuotas de devolución. • Administrar los Fondos, tanto los recibidos desde Nación como los provenientes del Gobierno Provincial o de donaciones. • Llevar a cabo programas de mejoramiento del recupero de cuotas. • Promover la construcción particular de viviendas. |
|---|--|

Die Anstalten für Wohnungswesen können für die Durchführung von Bauarbeiten Übereinkünfte mit Gemeindeverwaltungen und autarken Einrichtungen des Gemeinwohls treffen.

Die Tätigkeiten der Anstalten für Wohnungswesen werden jährlich vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen überprüft.

Los Institutos de la Vivienda pueden a su vez celebrar convenios con Centros Vecinales, Municipalidades y Organismos Autárquicos de bien público para la construcción de obras.

Las actividades de los Institutos de la Vivienda son anualmente controladas por la Subsecretaria de Desarrollo y Vivienda.

2.2 Deutschland

2.2.1 Föderalistisches System für Wohnraumförderung

Die Bundesrepublik Deutschland umfasst eigenständige und gleichberechtigte Länder, die zu einem einheitlichen Ganzen zusammengeschlossen sind bei geregelten Kompetenzen zwischen dem Bund und Ländern.²⁶⁵ D. h., es gibt zwei Ebenen im politischen System: die Bundesebene, die Deutschland als Gesamtstaat nach außen und nach innen vertritt, und die Länderebene, die in jedem Bundesland für sich existiert. Beide Ebenen besitzen eigene Staatsorgane der Exekutiven, Legislativen und Judikativen.²⁶⁶

Die Zweiteilung und gleichzeitige Abhängigkeit der Ebenen untereinander spiegelt sich sowohl in der Gesetzgebung zur Wohnraumförderung als auch in ihrer Umsetzung und Verwaltung sowie in der Finanzordnung wieder.²⁶⁷ Je nach Art der Zuständigkeit sind einige Bereiche ausschließlich Bundessache, andere sind Länderangelegenheit; teilweise teilen sich Bund und Länder die Verantwortung.

Der Bund verfügt über die Rahmengesetzgebungskompetenz und damit über wesentliche Teile der Entscheidungskompetenz. Den Ländern und Kommunen obliegt die Durchführungskompetenz. Dabei haben die Länder jedoch erhebliche Gestaltungsspielräume. Die Gemeinden bewilligen nach Maßgabe der

2.2 Alemania

2.2.1 Sistema Federal de Fomento Habitacional

La República Federal Alemana comprende estados independientes y con igualdad de derecho que se agrupan en una unidad con claras competencias entre el Estado Nacional y los estados federados.²⁶⁵ Así existen dos niveles en el sistema político: el nivel nacional, el cual representa a Alemania como Estado tanto hacia el exterior como hacia el interior, y un nivel de estados federados en donde cada estado independiente existe para si mismo. Ambos niveles poseen órganos estatales propios, ejecutivo, legislativo y judicial.²⁶⁶

La doble partición y mutua dependencia de los niveles se reflejan tanto en la legislación del Fomento Habitacional, como en su ejecución, estructura administrativa y forma de financiación.²⁶⁷ Según el tipo de incumbencia, algunos temas son solo responsabilidad de la Nación, otras solo de los estados federados y algunos otros de ambos.

La Nación posee competencia en el marco legislativo y con ello una parte importante de la competencia decisional. A los estados federados y Municipios les incumben las tareas de ejecución. Sin embargo los estados federados cuentan con un amplio campo de actuación. Los municipios son los encargados

²⁶⁵ Vgl./Comp. Rottmann, S./Pag. 4, 5 und/y Münch/ Meerwaldt (2002), S./Pag. 5.

²⁶⁶ Vgl./Comp. Model/ Creifelds/ Lichtenberger (1989), S./Pag. 105 -112.

²⁶⁷ Vgl./Comp. Münch/ Meerwaldt (2002), S./Pag. 3, 4.

²⁶⁸ Vgl./Comp. C.3.2.1.

vom Bund und den Ländern vorgegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen die Fördermittel. Die Länder verfügen über die Finanzierungskompetenz. Der Bund beteiligt sich jedoch mit zweckgebundenen Mitteln an dem Finanzierungsaufwand der Förderung.

Im Folgenden werden die Verwaltungsstrukturen von Bund und Ländern in der Bundesrepublik Deutschland dargestellt und erklärt. Die Strukturen des Bundes werden in Abbildung 53 und die der Länder in Abbildung 54 veranschaulicht.

Eine Verbindung zwischen den Strukturen der Landesebene und der Bundesebene gibt es nur indirekt über die Mitwirkung der Länder im Gesetzgebungsprozess durch den Bundesrat. Umgekehrt bildet die Bundesgesetzgebung den Rahmen für die Landesregelungen.²⁶⁸

2.2.2 Bundesebene

Die Bundesregierung der Bundesrepublik Deutschland ist das oberste Verfassungsorgan der Exekutiven.²⁶⁹ Sie besteht aus dem Bundeskanzler und den Bundesministern.²⁷⁰ Als erweitertes Gremium wird sie als Kabinett bezeichnet. Die Bundesregierung hat das Recht, Gesetzesentwürfe zu initiieren.²⁷¹ Außerdem verfügt sie über das Recht zum Erlass von Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.²⁷²

de conceder los recursos a los beneficiarios según las condiciones legales establecidas por la Nación y los estados federados. Así los municipios poseen competencia financiera. La Nación sin embargo aporta una parte de los recursos económicos de los subsidios.

Seguidamente son presentadas y descritas las estructuras administrativas tanto nacionales como la de los estados federados. Las estructuras administrativas nacionales y las de los estados federados son visualizadas en las figuras 53 y 54 respectivamente.

Existe solo una conexión indirecta entre el nivel nacional y el de los estados federados, la cual está representada por la cooperación de estos y la Cámara Alta en el proceso legislativo. El Poder Legislativo Nacional desarrolla el marco para las Reglamentaciones de los estados federados.²⁶⁸

2.2.2 Nivel nacional

El Gobierno Nacional de la República Federal de Alemania es el órgano constitucional superior del Poder Ejecutivo.²⁶⁹ El Gobierno Nacional se compone del Primer Ministro y los Ministerios Nacionales.²⁷⁰ También recibe la denominación de Gabinete. El Gobierno Nacional posee el derecho de iniciar Proyectos de Ley.²⁷¹ Además cuenta con el derecho de promulgar Decretos Leyes y Reglamentos administrativos.²⁷²

²⁶⁹ Vgl./Comp. Schubert/ Klein, Stichwort/Palabra Clave: Bundesregierung.

²⁷⁰ Vgl. Artikel 62 GG.

Comp. Artículo 62 de la Constitución Nacional.

²⁷¹ Vgl./Comp. Artikel 76 GG.

Comp. Artículo 76 de la Constitución Nacional.

²⁷² Vgl./Comp. Artikel 80 GG.

Comp. Artículo 80 de la Constitución Nacional.

Innerhalb der Bundesregierung bestimmt der Bundeskanzler die Richtlinien der Politik und trägt dafür die Verantwortung.²⁷³ Die Bundesminister leiten ihren jeweiligen Aufgabenbereich im Rahmen der Richtlinien des Kanzlers eigenverantwortlich nach dem Ressortprinzip.²⁷⁴ Den einzelnen Bundesministerien unterstehen verschiedene Bundesbehörden, gegenüber denen der jeweilige Minister weisungsbefugt ist.²⁷⁵

1998 wurden das Ministerium für Verkehr sowie das Ministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau unter Bundeskanzler Schröder zum Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) zusammengelegt.

Es verfügt über neun Abteilungen. Die für die Wohnraumförderung zuständige Abteilung ist die Abteilung SW – Städtebau und Wohnungswesen. Sie ist wiederum unterteilt in die Unterabteilungen Städtebau und Baurecht (SW1), Recht des Wohnungswesens und Wohnungsbauförderung (SW2) sowie Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft (SW3). Die Arbeit der drei Unterabteilungen steht unter dem Leitmotto „Soziale Stadt und Stadtumbau, soziale Sicherung des Wohnens“.

En el ámbito del Gobierno Nacional el Primer Ministro establece las directivas políticas siendo responsable de su cumplimiento.²⁷³ A su vez los Ministros guían sus respectivas áreas respetando el principio de atribuciones y en el marco de las directivas establecidas por el Primer Ministro.²⁷⁴ Bajo la responsabilidad de cada ministerio se encuentran distintas Oficinas Públicas Nacionales.²⁷⁵

En 1998 fueron unificados bajo el mandato del Primer Ministro Schröder los Ministerios de Tránsito y el de Ordenamiento Territorial, Obras y Planeamiento, formando el Ministerio Nacional de Tránsito, Construcciones y Vivienda (BMVBW).

Él cuenta con nueve departamentos, siendo el Departamento SW Planificación y Vivienda el encargado del Fomento Habitacional. Este a su vez se encuentra dividido en los subdepartamentos de Planificación y derecho de obra (SW1), Derecho y fomento a la construcción de vivienda (SW2) y el de Política y economía habitacional (SW3). La tarea de los subdepartamentos es realizada bajo el lema guía “Ciudad social y reforma de la ciudad, protección social del habitar”.

²⁷³ Vgl./Comp. Artikel 65 GG.

Comp. Artículo 65 de la Constitución Nacional.

²⁷⁴ Vgl./Comp. Schubert/ Klein, Stichwort/Palabra clave: Bundesminister/Bundesministerin.

²⁷⁵ Vgl./Comp. Hübner, S./Pag. 176.

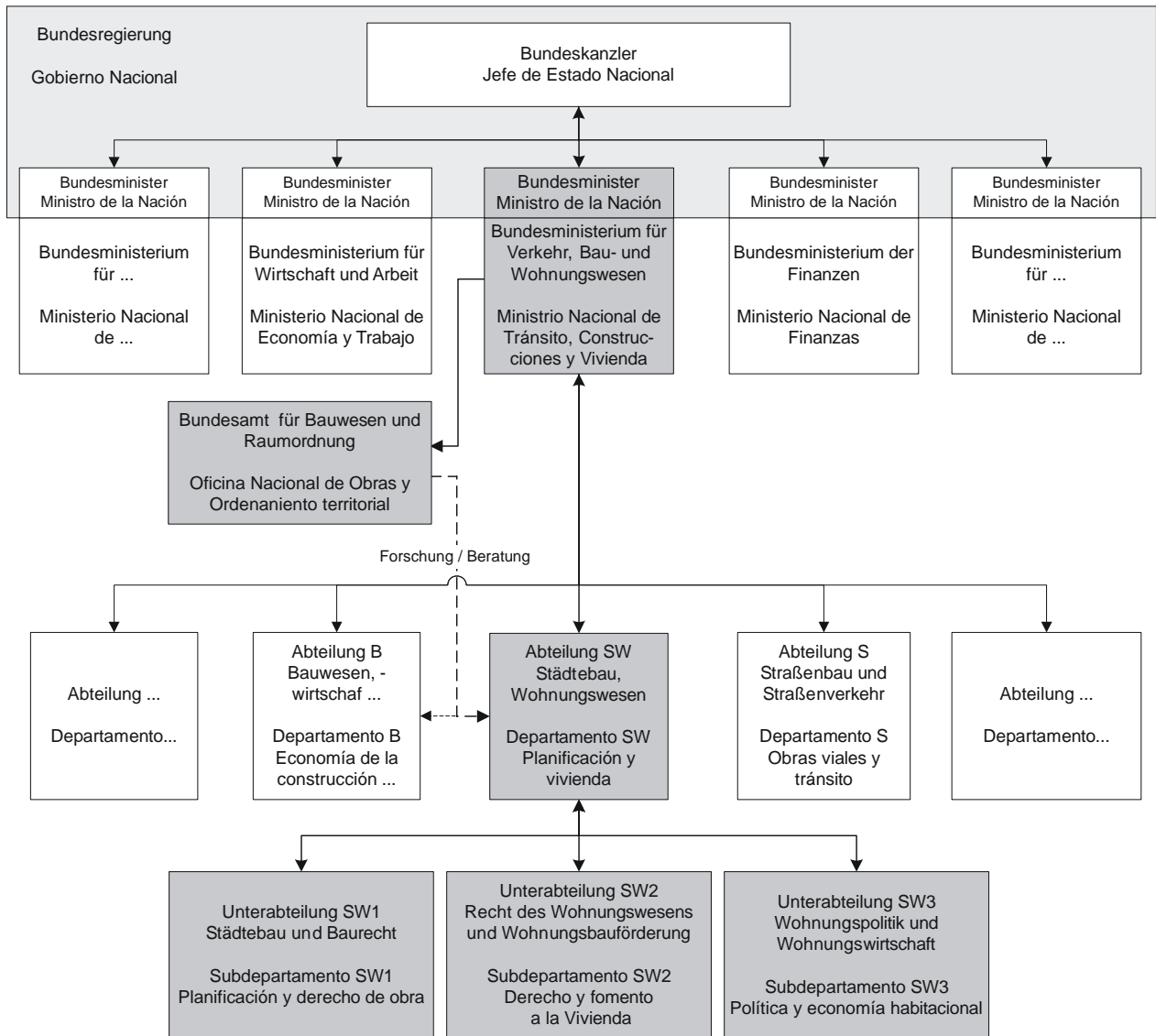


Abbildung 53 Verwaltungsstruktur Bundesebene - Deutschland

Figura 53 Estructura Administrativa nivel nacional - Alemania

Die für die Wohnraumförderung zuständige Unterabteilung SW2 hat folgende vom Ministerium definierte Zuständigkeitsbereiche:

El Subdepartamento SW2, encargado del Fomento Habitacional, posee según dictamen del Ministerio las sig. áreas de incumbencias:

- Recht der sozialen Wohnraumförderung,
- Bindungsrecht geförderter Wohnungen und Mietrecht,
- Wohngeld,
- Derecho del Fomento Habitacional social,
- Derecho de vinculación de viviendas subsidiadas y derecho de alquiler,
- Subsidio a la vivienda,

- Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung.²⁷⁶

D. h. im Rahmen dieser definierten Aufgaben überwacht die Unterabteilung SW2 die Auswirkungen der staatlichen sozialen Wohnraumförderung, verfasst Konzepte zur Verbesserung der Wohnraumförderung und zu deren Finanzierungssicherung und entwickelt Schwerpunktprogramme, Gesetzesinitiativen bzw. Änderungsinitiativen etc.

Diese fließen dann in die Bundesgesetzgebung ein.

Dem Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen ist das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unterstellt. Ihm obliegen die Forschung und Beratung auf den Gebieten Raumordnung, Städtebau, Wohnungswesen und Bauwesen sowie die Aufgaben des Bauens und Betreuens von Baumaßnahmen des Bundes im In- und Ausland einschließlich des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements für oberste Bundesbehörden.²⁷⁷

- Financiación del Fomento Habitacional social.²⁷⁶

Es decir que en el marco de estas tareas el Subdepartamento SW2 controla el desarrollo del Fomento Habitacional social estatal, desarrolla nuevos conceptos y mejoras para el Fomento Habitacional y su aseguramiento financiero y elabora programas de profundización, proyectos de ley o de mejoras, etc.

Estas propuestas ascienden hasta los organismos legislativos del nivel nacional.

Del Ministerio de Tránsito, Construcciones y Vivienda depende la Oficina Nacional de Obras y Ordenamiento Territorial. Esta tiene a su cargo tanto las tareas de investigación y asesoramiento en las áreas de ordenamiento territorial, planificación, vivienda y construcciones, como así también las de construcción y dirección de las obras ejecutadas por la nación en el interior y en el exterior, incluyendo la administración de edificios e inmuebles destinados a las oficinas nacionales.²⁷⁷

²⁷⁶ Vgl./Comp. <http://www.bmvbw.de/Abteilung-Wohnungswesen-581.htm>, 21.01.05.

²⁷⁷ Vgl./Comp. <http://www.bbr.bund.de> – Kategorie: Aufgaben, 21.01.05.

2.2.3 Landesebene

Die Landesregierungen²⁷⁸ sind die Exekutiven der Bundesländer²⁷⁹. Sie setzt sich zusammen aus dem Ministerpräsidenten²⁸⁰ sowie den Ministern.²⁸¹ Der Ministerpräsident legt die Richtlinien der Politik fest²⁸², ernennt die Minister und bestimmt die Anzahl und Aufgabenbereiche der Ministerien²⁸³. Die Landesregierung bzw. jeder Minister verfügt über das Recht zum Erlass von Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.²⁸⁴

Der Aufgabenbereich Bauen und Wohnen ist in NRW dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) zugeordnet. In NRW ist für die Wohnraumförderung die Abteilung IV – Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung mit der Unterabteilung IV-A Wohnungsbauförderungsrecht, Wohngeld, Wohnungsbauprogramme sowie der Unterabteilung IV-B Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft, Bestandspolitik, Wohnungsbauförderungsanstalt zuständig.

2.2.3 Nivel de estados federados

El Gobierno Estatal²⁷⁸ es el Poder Ejecutivo de los Estados Federados²⁷⁹. Este está formado por el Presidente del Estado Federado²⁸⁰ y los Ministerios.²⁸¹ El Presidente del Estado determina la política a seguir²⁸², nombra a los ministros y establece la cantidad y área de tarea de los ministerios²⁸³. El Gobierno Estatal y de modo relacionado cada Ministro posee el derecho de promulgar Decretos Ley y Reglamentos administrativos.²⁸⁴

Las tareas Obras y Viviendas le corresponden en NRW al Ministerio de Planificación y Vivienda, Cultura y Deporte (MSWKS). En NRW es responsable del fomento a la vivienda el Departamento IV - Construcción de viviendas y Desarrollo habitacional. Este cuenta con dos Subdepartamentos, el IV-A, Derecho del Fomento Habitacional, Subsidio de vivienda y Programas de subvención y el IV-B, Política y economía de la vivienda, Política de mantenimiento y Organismo de fomento a la construcción de vivienda.

²⁷⁸ In Bayern und Sachsen nennt sich die Landesregierung Staatsregierung; in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen heißt sie Senat.

En Baviera y Sajonia los gobiernos son denominados gobiernos estatales, en las ciudades-estados de Berlín, Hamburgo y Brema Senados.

²⁷⁹ Vgl./Comp. Schubert/ Klein, Stichwort/Palabra clave: Landesregierung.

²⁸⁰ In den Stadtstaaten nennt sich der Ministerpräsident wie folgt: in Bremen Senatspräsident; zusammen mit einem weiteren Mitglied des Bremer Senats trägt er den Titel Bürgermeister; in Hamburg ebenfalls Senatspräsident, er trägt außerdem den Titel Erster Bürgermeister und in Berlin Regierender Bürgermeister.

En las Ciudades-Estados los Presidentes de los Estados Federados reciben distintas denominaciones: en Brema Presidente del Senado, quien junto con otro integrante del Senado porta el título de Alcalde; en Hamburgo del mismo modo Presidente del Senado, el recibe el título de Primer Alcalde y en Berlín Alcalde Gobernante.

²⁸¹ Vgl.z. B. Artikel 51 Landesverfassung NRW.

Comp. p. e. Artículo 51 del Estatuto de Estado Federado NRW.

²⁸² Vgl.z. B. Artikel 55 Landesverfassung NRW.

Comp. p. e. Artículo 55 del Estatuto de Estado Federado NRW.

²⁸³ Vgl.z. B. Artikel 52 Landesverfassung NRW.

Comp. p. e. Artículo 55 del Estatuto de Estado Federado NRW.

²⁸⁴ Vgl.z. B. Artikel 56 Landesverfassung NRW.

Comp. p. e. Artículo 56 del Estatuto de Estado Federado NRW.

Das MSWKS hat als selbsterklärtes politisches Ziel, die Strukturen der Urbanität, die Lebensqualität und die unverwechselbare Identität als lebenswerte Städte zu erhalten und im Rahmen des übergeordneten Zieles einer nachhaltigen Entwicklung zu fördern.²⁸⁵

Um das zentrale Grundbedürfnis Wohnen in ausreichender Quantität zu stillen und darüber hinaus auch individuellen und qualitativen Ansprüchen zu genügen, bietet das Ressort Wohnen eine besonders breite Förderpalette von der sozialen Wohnraumförderung über Wohngeld bis hin zu steuerlichen Hilfen für den Wohnungsbau.²⁸⁶

Im Rahmen dieser definierten Ziele überwachen die Unterabteilungen IV-A und IV-B die Auswirkungen der sozialen Wohnraumförderung, entwickeln und verfassen die aktuellen Wohnungsbauprogramme, verfassen Gesetzesinitiativen bzw. Änderungsinitiativen zur Sicherstellung der Wohnraumförderung und deren Finanzierung auf Landesebene etc. Diese durchlaufen dann stufenweise die Ebenen der Verwaltungsstruktur bis sie in überarbeiteter und geänderter Form in Verwaltungsvorschriften und Verordnungen²⁸⁷ in die Gesetzgebung des Landes einfließen.

Die Landesregierung stellt die oberste Stufe der Verwaltungsstruktur auf Landesebenen dar. Einige Bundesländer, darunter Nordrhein-Westfalen, sind in Regierungsbezirke aufgeteilt.²⁸⁸ Regierungsbezirke sind die Mit-

El MSWKS tiene como objetivo político, mantener la estructura de la urbanidad, la calidad de vida y la identidad como ciudades dignas de ser vividas. En un marco más amplio el objetivo es promover el desarrollo sustentable.²⁸⁵ El área de vivienda ofrece con el fin de satisfacer la necesidad habitacional en la cantidad suficiente y con ello los derechos y pretensiones individuales y de calidad una amplia paleta de tipos de fomento, los que van desde el Fomento Habitacional social, pasando por el subsidio a la vivienda hasta llegar a los fomentos de tipo impositivos.²⁸⁶

En el marco de los objetivos mencionados los Departamentos IV-A y B supervisan el avance del Fomento Habitacional social, formulan y desarrollan programas habitacionales, proyectos de leyes y de modificaciones para lograr el aseguramiento del Fomento Habitacional y su financiamiento a nivel de estado federado, etc. Estas propuestas ascienden de modo progresivo por los distintos niveles de la estructura administrativa hasta llegar al Poder Legislativo Nacional y convertirse en reglamentos administrativos o Proyectos de Ley²⁸⁷.

El Gobierno del estado federal es el escalón más alto del nivel estatal. Algunos estados federados, entre ellos Renania del Norte-Westfalia, están divididos en distritos administrativos.²⁸⁸ Estos representan la instancia in-

²⁸⁵ Vgl./Comp. <http://www.mbw.nrw.de/Ministerium/politischeZiele/index.php>, 24.01.05.

²⁸⁶ Vgl./Comp. <http://www.mbw.nrw.de/Wohnen/foerderungen/index.html>, 24.01.05.

²⁸⁷ Vgl./Comp. C.3.2.1.

²⁸⁸ In folgenden Ländern gibt es Regierungsbezirke: Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. In folgenden Bundesländern wurden die Regierungsbezirke erst in jüngster Zeit aufgelöst: Rheinland-Pfalz zum 1. Januar 2000, Sachsen-Anhalt zum 1. Januar 2004 und Niedersachsen.

telinstanzen der staatlichen Verwaltung und stehen in der Verwaltungsstruktur eine Stufe unter der Landesregierung.²⁸⁹

termedia de la administración estatal y se ubican un escalón por debajo de los gobiernos estatales.²⁸⁹

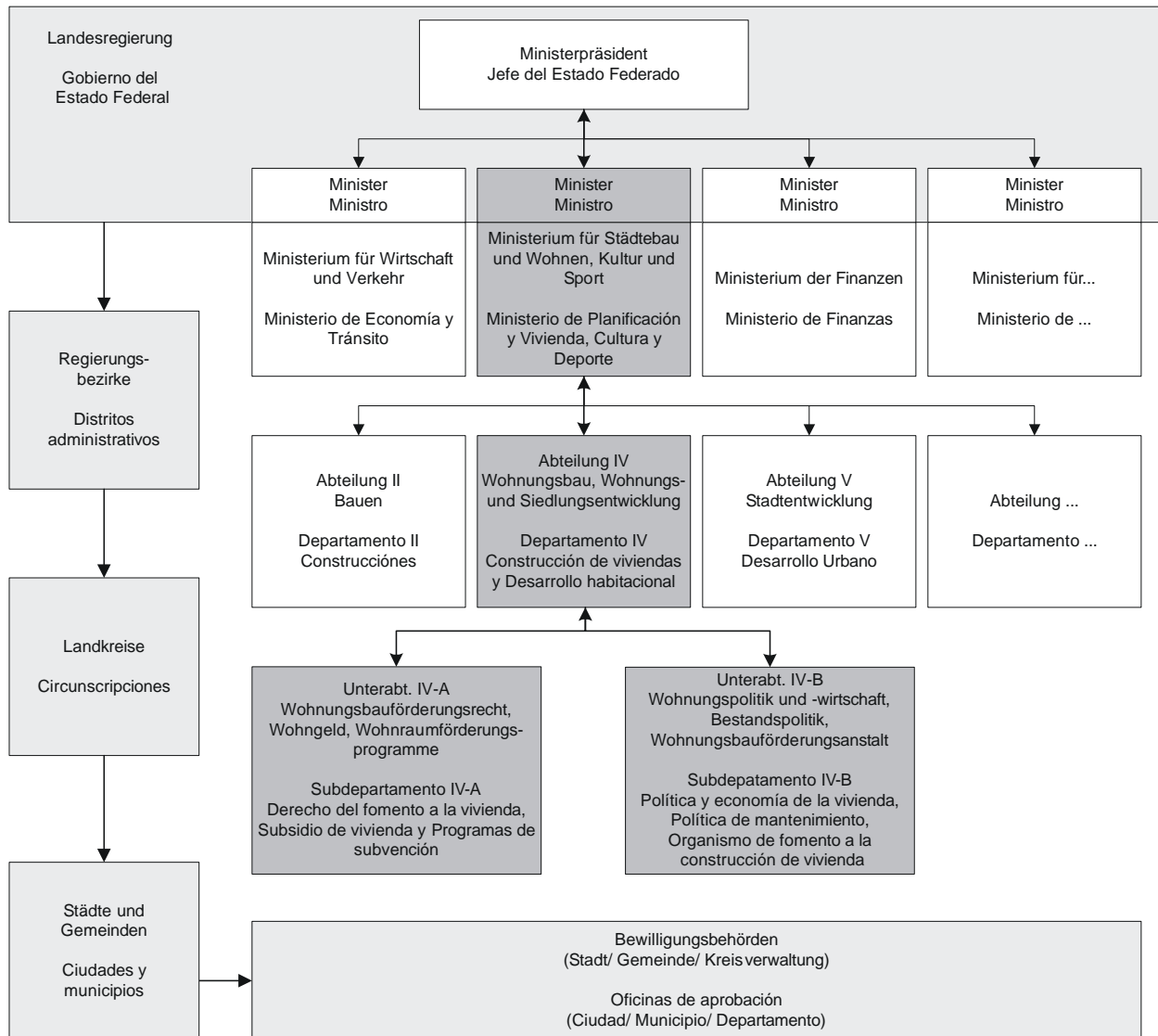


Abbildung 54 Verwaltungsstruktur Landesebene – Deutschland

Figura 54 Estructura Administrativa a nivel de estados federados – Alemania

Die nächste Stufe bilden die Landkreise. Ein Kreis oder Landkreis ist nach deutschem Kommunalrecht ein Gemeindeverband und eine Gebietskörperschaft. Er verwaltet sein

El escalón siguiente inferior está formado por las circunscripciones. Una circunscripción es según el Derecho Comunal alemán una entidad intermunicipal y una corporación territo-

En los sig. estados federados existe distritos administrativos: Baden-Wutemberg, Baviera, Hesse, Renania del Norte-Westfalia y Sajonia. En los sig. estados federados los distritos administrativos fueron disueltos en los últimos años: Renania Palatinado el 1 de enero del 2000, Sajonia-Anhalt el 1 de enero del 2004 y Baja Sajonia.
²⁸⁹ Vgl./Comp. Model/ Creifelds/ Lichtenberger (1989), S./Pag. 190 -193.

Gebiet nach den Grundsätzen der gemeindlichen Selbstverwaltung. Der Kreis nimmt als verlängerter Arm des Staates Aufgaben als untere staatliche Verwaltungsbehörde wahr. Der Kreis steht den Gemeinden vor.²⁹⁰

Die Gemeinde stellt den Kern der kommunalen Selbstverwaltung, die unterste Stufe im Verwaltungsaufbau eines föderalistischen Staates, dar. In Deutschland sind Gemeinden Gebietskörperschaften²⁹¹ und besitzen Rechtspersönlichkeit. Die Gemeinden haben Gebietshoheit, die Allmitgliedschaft²⁹² und die Allzuständigkeit²⁹³.

Die Bewilligungsbehörden für die Wohnraumförderung sind grundsätzlich die Städte oder Gemeinden, auf deren Gebiet der Wohnraum liegt. Hat die Stadt oder die Gemeinde weniger als 60.000 Einwohner, ist die Kreisverwaltung zuständig.²⁹⁴ Bewilligungsbehörden können je nach Größe und Verwaltungsform der Gemeinde in den unterschiedlichsten Ämtern untergebracht sein. Die Bewilligungsbehörden sind jedoch vorwiegend die Sozialämter der Gemeinden. Die Bewilligungsbehörden sind die Ansprechpartner für jene Bürger, die eine Sozialleistung beantragen möchten. Damit sind die Bewilligungsbehörden die direkte Schnittstelle zwischen dem Staat bzw. den staatlichen Förderprogrammen und den Bürgern.

rial. Ella administra su área según principios administrativos propios. La circunscripción como brazo del Estado Nacional es la de Oficina Administrativa de menor jerarquía. La circunscripción está por encima de los municipios.²⁹⁰

El municipio representa el nodo central de la administración comunal, el escalón inferior en la estructura administrativa de un estado federal. En Alemania los municipios son corporaciones territoriales²⁹¹ y poseen personería jurídica. Los municipios cuentan con soberanía territorial, participación²⁹² y competencia plena²⁹³.

Las oficinas de aprobación del Fomento Habitacionalson fundamentalmente las oficinas estatales de las ciudades o municipios en donde se encuentran las viviendas. Cuando la ciudad o municipio cuenta con menos de 60.000 habitantes entonces la circunscripción se encarga de esta tarea.²⁹⁴ Las oficinas de aprobación según el tamaño y forma de administración del municipio pueden estar alojadas en diferentes oficinas públicas. Las oficinas de aprobación son principalmente las oficinas sociales de los municipios. Ellas son el contacto para los vecinos que desean solicitar una prestación social. De este modo las oficinas de aprobación son la interfase entre el Estado, es decir los programas de fomento y los ciudadanos.

²⁹⁰ Vgl./Comp. Haus/ Schmidt-Eichstaedt/ Schäfer (1986), S./Pag. 22, 23.

²⁹¹ Vgl./Comp. Pötzsch (2004), S./Pag. 94, 95.

²⁹² Alle Bewohner der Gemeinde sind "Mitglied" in der Gebietskörperschaft Gemeinde.
Todos los habitantes del municipio son „integrantes“ en la corporación territorial del municipio.

²⁹³ Die Gemeinde ist grundsätzlich zunächst einmal für alles zuständig in ihrem Gebiet.

El municipio es fundamentalmente en primer lugar responsable de todo en su territorio.

²⁹⁴ Vgl./Comp. MSWKS (2004), S./Pag. 8.

2.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

Die erhaltenen Ergebnisse werden in drei Kategorien geteilt:

- Struktur
- Beratungseinrichtungen
- Besonderheiten

Struktur

Obwohl die Verwaltungsstrukturen der Systeme, die der Lösung der Wohnproblematik dienen, in Argentinien und in Deutschland über zwei Ebenen verfügen, sind sie im Wesentlichen verschieden. Beide besitzen eine Bundesebene, der in Argentinien die provinzielle Ebene und in Deutschland die Landesebene untergeordnet ist. Die Unterschiede zeigen sich vor allem in der unteren Ebene.

In Argentinien fällt die Wohnproblematik in das Ressort des „Sistema Federal de la Vivienda“. Dieses verfügt über eine dezentralisierte und auf Bundesebene koordinierte Verwaltungsstruktur.

Das deutsche System trägt keinen konkreten Namen. Es besteht aus Gesetzen, die die Basis der Wohnraumförderung darstellen. Die Verwaltungsstruktur wird streng nach der föderalistischen Regierungsform reguliert. Der Bund gibt die allgemeinen Richtlinien vor und die Länder entwickeln auf dieser Basis ihre eigenen Wohnraumförderungsprogramme²⁹⁵.

2.3 Resultados de la comparación

Los resultados obtenidos son divididos en tres categorías:

- Estructura
- Organismos de asesoramiento
- Particularidades

Estructura

Si bien las estructuras administrativas de los sistemas de atención a la problemática habitacional en Argentina y en Alemania poseen dos niveles, son ellas esencialmente distintas. Ambas poseen uno nacional, el nivel subalterno al nacional se denomina provincial en Argentina y de estado federado en Alemania. Las diferencias se manifiestan principalmente en el nivel inferior.

En la Argentina la problemática habitacional es atendida mediante el Sistema Federal de la Vivienda. Este posee una estructura administrativa descentralizada coordinada a nivel nacional.

El sistema alemán no cuenta con un nombre concreto. Este consta de leyes que sirven de sustento al Fomento Habitacional. La estructura administrativa es estrictamente regulada bajo la forma federal de gobierno. La nación da las pautas generales y los estados federados desarrollan sobre esa base sus propios programas de fomento habitacional²⁹⁵.

²⁹⁵ In Deutschland stellen die Wohnraumförderungsprogramme die Wohnungspolitik jedes Bundeslandes dar. Siehe C.3.2.4.

En Alemania los programas de fomento habitacional representan la política habitacional de cada estado federal. Ver C.3.2.4.

In Deutschland besteht die Bundesebene, wie in Argentinien, aus vier hierarchischen Regierungsstufen an deren Spitze der Bundeskanzler steht. Der Unterschied zum argentinischen System liegt darin, dass es keine direkte Verbindung zwischen Bundes- und Landesebene gibt. Die Funktion des Bundes ist ausschließlich gesetzgebend.

Auf Landesebene des deutschen Systems befinden sich die Bewilligungsbehörden, die die Schnittstellen zwischen der öffentlichen Hand und den Einwohnern darstellen.

Das deutsche System für Wohnraumförderung gliedert sich vollständig in das Regierungssystem ein.

Während Argentinien über eine Verwaltungsstruktur verfügt, die aus zwei sowohl verwaltend als auch funktionell in Verbindung stehenden Ebenen sowie aus offiziellen und nicht offiziellen Einrichtungen besteht, verfügt Deutschland über zwei ausschließlich durch die Gesetzgebung verbundene Verwaltungsebenen sowie aus ausschließlich offiziellen Einrichtungen.

Obwohl beide Länder föderalistisch sind, ist nur die Verwaltungsstruktur des deutschen Systems für Wohnraumförderung in diesem Sinne konsequent. Die Verwaltungsstruktur des argentinischen Systems missachtet eines der Hauptprinzipien des Föderalismus: die Entscheidungsfreiheit der Provinzen. So führen die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen die von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen nur aus. Die Bezeichnung „Sistema Federal de la Vivienda“ spiegelt weder den wahren Charakter der Verwaltungsstruktur noch den des Verwal-

En Alemania, como en Argentina, el nivel nacional está compuesto por cuatro escalones jerárquicos de carácter gubernamental y encabezado por el Jefe de Estado Nacional. La diferencia con el sistema argentino radica en que no existe una relación directa de los niveles, dado que la función del Estado Nacional es solo legislativa.

En el nivel de estados federados del sistema alemán se encuentran las oficinas de aprobación, que representan los puntos de contacto de la Administración con los habitantes.

El sistema alemán para el Fomento Habitacional se integra totalmente al sistema de gobierno.

Mientras que Argentina cuenta con una estructura administrativa compuesta por dos niveles relacionados tanto administrativa como funcionalmente e integrada por organismos gubernamentales y no gubernamentales, Alemania cuenta con dos niveles de estructuración administrativa relacionados solo a nivel legislativo e integrada solo por organismos gubernamentales.

Si bien ambos países se organizan en forma federal, solo la estructura administrativa del sistema alemán de Fomento Habitacional es consecuente en este sentido. La estructura administrativa del sistema argentino no respeta uno de los principios fundamentales del federalismo: la libertad de decisión de las provincias. Así los Institutos Provinciales de la Vivienda ejecutan la política de acción decidida por el gobierno nacional. De este modo la denominación Sistema Federal de la Vivienda no refleja el verdadero carácter tanto de la estructura como del funcionamiento administra-

tungsablaufs des Systems wieder, so dass die Benennung „Bundessystem für Wohnungswesen“ geeigneter wäre.

Die Verwaltungsstruktur des argentinischen Systems zeigt, dass der Versuch der Dezentralisierung²⁹⁶ der Berücksichtigung des Wohnmangels nur die Planungsebene erreicht hat. In diesem Punkt hat das deutsche System mit seiner Verwaltungsstruktur das Konzept einer Dezentralisierung der behördlichen, gesetzgebenden und funktionellen Kompetenzen besser umgesetzt.

Beratungseinrichtungen

Die Verwaltungsstrukturen beider Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum verfügen über Beratungseinrichtungen:

- Argentinien: Bundesausschuss für Wohnungswesen und
- Deutschland: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Der Unterschied zwischen ihnen liegt darin, dass der Bundesausschuss für Wohnungswesen in Argentinien eine eigene Einrichtung des „Sistema Federal de la Vivienda“ ist, dass er sowohl der Bundes- als auch der provinziellen Ebene dient, dass seine Aufgaben nur die Wohnthematik betreffen und dass im Gegensatz dazu das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung eine öffentliche Einrichtung der Bundesebene ist, deren Aufgaben nicht nur die Wohnungsthematik betreffen.

tivo del sistema, tanto que una denominación más apropiada sería “Sistema Nacional de la Vivienda”.

La estructura administrativa del sistema argentino demuestra que el intento de descentralización²⁹⁶ de la atención del déficit habitacional solo ha alcanzado los niveles de planificación. En este punto el sistema alemán con su estructura administrativa ha respondido mejor al concepto de descentralización de las competencias administrativas, legislativas y funcionales.

Organismos de asesoramiento

Las estructuras administrativas de ambos sistemas apoyo para la provisión de vivienda cuentan con organismos de asesoramiento:

- Argentina: Consejo Nacional de la Vivienda y
- Alemania: Oficina Nacional de Obras y Ordenamiento territorial.

La diferencia entre ellos radica en que el Consejo Nacional de la Vivienda en Argentina es un organismo propio del Sistema Federal de la Vivienda, con funciones referidas únicamente a la temática habitacional y que sirve tanto al nivel nacional como al provincial, y que la Oficina Nacional de Obras y Ordenamiento territorial es un organismo gubernamental del nivel nacional, con tareas dirigidas a distintas temáticas y no únicamente al fomento de la vivienda.

²⁹⁶ Siehe/Ver C.1.1.2.5.

Der Bundesausschuss für Wohnungswesen spielt eine Hauptrolle in der Verwaltungsstruktur des argentinischen Systems. Er dient als Schnittstelle zwischen den beiden Ebenen. Er ermöglicht, dass die Vorschläge der provinziellen Ebene auf Bundesebene formuliert werden. Im Gegensatz dazu betrachtet die deutsche Beratungseinrichtung nur gesetzliche Themen der Bundesebene. Deswegen spielt sie eine sekundäre Rolle in der Verwaltungsstruktur der Wohnraumförderung.

Besonderheiten

Das „Sistema Federal de la Vivienda“ verfügt über eine Besonderheit: den Bundesfonds für Wohnungswesen²⁹⁷. Er wurde explizit als Wohnungsbaufonds geschaffen. Diesen Charakter hat er wegen der Wirtschaftskrisen, die Argentinien seit Jahren schwächen, verloren²⁹⁸.

Der Bundesfonds für Wohnungswesen stellt einen der Pfeiler des „Sistema Federal de la Vivienda“ dar, weil der Bau der Mehrheit der Sozialwohnungen in Argentinien durch ihn finanziert wird²⁹⁹.

Deutschland verfügt über keinen Finanzierungsfonds für Wohnraumförderung. Sowohl der Staat als auch die Länder stellen jährlich einen Teil des Budgets für diesen Zweck zur Verfügung.

El Consejo Nacional de la Vivienda tiene un rol principal en la estructura administrativa del sistema argentino, sirviendo de punto de encuentro entre sus dos niveles. Él permite que las propuestas del nivel provincial sean manifestadas al nivel nacional. Por el contrario en Alemania el organismo de asesoramiento se encarga solo de temas legislativos del nivel nacional. Por ello tiene un rol secundario en la estructuras administrativa del Fomento Habitacional.

Particularidades

El Sistema Federal de la Vivienda cuenta con una particularidad, el Fondo Nacional de la Vivienda²⁹⁷. Él fue creado como un fondo de uso específico destinado a la construcción de viviendas. Carácter que perdería debido a las crisis económicas que desde hace años aquejan a la Argentina²⁹⁸.

El Fondo Nacional de la Vivienda representa uno de los pilares del Sistema Federal de la Vivienda porque mediante él, es financiada la construcción de las mayoría de las viviendas de interés social en la Argentina²⁹⁹.

Alemania no cuenta con un fondo de financiación del Fomento Habitacional. Tanto la Nación como los estados federados determinan anualmente una parte del Presupuesto para este fin.

²⁹⁷ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

²⁹⁸ Siehe/Ver C.2.1.2.3.2.

²⁹⁹ Siehe/Ver C.4.1.2.8.

3 Gesetzliche Grundlagen

3.1 Argentinien

3.1.1 Zusammenhänge auf Bundes- bzw. provinzieller Ebene

In Argentinien wird die Wohnungsbauförderung vom „Sistema Federal de la Vivienda“³⁰⁰ ausgeführt. Die Schaffung des Systems, seine Funktionen und die Funktionen seiner Glieder werden durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Jahrelang waren die gesetzlichen Grundlagen der Wohnungsbauförderung den wechselnden wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen Argentiniens ausgesetzt. Es fehlte eine nationale Kohärenz. Dies hatte die Spaltung der Gesetzgebung bezüglich der Wohnungsthematik zur Folge. Im Jahr 1995 wurde in einem Versuch, die gesetzliche Grundlage der Wohnungsbauförderung umzustrukturieren, das Gesetz 24.464 erlassen. Dieses vereinigte die verschiedenen Einrichtungen des Wohnungswesens durch die Schaffung des „Sistema Federal de la Vivienda“. Bestehende Gesetze, wie z. B. die des FONAVI³⁰¹ oder die provinziellen Grundgesetze der Anstalten für Wohnungswesen³⁰², wurden vom neuen System übernommen. Spätere Gesetze und Vereinbarungen haben die Inhalte des Gesetzes 24.464 ergänzt, sowohl durch Schaffung bzw. Umstrukturierung offizieller Einrichtungen als auch durch den Erlass von Richtlinien zum Verwaltungsablauf des „Sistema Federal de la Vivienda“.

3 Base Legal

3.1 Argentina

3.1.1 Interrelaciones a nivel nacional y provincial

En Argentina el fomento habitacional es ejecutado a través del Sistema Federal de la Vivienda³⁰⁰. La creación misma del sistema, sus funciones y las de sus integrantes son reguladas por medio de leyes y decretos. La base legal del fomento habitacional respondió durante años a las cambiantes condiciones económicas y sociales de la Argentina. Las intervenciones fueron desordenadas y faltas de una coherencia de carácter nacional. Esto tuvo como resultado el desmembramiento de la legislación referida a la temática habitacional. En el año 1995, en un intento de reestructurar la base legal del fomento a la vivienda, sería promulgada la Ley 24.464. Esta agrupó a los distintos organismos de la vivienda mediante la creación del Sistema Federal de la Vivienda. Legislaciones ya existentes, caso de las relacionadas con el FONAVI³⁰¹ o las leyes provinciales de creación de los Institutos de la Vivienda³⁰², fueron adoptadas por el nuevo sistema. Leyes y convenios posteriores han complementado lo dispuesto por la Ley 24.464, tanto con la creación o reordenamiento de organismos oficiales como con el establecimiento de pautas referidas al funcionamiento administrativo del Sistema Federal de la Vivienda.

³⁰⁰ Siehe/Ver C.2.1.1.

³⁰¹ Siehe/Ver C.3.1.4.

³⁰² Siehe/Ver C.3.1.5.

Im Folgenden werden bedeutende Gesetze und Verordnungen zur Wohnungsbauförderung erklärt.

Seguidamente son aclaradas las leyes principales del fomento a la construcción de vivienda.

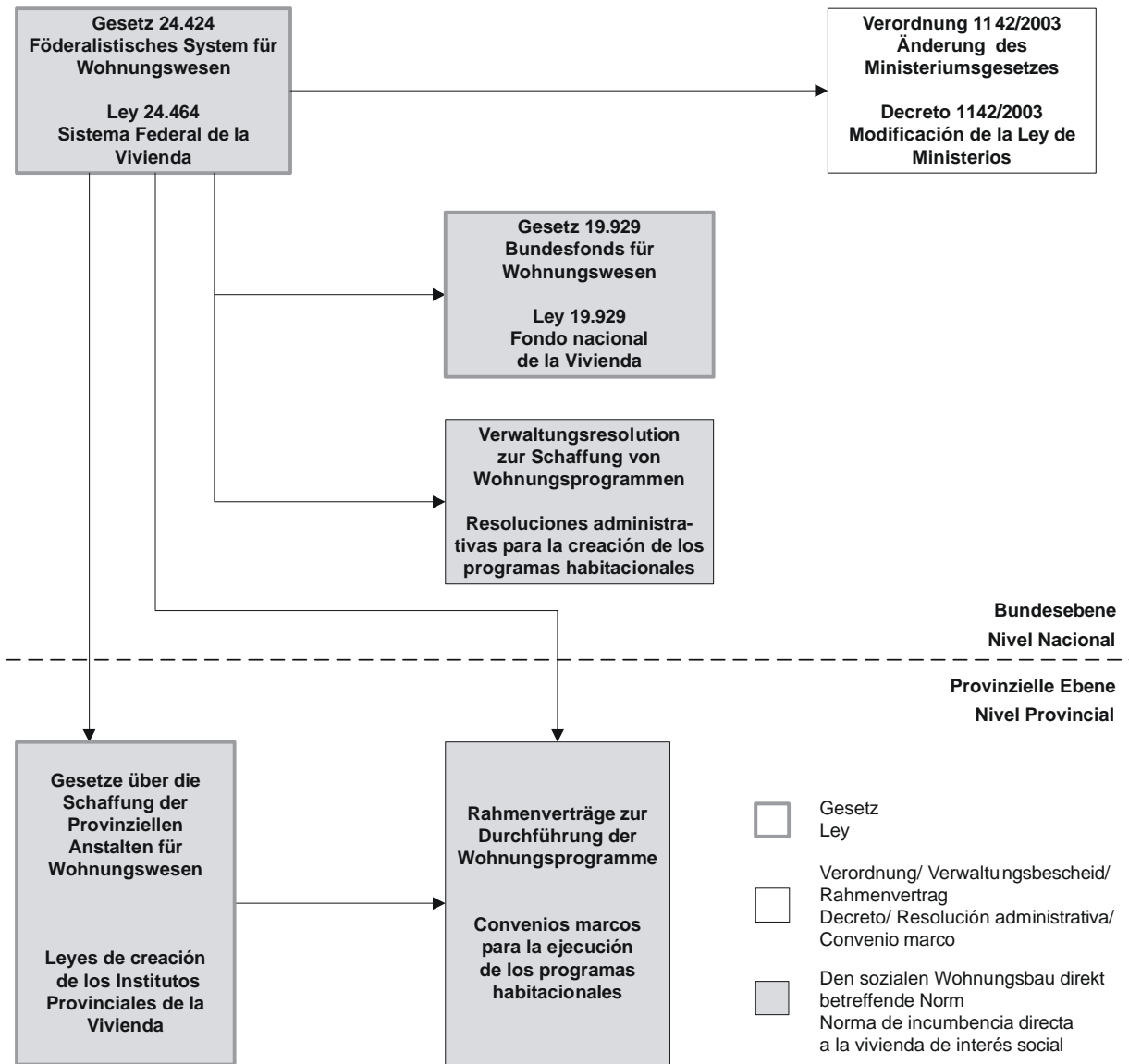


Abbildung 55 Struktur der gesetzlichen Grundlagen des „Sistema Federal de la Vivienda“ in Argentinien

Figura 55 Estructura de las bases legales del Sistema Federal de la Vivienda en Argentina

3.1.2 Gesetz 24.464. Sistema Federal de la Vivienda

Das Gesetz 24.464 ist ein nationales Gesetz. Es wurde am 8. März 1995 verabschiedet und stellt die wichtigste gesetzliche Grundlage der Wohnungsbauförderung in Argentinien dar.

Dieses Gesetz hat das „Sistema Federal la Vivienda“ geschaffen. Der Zweck des Systems besteht darin, Bedingungen zu schaffen, die den Bevölkerungsgruppen mit unzureichendem³⁰³ Einkommen den Zugang zu einer Wohnung ermöglichen³⁰⁴.

Durch dieses Gesetz wurden sowohl die gesetzliche Grundlage der Wohnungsbauförderung als auch die hierfür zuständigen Einrichtungen reorganisiert.

Art. 2 legt fest, dass das „Sistema Federal de la Vivienda“ aus folgenden Institutionen besteht:

- Bundesfonds für Wohnungswesen³⁰⁵ – FONAVI, der schon vom Gesetz 19.929 im Jahr 1972 geschaffen worden war.
- Provinzielle Einrichtungen sowie die Stadtverwaltung von Buenos Aires, die für das Wohnungswesen zuständig sind. Hier bezieht sich das Gesetz auf die von den provinziellen Gesetzen geschaffenen Institute für Wohnungswesen³⁰⁶.
- Bundesausschuss für Wohnungswesen.

3.1.2 Ley 24.464. Sistema Federal de la Vivienda

La Ley 24.464 es de carácter nacional. Fue sancionada el 8 de marzo de 1995 y representa la base legislativa de mayor importancia del fomento a la vivienda en la Argentina.

Esta ley creó el Sistema Federal de la Vivienda, encargado de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes³⁰³, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna³⁰⁴.

A través de esta ley sería reorganizada tanto la base legislativa del fomento a la vivienda como así también de los organismos encargados de él.

El Art. 2 establece que el Sistema Federal de la Vivienda está integrado por las siguientes Instituciones:

- El Fondo Nacional de la Vivienda³⁰⁵ – FONAVI, creado ya por la Ley 19.929 en el año 1972.
- Los organismos provinciales encargados de la problemática de la vivienda y la municipalidad de Buenos Aires. En este caso la ley hace referencia a los Institutos de la Vivienda creados por leyes provinciales.³⁰⁶
- El Consejo Nacional de la Vivienda.

³⁰³ Das Gesetz wendet den Begriff „unzureichend“ in dem Sinne an, dass diese Bevölkerungsgruppe kein ausreichendes Einkommen hat, um einen Kredit zu einem normalen Zinssatz zu erhalten.

La Ley utiliza el término „insuficientes“ en el sentido de que ese sector de la población no posee un nivel de ingresos suficientes para acceder a un crédito con tasa de interés normal.

³⁰⁴ Vgl./Comp. Art. 1 Ley/Gesetz 24.464.

³⁰⁵ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

Das Gesetz 24.464 hat den FONAVI als Finanzierungsquelle des „Sistema Federal de la Vivienda“ akzeptiert. Es hat jedoch teilweise sowohl die Herkunft³⁰⁷ der Mittel als auch deren Verwendungsweg³⁰⁸ (vom Gesetz 19.929 festgelegt) geändert. Das Gesetz hat die Form der Verteilung des Geldes³⁰⁹ an die Provinzen durch einen Anordnungs-koeffizienten reguliert. Ebenfalls legte es fest, dass die Kontrolle der Anwendung des Fonds sowohl auf nationaler als auch provinzieller Ebene ausgeführt wird³¹⁰.

Im Art. 10 des Gesetzes 24.464 wird der Bundesausschuss für Wohnungswesen³¹¹ geschaffen. Das Gesetz legte ebenfalls dessen Mitglieder³¹² und Funktionen³¹³ fest.

Das Gesetz 24.464 regelt den allgemeinen Rahmen des Kreditsystems³¹⁴, die Regulierungsform des Eigentums³¹⁵ sowie die Komponenten des Wohnungseinheitspreises³¹⁶.

3.1.3 Verordnung 1142/2003

Die Verordnung 1142/2003 ist Bundesrecht. Sie wurde am 24. Mai 2003 verabschiedet. Dadurch wurde das Ministeriumsgesetz modifiziert und das **Ministerium für Bundesplanung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste** geschaffen.

La Ley 24.464 adoptaría al FONAVI como fuente de financiamiento del Sistema Federal de la Vivienda. Ella modificaría sin embargo parcialmente tanto el origen³⁰⁷ como el destino³⁰⁸ de este (establecidos por la Ley 19.929). La Ley regularía también la forma de reparto³⁰⁹ a las provincias mediante un coeficiente de distribución y establecería que el control del destino de los fondos sería ejecutado tanto a nivel nacional como provincial³¹⁰.

El Art. 10 de Ley 24.464 creó el Consejo Nacional de la Vivienda³¹¹. La Ley establece también sus integrantes³¹² y funciones³¹³.

La Ley 24.464 fija los marcos generales para el sistema de créditos³¹⁴, la forma de regulación dominial³¹⁵ y los componentes del precio de las viviendas³¹⁶.

3.1.3 Decreto 1142/2003

El Decreto 1142 pertenece al derecho nacional y fue sancionado el 24 de mayo del 2003. Mediante este sería modificada la Ley de Ministerios, creándose el **Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios**.

³⁰⁶ Siehe/Ver C.3.1.5.

³⁰⁷ Vgl./Comp. Art. 3 Ley/Gesetz 24.464

³⁰⁸ Vgl./Comp. Art. 6 – 8 Ley/Gesetz 24.464.

³⁰⁹ Vgl./Comp. Art. 4, 5 Ley/Gesetz 24.464.

³¹⁰ Vgl./Comp. Art. 4 - 5 Ley/Gesetz 24.464.

³¹¹ Siehe/Ver C.2.1.2.2.

³¹² Vgl./Comp. Art. 11 Ley/Gesetz 24.464.

³¹³ Vgl./Comp. Art. 12 Ley/Gesetz 24.464.

³¹⁴ Vgl./Comp. Art. 14 Ley/Gesetz 24.464.

³¹⁵ Vgl./Comp. Art. 18 - 21 Ley/Gesetz 24.464.

³¹⁶ Vgl./Comp. Art. 22 Ley/Gesetz 24.464.

Dem neuen Ministerium wurden verschiedene Abteilungen sowohl von den Ex-Ministerien für Wirtschaft und Produktion als auch von der Exekutiven zugeordnet, so z. B. die Abteilungen für öffentliche Bauten, Stadtplanung und Wohnung.

Die Verordnung 1142 hat die obersten Instanzen der Verwaltungsstruktur des „Sistema Federal de la Vivienda“ modifiziert. Zusammen mit der Schaffung des Ministeriums für Bundesplanung, öffentliche Investition und öffentliche Dienste wurden das Sekretariat für öffentliche Bauten und das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen gegründet. Die Verordnung legt auch die Zuständigkeitsbereiche der oben erwähnten Einrichtungen fest.

Die Verordnung 1142 stellt die Verwaltungsergänzung des Gesetzes 24.464, das das „Sistema Federal de la Vivienda“ geschaffen hat, dar. Dies ermöglicht eine klare, hierarchische Strukturierung der Einrichtungen³¹⁷.

In C.2.1.2.1. werden die Hauptfunktionen des Subsekretariats für Stadtplanung und Wohnungswesen genannt.

Al nuevo Ministerio fueron transferidas distintas áreas provenientes tanto de los ex Ministerios de Economía y de la Producción, como de la Presidencia de la Nación, entre estas el área de Obras Públicas y la de Desarrollo Urbano y Vivienda. Aquí tendría lugar un cambio de denominación y funciones.

El Decreto 1142 modificaría los escalones más altos de la estructura administrativa del Sistema Federal de la Vivienda. Conjuntamente con la creación del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios serían puestas en funciones la Secretaría de Obras Públicas y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. El decreto establece también las incumbencias de los antes mencionados organismos.

El Decreto 1142 representa el complemento administrativo de la Ley 24.464 creadora del Sistema Federal de la Vivienda, permitiendo una clara estructuración jerárquica de sus organismos componentes³¹⁷.

En el punto C.2.1.2.1. son detalladas las funciones primarias de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

³¹⁷ Siehe/Ver C.2.1.1.

3.1.4 Gesetz 19.929. Bundesfonds für Wohnungswesen

Durch das Gesetz 19.929 wurde im Jahr 1972 der Bundesfond für Wohnungswesen (FONAVI) geschaffen. Dieser hatte den Zweck, ein bezüglich des Wohnungsbaus spezifischer Fond³¹⁸ zu sein. Die Ressourcen stammen grundsätzlich aus einem Arbeitgeberbeitrag von 2,5 v. H. des Lohns³¹⁹. So ist das Gesetz 19.929 die Herkunft einer der Hauptsäulen des „Systema Federal de la Vivienda“, des FONAVI. Die Inhalte des Gesetzes 19.929 zur Herkunft der Ressourcen sowie der Verteilungs- und Rückgewinnungsform wurden durch spätere Gesetze geändert. Diese Themen werden in C.2.1.2.3. vertieft behandelt.

3.1.5 Gründungsgesetze der Anstalten für Wohnungswesen

Die Anstalten für Wohnungswesen sind die Exekutivorgane des „Systema Fed. de la Viv.“. Sie wurden zu verschiedenen Zeitpunkten durch provinzielle Gesetze geschaffen:

- Die Provinzielle Anstalt für Wohnungswesen der Provinz San Juan wurde 1952 durch das Gesetz 4.435 geschaffen.
- Die Stadt Buenos Aires hat 1967 eine erste für das Wohnungswesen zuständige Einrichtung geschaffen, die Stadtkommission für Wohnungen. Diese wurde am 4. Dezember 2003 vom Stadtinstitut für Wohnungswesen (IVC) durch das Gesetz 1.251 ersetzt.

3.1.4 Ley 19.929. Fondo Nacional de la Vivienda

Mediante la Ley 19.929 fue creado en el año 1972 el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI). Este tendría como finalidad constituir un fondo específico³¹⁸ destinado a la construcción de viviendas. Los recursos provenían fundamentalmente del aporte de los empleadores del 2,5 % sobre el total de las remuneraciones³¹⁹. Así la Ley 19.929 es el origen de una de las columnas fundamentales del Sistema Federal de la Vivienda, el FONAVI. Los contenidos de la Ley 19.929 referidos al origen de los recursos, la forma de reparto y de recupero fueron modificadas por leyes posteriores. Estos temas son tratados en profundidad en C.2.1.2.3.

3.1.5 Leyes de creación de los Institutos de la Vivienda

Los Institutos de la Vivienda son los Organismos Ejecutores del Sistema Federal de la Vivienda. Fueron creados por leyes provinciales, las cuales datan de distintas épocas:

- El Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan fue creado en el año 1952 a través de la Ley 4.435.
- La Ciudad de Buenos Aires creó en 1967 un primer organismo encargado de la vivienda denominado Comisión Municipal de la Vivienda, la que fue reemplazada el 4 de diciembre del 2003 por el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) mediante la Ley 1.251.

³¹⁸ Siehe/Ver C.2.1.2.3.1.

³¹⁹ Siehe/Ver C.2.1.2.3.2.

- In der Provinz Catamarca wurde die Anstalt für Wohnungswesen am 6. März 1984 mittels des Gesetzes 4.084 gegründet.

Die Gesetze legten sowohl die Zuständigkeitsbereiche und Funktionen der Anstalten für Wohnungswesen als auch ihren Charakter von autarken Einrichtungen der entsprechenden Provinzen fest.

Die Gesetze, die die Anstalten für Wohnungswesen geschaffen haben, stellen die provinzielle Ebene der gesetzlichen Grundlage des „Sistema Federal de la Vivienda“ dar.

3.1.6 Verwaltungsresolutionen

Die von den nationalen Ebenen vorgeschlagenen Wohnungsprogramme³²⁰ finden ihre gesetzliche Grundlage in den Verwaltungsresolutionen. Zur Zeit stammen sie aus dem Bundesministerium für Planung, öffentliche Investitionen und öffentliche Dienste.

Die Verwaltungsresolutionen beschreiben die Charakteristika, Maßnahmen und Ziele der Wohnungsprogramme.

Einige Beispiele sind:

- Verwaltungsresolution Nr. 5.312/96 – Programm zur Wohn- und Infrastrukturverbesserung.
- Verwaltungsresolution Nr. 458/99 – Programm zur Trinkwasserversorgung, sozialen Hilfe und Sanierung – PROPASA.

- En la Provincia de Catamarca el Instituto provincial de la Vivienda se creó el 6 de marzo de 1984 mediante la promulgación la Ley 4.084.

Las leyes establecieron tanto las incumbencias y funciones de los Institutos de la vivienda como su carácter de Organismos Autárquicos de los respectivos Estados Provinciales.

Las leyes creadoras de los Institutos de la Vivienda representan el nivel provincial de la base legal del Sistema Federal de la Vivienda.

3.1.6 Resoluciones administrativas

Los programas habitacionales³²⁰ propuestos por el nivel nacional del Sistema Federal de la Vivienda encuentran su base legal en resoluciones administrativas. Actualmente estas emanan del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

Las resoluciones administrativas describen las características, medidas de acción y objetivos de los programas habitacionales.

Algunos ejemplos son:

- Resolución Nr. 5.312/96 – Programa de Mejoramiento habitacional y de Infraestructura Básica.
- Resolución Nr. 458/99 – Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico – PROPASA.

³²⁰ Die Wohnprogramme stellen die Instrumente des „Sistema Federal de la Vivienda“ dar. Siehe C.4.1.2. Los programas habitacionales representan los instrumentos del Sistema Federal de la Vivienda. Ver C.4.1.2.

3.1.7 Rahmenverträge

Die von der nationalen Ebene des „Sistema Federal de la Vivienda“ mittels der Verwaltungsresolutionen vorgeschlagenen Wohnungsprogramme sind seitens der Provinzen nicht obligatorisch. Wer ein Wohnungsprogramm umsetzen möchte, muss einen Rahmenvertrag mit dem Bund schließen.

Die Rahmenverträge sind verbindliche Vereinbarungen, die die Kompetenzen, Aufgaben und Verantwortungen der Parteien festlegen.

3.1.7 Convenios marcos

Los programas habitacionales propuestos mediante resoluciones administrativas por el nivel nacional del Sistema Federal de la Vivienda no son de aplicación obligatoria por parte de las provincias. Aquella que desee ejecutar en su jurisdicción alguno de los programas deberá firmar un convenio marco con la Nación.

Los convenios marcos son acuerdos vinculantes en donde se establecen las incumbencias, tareas y responsabilidades de las partes.

3.2 Deutschland

3.2.1 Zusammenhänge auf Bundes- bzw. Landesebene

In Deutschland liegt der Wohnraumförderung und deren Instrumente eine große Anzahl von Gesetzen, Vorschriften und Bestimmungen zu Grunde.³²¹

Die Wohnraumförderung ist z.T. abschließend im Bundesrecht geregelt, andere Bundesgesetze bilden nur die Grundlage für Landesbestimmungen. Daneben gibt es Verwaltungsvorschriften auf Bundes- und auf Landesebene. Bundesrecht gilt jedoch grundsätzlich vor Landesrecht³²².

Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.³²³ Bei der praktischen Umsetzung dieser Forderung schließen Bund und Länder Verwaltungsvereinbarungen ab. In diesen ist die Art und Höhe der Beteiligungen des Bundes geregelt. Die Mittel des Bundes werden in den Etat der Wohnraumförderung des Landes eingestellt und verschmelzen mit diesem. Die Weitergabe der Mittel erfolgt durch Bewilligung eines Antrags. Hierbei werden Bundes- und Landesmittel nicht getrennt ausgewiesen.

3.2 Alemania

3.2.1 Interrelaciones a nivel nacional y de estados federados

En Alemania el fomento habitacional y sus instrumentos se basan en una gran cantidad de leyes, reglamentos y disposiciones.³²¹

El fomento habitacional es regulado en parte solamente por el derecho nacional, otras leyes nacionales conforman solo la base para las disposiciones de los estados federados. Paralelamente existen reglamentos administrativos en ambos niveles. No obstante el derecho nacional decide sobre el derecho de los estados federados³²².

Nación, estados federados, municipios y entidades intermunicipales interactúan en pos del fomento habitacional. Para su ejecución la Nación y los estados federados acuerdan convenios administrativos. En ellos es regulada la forma de participación de la Nación. Los recursos financieros aportados por la Nación son introducidos al presupuesto de fomento habitacional del estado federado. La entrega de los recursos tiene lugar mediante la aprobación de una solicitud, no siendo identificable el origen de los recursos, es decir nacionales o del estado federado.

³²¹ Siehe Abbildung 56/Ver figura 56.

³²² Das gilt im Besonderen bei Widersprüchen im Bundes- und Landesrecht. Bundesrecht schließt immer eventuelle widersprüchliche Regelungen des Landesrechtes aus.

Esto es válido especialmente en casos de contradicciones entre derrecho nacional y el perteneciente a alguna de los estados federados. El derecho nacional define cualquier constradicción por parte del derecho estatal.

³²³ Vgl./Comp. WoFG § 3 Abs. 1 und/y Liebers (1990), S./Pag. 30.

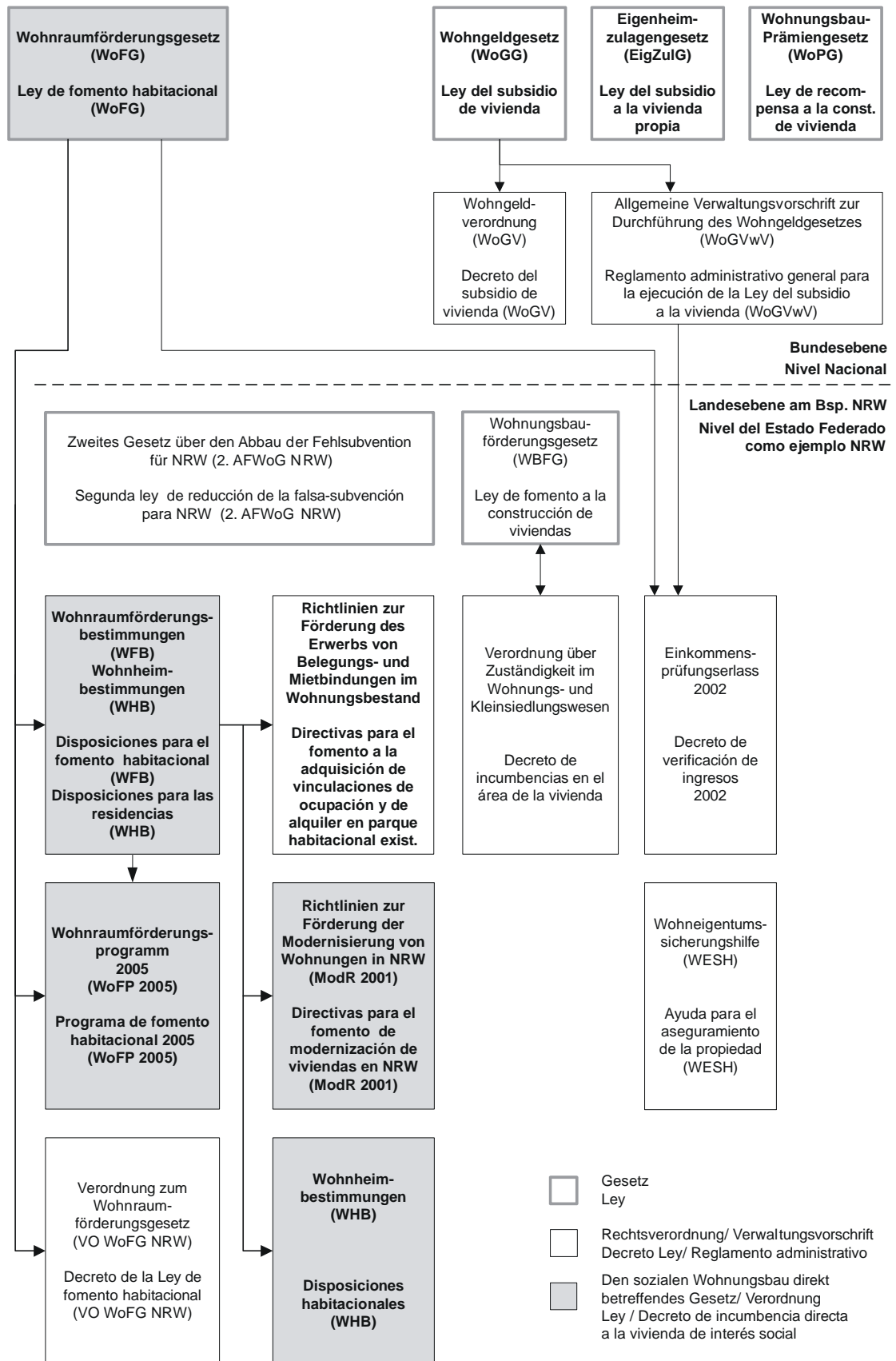


Abbildung 56 Struktur der Rechtsgrundlagen zur Wohnraumförderung in Deutschland

Figura 56 Estructura de las bases legales para el sistema de fomento de la vivienda en Alemania

3.2.2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

Das Kerngesetz der Förderung des sozialen Wohnraums von Bund und Ländern in Deutschland ist das Wohnraumförderungsgesetz WoFG vom 13. September 2001. Es trat am 01.01.2002 in Kraft, hat die Förderung des sozialen Wohnungsbaus reformiert und ein neues Förderkonzept geschaffen.³²⁴ Das Wohnraumförderungsgesetz bildet die bundesrechtliche Grundlage und bedarf der ergänzenden Landesregelungen. Landesrecht kann durch Gesetze, Rechtsverordnungen oder allgemeine Verwaltungsvorschriften geschaffen werden.

Gefördert werden nach § 1 WoFG Mietwohnungen, insbesondere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehenden, Schwangeren, älteren Menschen, behinderten Menschen, Wohnungslosen und sonstigen hilfsbedürftigen Menschen sowie die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Fördergegenstand ist der Wohnungsbau, der Erwerb von Wohnraum, die Modernisierung von Wohnraum sowie der Erwerb von Belegungsrechten.³²⁵ Die Förderung kann durch Darlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten, durch die Übernahme von Bürgschaften oder die Bereitstellung von verbilligtem Bauland erfolgen.³²⁶

Das WoFG regelt eine Vielzahl von Grundsätzen, die die Voraussetzung für eine Förderung bilden. So werden insbesondere Schwerpunkte auf die Schaffung einer aus-

3.2.2 Ley de fomento habitacional (WoFG)

El núcleo de la base legal del fomento habitacional a nivel nacional y de estados federados en Alemania está representado por la Ley de Fomento Habitacional WoFG del 13 de septiembre del 2001. Esta entró en vigencia el 1 de enero del 2002 y reformó el fomento a la construcción de vivienda de interés social, dando un giro a la temática.³²⁴ La Ley de Fomento Habitacional es la base legal nacional, aplicable mediante reglamentación complementaria. El derecho nacional puede ser modificado a través de leyes, decretos o reglamentos administrativos.

Según el §1 WoFG serán subsidiados aquellos hogares con niños, personas solas a cargo de la crianza de niños, embarazadas, ancianos, minusválidos, personas sin vivienda o necesitadas de ayuda, como así también la formación de propiedad para uso propio. El objeto del subsidio es tanto la construcción, compra o modernización de viviendas como la adquisición de derechos de ocupación.³²⁵ El fomento puede darse por la entrega de subsidios o ayuda financiera provenientes de fondos públicos, toma de cargo de garantías o puesta a disposición de terrenos de construcción a precios subsidiados.³²⁶

La WoFG regula el gran número de principios que conforman las condiciones para un fomento. El centro de la ley está representado por el logro de una equilibrada estructura

³²⁴ Siehe/Ver C.1.2.2.8.

³²⁵ Vgl./Comp. § 2 WoFG.

³²⁶ Vgl./Comp. § 2 WoFG.

gewogenen Siedlungsstruktur, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, auf preisgünstigen Wohnraum, auf Barrierefreiheit der Wohnungen, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine ökologische und eine die Ressourcen schonende Bauweise gelegt.³²⁷

§ 9 WoFG definiert die Zielgruppe der Förderung über Einkommensgrenzen des Haushaltsjahreseinkommens. Es wird ein detailliertes Ermittlungsverfahren für die Einkommensermittlung und die Haushaltszugehörigkeit vorgegeben³²⁸. § 10 WoFG legt fest, dass die Höchstgrenzen der Wohnungsgrößen im Landesrecht bestimmt werden müssen. Außerdem können die im § 9 Abs. 3 WoFG genannten Einkommensgrenzen von den Landesregierungen abweichend festgelegt werden.

Bei der Förderung von Mietwohnraum wird der Bauherr verpflichtet, für die geförderten Wohnungen bestimmte Mietobergrenzen einzuhalten³²⁹ und die Wohnung nur Mietern mit Wohnberechtigungsschein³³⁰ zu überlassen³³¹. Die Mietobergrenzen werden auf Landesebene festgelegt.³³² Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungsuchenden von den Bewilligungsbehörden³³³ nach Prüfung des Haushaltseinkommens und der Einhaltung der Einkommensgrenzen³³⁴ für die Dauer eines Jahres erteilt.³³⁵ Auch für den Bauherrn oder den Erwerber von selbst genutztem Wohneigentum gelten diese Ein-

habitational, el alcance y mantenimiento de una estructura social estable, la creación de viviendas de precios asequibles y de viviendas para discapacitados, el manejo austero de los espacios verdes y terrenos, como así también la utilización de sistemas constructivos ecológicos.³²⁷

El § 9 WoFG define el grupo objetivo del fomento mediante un límite sobre los ingresos anuales del hogar (grupo familiar). Se inicia un detallado sumario para la determinación de los ingresos y pertenencias del hogar³²⁸. El §10 WoFG establece que los valores tope de las dimensiones de las unidades habitacionales deben ser fijadas por los estados federados. Además los denominados límites de ingresos establecidos por el §9 WoFG pueden ser modificados por los gobiernos estatales.

En el caso del fomento a la vivienda de alquiler, el comitente está obligado a respetar un determinado precio límite de alquiler para la unidad subsidiada³²⁹, la cual debe ser cedida solo a inquilinos que cuenten con una licencia³³⁰ de alquiler de vivienda de protección oficial³³¹. Los precios límites de alquiler son determinados a nivel de estados federados.³³² La licencia para alquilar este tipo de vivienda es otorgada a solicitud del interesado por las oficinas de aprobación³³³ luego del sondeo de los ingresos del hogar³³⁴. La licencia tiene validez por un año.³³⁵ Los límites de ingresos son válidos también para el comitente o com-

³²⁷ Vgl./Comp. §§ 5 - 8 WoFG.

³²⁸ Vgl./Comp. §§ 18, 20 - 24 WoFG.

³²⁹ Vgl./Comp. §§ 13, 25, 28 und/y 27 WoFG.

³³⁰ Siehe/Ver C.4.2.2.2.1.

³³¹ Vgl./Comp. §§ 25 - 27 WoFG.

³³² Vgl./Comp. z. B./p. E. Nr. 261 WFB.

³³³ Siehe/Ver C.2.2.3.

³³⁴ Vgl./Comp. § 9 WoFG.

³³⁵ Vgl./Comp. § 27 WoFG.

kommensgrenzen.³³⁶

Das Wohnraumförderungsgesetz regelt die Grundlagen für den Ausgleich von Fehlförderung und beschreibt, welche ergänzenden Regelungen von den Ländern festzulegen sind.³³⁷

Die Förderung nach WoFG kann entweder durch einen Bewilligungsbescheid (Verwaltungsakt), durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder einen Kooperationsvertrag gewährt werden.³³⁸

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht im Gegensatz z. B. zur Eigenheimzulage oder dem Wohngeld, bei denen der Rechtsanspruch auch einklagbar ist, nicht.³³⁹

Das WoFG regelt das Finanzierungsverhältnis für die Förderung zwischen Bund und Ländern.³⁴⁰ Ab dem Haushaltsjahr 2004 ist ein Mindestverpflichtungsrahmen des Bundes von 110 Mio. Euro jährlich festgelegt, mit dem er sich an der Wohnraumförderung beteiligt.³⁴¹ Diese Summe wird nach einem einheitlichen Schlüssel, der sich an den Bevölkerungsanteilen der Länder orientiert,³⁴² auf die Länder³⁴³ aufgeteilt und in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern festgeschrieben.³⁴⁴ Dem Land Nordrhein-Westfalen z. B. werden im Jahr 2005 für die Wohnraumförderung 810 Mio. Euro bereitgestellt, davon

prador de vivienda para uso propio.³³⁶

La Ley de fomento habitacional regula las bases para la compensación de la falsa subvención y describe cuales regulaciones complementarias deben ser establecidas por los estados federados.³³⁷

El subsidio según WoFG puede ser autorizado mediante una resolución de autorización (acto administrativo), un contrato público o un contrato de cooperación.³³⁸

No existe derecho legal sobre un fomento, contrariamente con lo que ocurre por ejemplo con el subsidio a la vivienda propia o el subsidio de vivienda.³³⁹

La WoFG regula la relación financiera para con el fomento entre la Nación y los estados federados.³⁴⁰ A partir del presupuesto anual 2004 fue establecido un marco mínimo obligatorio para la Nación de 110 millones de euros anuales.³⁴¹ Esta suma es distribuida a los estados federados³⁴³ mediante un esquema normalizado según la cantidad de habitantes del estado federado en relación con la población total³⁴². La forma de distribución es establecida por el estado federado y la Nación a través de un convenio administrativo.³⁴⁴ Por el Estado de Renania del Norte-Westfalia por ejemplo es puesta a disposición para el fo-

³³⁶ Vgl./Comp. § 8 und/9 WoFG.

³³⁷ Vgl./Comp. §§ 34 - 37 WoFG.

³³⁸ Vgl./Comp. §§ 13 - 15 WoFG.

³³⁹ Vgl./Comp. §13 Abs. 4 WoFG.

³⁴⁰ Vgl./Comp. §§ 38 - 40 WoFG.

³⁴¹ Vgl./Comp. § 38 Abs. 1 WoFG.

³⁴² Vgl./Comp. Rottmann (2004), S./Pag. 105.

³⁴³ Auf alle Länder, die eine soziale Wohnraumförderung haben. Berlin fördert den sozialen Wohnraum nicht, erhält somit auch keine Bundesmittel.

A todos los estados federados que posean un fomento habitacional. Berlín no subsidia la vivienda de interés social, por lo tanto no recibe recursos nacionales para este fin.

³⁴⁴ Vgl./Comp. <http://www.bmvbw.de/Pressemitteilungen-.361.22892/Stolpe-Fast-.htm>, 08.03.05.

stammen nur 44,33 Mio. Euro aus der Bundeskasse, das entspricht einem Anteil von ca. 5,5 v.H.³⁴⁵

3.2.3 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Die Umsetzung des Wohnraumförderungsgesetzes als Rahmenvorgabe des Bundes stellen die Wohnraumförderungsbestimmungen in Form einer Verwaltungsvorschrift auf Landesebene dar.

In den WFB werden zunächst die allgemeinen Grundsätze der Wohnraumförderung erklärt, d. h. der begünstigte Personenkreis, die Art der eingesetzten Mittel, nicht-förderfähiger Wohnraum, die Voraussetzungen für den Förderempfänger, die Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen für Fremdmittel sowie die städtebaulichen, bauaufsichtlichen und bautechnischen Fördervoraussetzungen sowie Bergschädenssicherungen werden festgeschrieben.³⁴⁶ Außerdem wird festgelegt, dass kein Rechtsanspruch auf Bewilligung der Fördermittel besteht.³⁴⁷

Im zweiten Teil der Wohnraumförderungsbestimmungen wird die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen definiert. Fördergegenstand sind Baumaßnahmen zur Neuschaffung von Mietwohnraum. Es werden Mindest- und Maximalanforderungen an den Wohnungsgrundriss und die Wohnungsgröße gestellt.³⁴⁸ Es wird die Grundlage für eine Förderpauschale pro Quadratmeter gebildet.

mento habitacional en el año 2005 una suma de 810 millones de euros, de ellos solo 44,33 millones de euros provienen de la Nación, es decir aprox. un 5,5 %.³⁴⁵

3.2.3 Disposiciones para el fomento habitacional (WFB)

El paralelo a la Ley de Fomento Habitacional como norma marco de la Nación está representado a nivel de los estados federados por las disposiciones para el fomento habitacional en forma de reglamento administrativo.

En las WFB son aclaradas primeramente las bases del fomento habitacional, es decir tanto los grupos de personas beneficiarias, los tipos de recursos empleados, las unidades habitacionales no subsidiables, los principios de financiamiento, la contribución propia, las condiciones para el capital de terceros, como así también las condiciones de fomento en relación a las características constructivas y técnicas.³⁴⁶ Además es claramente establecido que no existe derecho legal sobre la autorización de uno de estos subsidios.³⁴⁷

En la segunda parte de la Ley de fomento habitacional es definido el subsidio a la creación de nuevas viviendas de alquiler. El objeto del subsidio está representado por edificaciones destinadas a viviendas de alquiler. Son establecidos requisitos mínimos y máximos en cuanto a la distribución de los ambientes y dimensiones de las viviendas.³⁴⁸ Se conforma una base para un subsidio global

³⁴⁵ Vgl./Comp. Nr. 1.4 WoFP.

³⁴⁶ Vgl./Comp. Nr. 1.1 - 1.7 WFB.

³⁴⁷ Vgl./Comp. Nr. 1.3 WFB.

³⁴⁸ Die Maximalanforderungen sind unter C.4.2.2.1.1 dargestellt. Los requisitos máximos son presentados en C.4.2.2.1.1.

Das vorrangige Förderziel der Neuschaffung von barrierefreiem Wohnraum wird formuliert und die Belegungs- und Zweckbindung³⁴⁹ an dem geförderten Wohnungsbau festgeschrieben. Die Miethöhe, die Mietentwicklung, die Mietbindung, die Art und Höhe der Förderung und die Darlehensbedingungen werden festgelegt.³⁵⁰ Die hier genannten Anforderungen und genauen Werte werden in C.4.2.2.1. vertieft behandelt.

Im dritten Teil der WFB werden die Grundlagen der Förderung von Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen beschrieben.³⁵¹

In Teil Vier werden die Grundsätze für Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen definiert.³⁵²

Im fünften Teil der Wohnraumförderungsbestimmungen wird die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum behandelt. Förderziel, Zweckbindung sowie Art und Qualität der Förderobjekte, förderfähiger Personenkreis, Art und Höhe der Förderung werden definiert. Dabei gibt es eine Grundförderung in Form eines Grundbetrages plus Kinderbonus und Eigenheimzulagedarlehen sowie eine Zusatzförderung in Form eines Regionalbonus, Ökobonus und Sozialbonus.³⁵³ Die hier beschriebenen Anforderungen und genannten Werte werden in C.4.2.2.2 detailliert dargestellt.

por metro cuadrado. Asimismo se establece como objetivo prioritario la creación de nuevas viviendas para discapacitados y es fijada la reserva y relación al objetivo³⁴⁹ de las unidades habitacionales subsidiadas. También son establecidos el monto, el desarrollo y la vinculación de alquiler, el tipo y monto de subsidio y las condiciones de préstamo.³⁵⁰ Los requisitos aquí nombrados y los valores exactos serán tratados en C.4.2.2.1.

En la tercera parte de la WFB son descritas las bases para el fomento de viviendas grupales y de cuidado para personas de edad, o necesitadas de cuidados especiales o discapacitadas.³⁵¹

En la cuarta parte son definidos los principios para los subsidios adicionales a los trabajos previos a la obra en terrenos baldíos.³⁵²

En la quinta parte de las disposiciones para el fomento habitacional es tratado el subsidio a la vivienda de uso propio. Tanto objetivo, relación al objetivo, tipo y calidad del objeto a subvencionar, como así también los grupos de personas a subvencionar son definidos en esta parte de la reglamentación. El fomento está compuesto por un subsidio básico formado por un monto básico, un plus por niño y un subsidio extra por propiedad como así también por un subsidio adicional en forma de bono: el bono por región, el bono por ecología y el bono social.³⁵³ Los requisitos y valores aquí mencionados serán desarrollados en C.4.2.2.2.

³⁴⁹ Siehe/Ver C.4.2.2.1.1.

³⁵⁰ Vgl./Comp. Nr. 2.1 - 2.8 WFB.

³⁵¹ Vgl./Comp. Nr. 3.1 - 3.25 WFB.

³⁵² Vgl./Comp. Nr. 4.1 - 4.9 WFB.

³⁵³ Vgl./Comp. Nr. 5.1 - 5.93 WFB.

Teil sechs behandelt Darlehen für Schwerbehinderte. Das Zusatzdarlehen soll zur Deckung der Mehraufwendungen für behindertengerechte Baumaßnahmen beim Bau oder Umbau beitragen.³⁵⁴

Im siebten Teil wird das Antrags- und Bewilligungsverfahren beschrieben³⁵⁵. Der achte Teil behandelt die dingliche Sicherung, die Auszahlung der bewilligten Mittel und die Darlehensverwaltung.³⁵⁶

3.2.4 Wohnraumförderungsprogramm (WoFP)

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen wird als Verwaltungsvorschrift für jeweils ein Kalenderjahr vom Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport erlassen. Das aktuelle WoFP ist das Wohnraumförderungsprogramm 2005. In diesem sind besondere Schwerpunkte sowie besondere Einzelheiten der praktischen Abwicklung, insbesondere die genauen Finanzmittel, veröffentlicht.

Die Ziele des WoFP 2005 sind:

- die Mieten für die Zielgruppen tragfähig zu halten,
- Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen den Erwerb oder den Bau von selbst genutztem Wohneigentum zu ermöglichen und

La parte seis trata el subsidio para discapacitados. Este subsidio adicional debe servir para solventar las medidas constructivas que la edificación o remodelación de viviendas para discapacitados ocasionan.³⁵⁴

En la parte siete son descritos los procesos de solicitud y aprobación del subsidio³⁵⁵. En la parte ocho son tratados la protección real, la forma de pago de los montos autorizados y la de administración del subsidio.³⁵⁶

3.2.4 Programa de fomento habitacional (WoFP)

El programa de fomento habitacional en el Estado de Renania del Norte-Westfalia es un reglamento administrativo anual y es promulgado por el Ministro de Planificación y Vivienda, Cultura y Deportes. El actual WoFP es el Programa de fomento habitacional 2005. En el son dados a conocer los puntos principales de acción y los detalles de la realización práctica, especialmente los valores exactos de los recursos de financiación.

Los objetivos del WoFP 2005 son:

- Mantener estables los precios de los alquileres,
- posibilitar a hogares de ingresos medios y bajos la adquisición o construcción de una vivienda en propiedad para uso propio y

³⁵⁴ Vgl./Comp. Nr. 6.1 - 6.3 WFB.

³⁵⁵ Vgl./Comp. Nr. 7.1 - 7.62 WFB.

³⁵⁶ Vgl./Comp. Nr. 8.1 - 8.36 WFB.

- die Wohnungsbestände nachhaltig zu erneuern.³⁵⁷

Im WoFP 2005 werden die Fördermaßnahmen des Landes NRW genannt und erläutert. Die Fördermaßnahmen sind die Förderung von:

- dem Neubau von Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung,
- selbst genutztem Wohneigentum,
- Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflegewohnplätzen sowie
- der Modernisierung und erstmaligem Erschaffen von Wohnraum im Bestand, Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime.³⁵⁸

Im Jahr 2005 sollen insgesamt etwa 13.500 Wohnungen gefördert werden. Die Aufteilung in Mietwohnungen, selbst genutztes Wohneigentum und Sonderwohnformen für behinderte und pflegebedürftige Menschen ist in Abbildung 57 dargestellt.³⁵⁹

- renovar de modo constante el parque habitacional existente.³⁵⁷

En el WoFP 2005 son nombradas y explicadas las medidas de fomento para el Estado Federado NRW. Estas están representadas por el subsidio de:

- Construcción nueva de viviendas de alquiler para el abastecimiento habitacional social,
- vivienda en propiedad para uso propio,
- lugares de habitación para personas con discapacidades y lugares de habitación de cuidado,
- Modernización, remodelación o cambios de usos de viviendas existentes, medidas modelos para modificaciones constructivas de residencia y asilos.³⁵⁸

En el año 2005 serán subsidiadas aproximadamente 13.500 viviendas. La división entre viviendas de alquiler, de propiedad y viviendas especiales para personas discapacitadas o necesitadas de cuidados es presentada en figura 57.³⁵⁹

³⁵⁷ Vgl./Comp. Nr. 1.2 WoFP.

³⁵⁸ Vgl./Comp. 1.5.1 - 1.5.4 WoFP.

³⁵⁹ Vgl./Comp. Nr. 1.3 WoFP.

| Fördergegenstand Objeto de la subvención | Einheiten Unidades | % |
|--|-----------------------|-------|
| Mietwohnungen Viviendas de alquiler | 4.800 | 35,6 |
| Selbst genutztes Wohneigentum Viviendas de uso propio | 8.000 | 59,3 |
| Sonderwohnformen Viviendas especiales | 700 | 5,2 |
| Gesamt Total | 13.500 | 100,0 |

Abbildung 57 Geförderte Wohneinheiten in NRW 2005 nach WoFP

Figura 57 Unidades habitacionales subvencionadas en NRW 2005 según COFP

Fast 60 Prozent der zu fördernden Wohnungen sind selbst genutztes Wohneigentum und nur gut ein Drittel Mietwohnungen.

Casi el 60 % de las viviendas a subsidiar son viviendas en propiedad para uso propio y solo poco más de un tercio está representado por las viviendas de alquiler.

Fast identisch sind die Anteile beim Förderaufwand. Der soziale Wohnraum soll mit einem Finanzierungsaufwand von 810 Mio. Euro gefördert werden. Die Aufteilung auf Mietwohnungen, selbst genutztes Wohneigentum und Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen sowie Pflegewohnplätze ist in Abbildung 58 dargestellt.³⁶⁰ Außerdem ist hier der durchschnittliche Förderaufwand pro Einheit errechnet worden.

Muy similares son los desembolsos por subsidio. La vivienda de interés social debe ser subsidiada con un monto de financiación de 810 millones de euros. La distribución de los fondos entre viviendas de alquiler, de propiedad para uso propio y los lugares de residencia para personas discapacitadas como así también los lugares de residencia de cuidados son presentados en la figura 58.³⁶⁰ Adicionalmente fue calculado el monto de subvención por unidad habitacional.

| Fördergegenstand Objeto de la subvención | Förderaufwand in Mio. Euro Monto en millones de euros | % | Förderaufwand pro Einheit in Euro Monto de subvención por unidad |
|--|--|-------|---|
| Mietwohnungen Viviendas de alquiler | 300 | 37,0 | 62.500 |
| Selbst genutztes Wohneigentum Viviendas de uso propio | 480 | 59,3 | 60.000 |
| Sonderwohnformen Viviendas especiales | 30 | 3,7 | 42.857 |
| Gesamt Total | 810 | 100,0 | 60.000 |

Abbildung 58 Förderaufwand in NRW 2005 nach WoFP

Figura 58 Gastos por subsidios en NRW 2005 según WoFP

³⁶⁰ Vgl./Comp. Nr. 1.4 WoFP.

Die Durchschnittsförderung pro Wohneinheit beträgt 60.000 Euro. Auffallend ist, dass der Förderaufwand pro Einheit der Sonderwohnformen knapp 30% unter dem Wert der Durchschnittsförderung pro Einheit liegt.

Die Zusammensetzung der Finanzmittel ist in Abbildung 59 ablesbar.

| Finanzierung der Förderung aus Origen de la financiación de la subvención | in Mio. Euro en Millones de Euros | % |
|--|--------------------------------------|-------|
| Landeswohnungsbauvermögen ³⁶¹ Capital del Estado Federal | 720,27 | 88,9 |
| Ausgleichszahlung Fondo de recuperó | 45,40 | 5,6 |
| Bundesmittel Capitales nacionales | 44,33 | 5,5 |
| Gesamt Total | 810,00 | 100,0 |

Abbildung 59 Finanzierung der Förderung in NRW 2005 nach WoFP

Ein Schwerpunkt legt das WoFP auf den zukunftsweisenden und experimentellen Wohnungsbau.

Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden speziell gefördert durch:

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in den Planungs- und Bauphasen,

El promedio del subsidio por unidad habitacional es de 60.000 Euros. Interesante de remarcar es que el desembolso por unidad de las formas denominadas viviendas especiales es casi un 30% inferior al promedio de subsidio por unidad habitacional.

La figura 59 muestra la composición de los recursos de financiamiento.

Figura 59 Financiación del subsidio en NRW 2005 según WoFP

El WoFP hace hincapié en la construcción de viviendas innovadoras y experimentales.

Intenciones de obras de viviendas innovadoras experimentales son fomentadas de modo especial a través de:

- la asignación de subsidios adicionales para proyectos seleccionados,
- el asesoramiento en las etapas de planeación y ejecución de obra,

³⁶¹ Das Landeswohnungsbauvermögen ist ein revolvingender Fond, d.h. auf der einen Seite werden aus diesem Fonds Kredite gewährt, auf der anderen Seite fließen die Tilgungen in den Fonds zurück. Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist Verwalter des Landeswohnungsbauvermögens.

El fondo nacional de construcción de viviendas es un fondo rotativo, es decir que por un lado son otorgados créditos con estos fondos y por el otro lado ingresan las tasas generadas por estos. El organismo de fomento a la construcción de viviendas es el encargado de la administración del fondo.

- die Auswertung und Dokumentation der als zukunftsweisend, vorbildlich oder experimentell anerkannten Bauvorhaben sowie
- die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind.³⁶²

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Förderung von Mietwohnungen und Gruppenwohnungen für Menschen mit Behinderungen.³⁶³

Für diese Schwerpunkte stehen keine gesonderten finanziellen Mittel zu Verfügung, sie werden bei der Bewilligung innerhalb der oben genannten Mittel bevorzugt behandelt.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2005 wird durch die investive Bestandsförderung in Höhe von 175 Mio. Euro ergänzt. Die Bestandsförderung wird aus dem Landeswohnungsbauvermögen finanziert. Damit stehen für die soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2005 insgesamt 985 Mio. Euro zur Verfügung.³⁶⁴

Das Wohnraumförderungsprogramm enthält weitere Vorschriften und Regelungen zur Beantragung, Abwicklung und Bewilligung der Fördermaßnahmen.

Das WoFP 2005 verweist auf alle sonstigen zurzeit gültigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung.³⁶⁵

- el análisis y documentación de las intenciones de obra como innovadoras, modelo o experimentales y
- el subsidio de las medidas de acompañamiento que sean necesarias en las etapas de preparación y ejecución de los proyectos de construcción de las viviendas.³⁶²

Otro de los puntos esenciales es el fomento a las viviendas de alquiler y grupales para personas con discapacidades.³⁶³

Para estos destinos no son puestos a disposición recursos en forma especial sino que serán favorecidos en la aprobación de los recursos arriba mencionados.

El programa de fomento habitacional 2005 es complementado mediante un fomento de existencia en un valor de 175 millones de euros. El fomento de existencia es financiado desde el fondo del estado federal de construcción de vivienda. De este modo se encuentran a disposición del fomento habitacional social para el año 2005 un total de 985 millones de euros.³⁶⁴

El programa de fomento habitacional contiene otras reglamentaciones en relación a la solicitud, procedimiento y aprobación de las medidas de fomento.

El WoFP 2005 se remite a todos los reglamentos y derechos actualmente válidos sobre fomento habitacional.³⁶⁵

³⁶² Vgl./Comp. Nr. 2.2 WoFP.

³⁶³ Vgl./Comp. Nr. 5 WoFP.

³⁶⁴ Vgl./Comp. Nr. 1.4 WoFP.

³⁶⁵ Vgl./Comp. Nr. 1.6 WoFP.

3.2.5 Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW)

Der vollständige Titel der Landesverordnung zum Wohnraumförderungsgesetz ist „Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes“. Die VO WoFG NRW bildet die rechtliche Grundlage für eine Erhöhung der im WoFG vorgegebenen Einkommensgrenzen um bis zu 40 v. H.

3.2.6 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

Die Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen³⁶⁶ im Wohnungsbestand setzt die vom WoFG gegebene Möglichkeit des Erwerbs von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum³⁶⁷ als Verwaltungsvorschrift in Landesrecht um. Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand stellt eine sinnvolle Ergänzung der Förderangebote für die Neuschaffung von sozialem Wohnraum dar und ermöglicht eine effiziente und wirtschaftliche Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrages. Die Wohnungsbauförderungsanstalt entscheidet als Bewilligungsbehörde im Rahmen der nach dem jährlichen Wohnraumförderungsprogramm³⁶⁸ verfügbaren Mittel über die Förderanträge.³⁶⁹

3.2.5 Decreto de la Ley de fomento habitacional (VO WoFG NRW)

El título completo del Decreto Nacional de la Ley de Fomento Habitacional es “Decreto sobre la desviación de los límites de ingresos según §9 Abs. 2 de la Ley de Fomento Habitacional”. El VO WoFG NRW representa la base legal para un aumento de hasta un 40 % de los límites de ingresos preestablecidos en la WoFG.

3.2.6 Disposiciones para el fomento a la adquisición de vinculaciones de ocupación y de alquiler en parque habitacional existente

Las disposiciones para el fomento a la adquisición de vinculaciones de ocupación y de alquiler³⁶⁶ en parque habitacional existente ponen en práctica la posibilidad dada en la WoFG de regular estas vinculaciones³⁶⁷ como reglamento administrativo en el derecho estatal. La adquisición de vinculaciones de ocupación y de alquiler en parque habitacional existente representa un coherente complemento de la oferta de fomento para la creación de viviendas de interés social y posibilita un cumplimiento eficiente y económico de la tarea de provisión social. El Organismo de fomento a la construcción de vivienda en su función de oficina de aprobación y en el marco del programa de fomento habitacional anual³⁶⁸ decide los recursos disponibles para las solicitudes de fomento.³⁶⁹

³⁶⁶ Siehe/Ver C.4.2.2.3.1.

³⁶⁷ Vgl./Comp. § 2 Abs. 1 Nr. 3 WoFG.

³⁶⁸ Im Wohnraumförderungsprogramm 2005 ist keine Förderung des Erwerbs von Bindungen vorgesehen.

En el programa de fomento habitacional 2005 no es previsto ningún subsidio a la adquisición de vinculaciones.

³⁶⁹ Vgl. Nr. 1.1 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 1.1 Directivas para el fomento a la compra de vinculaciones de alquiler en parque habit. existente.

Die Förderungen der Bindungen im Bestand erfolgt auf Darlehensbasis. Das ausgezahlte Darlehen ist an keinen besonderen Zweck gebunden.

In den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand werden Rechtsgrundlage und Zweck³⁷⁰, Gegenstand der Förderung³⁷¹, Fördervoraussetzungen³⁷², Art und Höhe der Förderung³⁷³ sowie Abwicklung des Förderantrags und Zusage³⁷⁴ geregelt.

Die Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand wird in C.4.2.2.3 als Förderweg vertieft behandelt.

3.2.7 Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen in NRW (ModR 2001)

Die Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen in NRW sind eine Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. Die Förderung besteht aus Darlehen in Höhe von bis zu 60 v. H. der Kosten für die Modernisierung von Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1970 bezugsfertig waren.

El fomento de las vinculaciones en parque existente es ejecutado sobre la base de préstamos. El préstamo no es vinculado a ningún objetivo específico.

En las disposiciones para el fomento a la adquisición de vinculaciones de ocupación y de alquiler son reguladas la base legal y la asignación de objetivo³⁷⁰, el objeto³⁷¹, las condiciones³⁷², el tipo y el monto del fomento³⁷³, como así también el proceso de solicitud y confirmación del mismo³⁷⁴.

El fomento a la adquisición de vinculaciones de ocupación y de alquiler en parque habitacional existente es tratado en profundidad como vía de fomento en C.4.2.2.3.

3.2.7 Disposiciones para el fomento de modernización de viviendas en NRW (ModR 2001)

Las disposiciones para el fomento de modernización de viviendas en NRW son un reglamento administrativo del Ministerio de Planificación y Vivienda, Cultura y Deportes. El fomento consiste en préstamos de hasta el 60 % de los costos por modernización de viviendas terminadas y listas para su uso hasta el 1 de enero de 1970.

³⁷⁰ Vgl. Nr. 1 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 1 Directivas para el fomento a la compra de vinculaciones de alquiler en parque habit. existente.

³⁷¹ Vgl. Nr. 2 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 2 Directivas para el fomento a la compra de vinculaciones de alquiler en parque habit. existente.

³⁷² Vgl. Nr. 3 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 3 Directivas para el fomento a la compra de vinculaciones de alquiler en parque habit. existente.

³⁷³ Vgl. Nr. 4 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 4 Directivas para el fomento a la compra de vinculaciones de alquiler en parque habit. existente.

³⁷⁴ Vgl. Nr. 5 bis 10 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.

Comp. Nr. 5 al 10 Directivas para el fomento a la compra de vinculaciones de alquiler en parque habit. existente.

Der Förderzweck der ModR ist:

- den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern und die nachhaltige Einsparung von Heizenergie und Wasser zu bewirken,
- Wohnungen mit sozial tragbaren Mieten zu erhalten und
- städtebauliche Missstände zu beheben und Wohngebäude von besonderem städtebaulichen Wert zu erhalten.³⁷⁵

Auch auf die Förderung nach ModR 2001 besteht kein Rechtsanspruch.³⁷⁶

Die Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen in NRW regeln detailliert den Fördergegenstand, die Voraussetzung für eine Förderung, die Anforderungen an die Maßnahme sowie Ausschlussgründe für eine Förderung.³⁷⁷ Außerdem werden Förderempfänger³⁷⁸, Förderart³⁷⁹, Bemessungsgrundlagen³⁸⁰, Darlehensbedingungen³⁸¹ sowie Miete und Mietbindung³⁸² geregelt.

Los objetivos de la ModR son:

- elevar el valor de uso de las viviendas, mejorar la calidad de las viviendas a largo plazo y conseguir un eficaz ahorro de energía y agua,
- mantener las viviendas de alquileres asequibles y
- subsanar defectos urbanos y mantener edificaciones de especial valor urbano.³⁷⁵

Sobre fomento según ModR 2001 no existe tampoco derecho legal.³⁷⁶

Las disposiciones para el fomento de modernización de viviendas in NRW regulan detalladamente el objeto del fomento, las condiciones para su obtención, los requisitos para las medidas a realizar y los fundamentos de exclusión al fomento.³⁷⁷ Asimismo son regulados los beneficiarios del fomento³⁷⁸, el tipo de fomento³⁷⁹, las bases para las mediciones³⁸⁰, las condiciones de préstamo³⁸¹, como así también el precio y la vinculación de alquiler³⁸².

³⁷⁵ Vgl./Comp. Nr. 1.2 ModR 2001.

³⁷⁶ Vgl./Comp. Nr. 1.3 ModR 2001.

³⁷⁷ Vgl./Comp. Nr. 2 ModR 2001.

³⁷⁸ Vgl./Comp. Nr. 3 ModR 2001.

³⁷⁹ Vgl./Comp. Nr. 4 ModR 2001.

³⁸⁰ Vgl./Comp. Nr. 5 ModR 2001.

³⁸¹ Vgl./Comp. Nr. 6 ModR 2001.

³⁸² Vgl./Comp. Nr. 7 ModR 2001.

3.2.8 Wohnheimbestimmungen (WHB)

Die Wohnheimbestimmungen sind eine Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport in Nordrhein-Westfalen. Ihr vollständiger Titel ist: Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen – Wohnheimbestimmungen (WHB). Die Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen ist Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung. Ziel ist es, Wohnraum für Menschen mit Behinderungen zu schaffen, der die Qualität der geförderten Mietwohnungen erreicht und eine möglichst dezentrale Wohnraumversorgung ermöglicht.³⁸³

Die Förderung erfolgt über Baudarlehen in Form von Förderpauschalen pro Bewohnerplatz. Der Darlehensbetrag für Ausbauten und Erweiterungen ist dabei niedriger als für Neubauten.³⁸⁴

Die Wohnheimbestimmungen definieren den Fördergegenstand³⁸⁵, den Bauherren bzw. Wohnheimträger³⁸⁶, Art und Umfang der Förderung sowie die Darlehensbedingungen³⁸⁷. Außerdem werden Vorgaben für die Bauplanung und das Raumprogramm³⁸⁸ sowie über das Antragsverfahren³⁸⁹ gemacht.

3.2.8 Disposiciones para residencias (WHB)

Las disposiciones para residencias son un reglamento administrativo del Ministerio de Planificación y Vivienda, Cultura y Deportes en Renania del Norte-Westfalia. Su título completo es Disposiciones para el fomento para residencias de personas con discapacidades – Disposiciones para residencias (WHB). Este fomento es un elemento esencial del fomento habitacional social. El objetivo es la creación de residencias para personas con discapacidad, las cuales deben alcanzar los niveles de calidad de las viviendas de alquiler subvencionadas, y posibilitar una provisión habitacional descentralizada.³⁸³

El fomento es ejecutado mediante préstamos en forma de monto global por plaza. El monto del préstamo es menor para las remodelaciones y ampliaciones que para las construcciones nuevas.³⁸⁴

Las disposiciones para residencias definen el objeto del fomento³⁸⁵, el comitente o bien el propietario de la residencia³⁸⁶, el tipo y alcance del fomento como así también las condiciones de préstamo³⁸⁷. Además se reglamenta la planificación, el programa de necesidades³⁸⁸ y el proceso de solicitud del subsidio³⁸⁹.

³⁸³ Vgl./Comp. Nr. 1.1 WHB.

³⁸⁴ Vgl./Comp. Nr. 2.1 WHB.

³⁸⁵ Vgl./Comp. Nr. 1.2 WHB.

³⁸⁶ Vgl./Comp. Nr. 1.3 WHB.

³⁸⁷ Vgl./Comp. Nr. 2 WHB.

³⁸⁸ Vgl./Comp. Nr. 3 WHB.

³⁸⁹ Vgl./Comp. Nr. 4 WHB.

3.2.9 Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen setzt die im Abschnitt 4 des WoFG gegebene Möglichkeit um, landesrechtliche Vorschriften über die Erhebung einer Ausgleichszahlung von Mietern geförderter Wohnungen zu erlassen, um eine Fehlförderung auszugleichen.³⁹⁰

Eine Fehlsubventionierung entsteht dadurch, dass Mieter beim Einzug in eine geförderte Mietwohnung aufgrund ihres (niedrigen) Einkommens dazu berechtigt sind, später aber ihr Einkommen steigt, so dass es über den Einkommensgrenzen liegt, welche zu dem Mietvorteil der Sozialwohnungen berechtigen. Damit eine sozial gemischte Belegungsstruktur in Sozialwohnungsbeständen erhalten bzw. gefördert werden kann, ist es wichtig, dass diese Mieter auch dann ihre Wohnungen beibehalten dürfen, wenn sie die Voraussetzungen für die Wohnberechtigung nicht mehr erfüllen. Trotzdem sollen diese Mieter nicht weiter gefördert werden. Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen soll dies ermöglichen und die Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen verringern.³⁹¹

Dazu werden die Wohnungen festgelegt, für die eine solche Ausgleichszahlung möglich ist.³⁹² Bei den Wohnungen, auf die das

3.2.9 Segunda Ley sobre la reducción de la falsa-subsención en la vivienda para el Estado Federado de Renania del Norte-Westfalia (2. AFWoG NRW)

La Segunda Ley sobre la reducción de la falsa-subsención en la vivienda pone en práctica la posibilidad dada en la sección cuatro de la WoFG de promulgar reglamentos a nivel de estados federados destinados al cobro de una compensación por parte de inquilinos de viviendas subvencionadas y así compensar la falsa-subsención.³⁹⁰

La falsa-subsención se da cuando el inquilino debido a sus (bajos) ingresos tiene derecho al acceso a una vivienda subvencionada y así lo hace, pero luego con el tiempo sus ingresos aumentan de tal modo que sobrepasan el límite que justifican el subsidio. Para mantener una estructura de ocupación mixta en las viviendas de interés social existentes o bien las a subsidiar, es importante que estos inquilinos estén autorizados a permanecer en sus viviendas aún cuando las condiciones para el derecho a una vivienda de interés social no se cumplan. Pero por otro lado los alquileres no deben ser más subsidiados. La Ley sobre la reducción de la falsa-subsención en la vivienda debe posibilitar lo antes descrito y la disminución de la falsa-subsención de viviendas de interés social.³⁹¹

Para ello se determina en qué casos una compensación financiera es posible.³⁹² Para los casos en que sea aplicable la

³⁹⁰ Vgl./Comp. §§ 34 - 37 WoFG.

³⁹¹ Siehe/Ver C.1.2.2.

³⁹² Vgl./Comp. Art. 1 2. AFWoG NRW.

2. AFWoG NRW anzuwenden ist, wird die Sozialmiete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeglichen und die Differenz als Ausgleichszahlung beim Mieter auf die Miete aufgeschlagen. Die Ausgleichszahlung wird jedoch auf ein monatliches Maximum je Quadratmeter Wohnfläche beschränkt. Diese Beschränkung erfolgt gestaffelt von 0,35 Euro bei einer Überschreitung der Einkommensgrenzen von mehr als 20 v. H. bis 3,50 Euro bei einer Überschreitung von mehr als 80 v. H.³⁹³

3.2.10 Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG)

Im Wohnungsbauförderungsgesetz werden Fördergrundsätze festgelegt, die von den Ländern zu berücksichtigen sind. Das WBFG in NRW definiert im wesentlichen jedoch die rechtlichen Grundlagen der Wohnungsbauförderungsanstalt als Verwalter und Verteiler des Landeswohnungsbauvermögens.³⁹⁴

Den größten Anteil der Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms deckt das Landeswohnungsbauvermögen. Das Wohnungsbauförderungsgesetz legt fest, dass dieses Vermögen ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden ist. Durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen zur Förderung von Wohnungsbauinvestitionen stehen jährlich Rückflüsse aus Zinsen und Tilgungen zur Verfügung, die wieder für die Förderung neuer Wohnungen verwendet werden.

2. AFWoG NRW es comparado el alquiler social con los alquileres comunes del lugar y la diferencia es añadida al alquiler social en término de compensación. Sin embargo el valor de la compensación es limitado a un máximo por metro cuadrado de superficie de la vivienda. Esa restricción es gradual variando sus valores desde 0,35 Euros para un rebasamiento de los límites de ingresos de más del 20 % y hasta 3,50 Euros correspondiente a un rebasamiento superior al 80 %.³⁹³

3.2.10 Ley de fomento a la construcción de viviendas (WBFG)

La Ley de fomento a la construcción de viviendas establece los principios del fomento a tener en cuenta por el estado federado. La WBFG en NRW define esencialmente las bases legales del Organismo de fomento a la construcción de vivienda como administrador y distribuidor de los recursos para la construcción de viviendas del estado federal.³⁹⁴

La mayor parte de la financiación del programa de fomento habitacional es realizada a través de los recursos para la construcción de viviendas del estado federal. La Ley de fomento a la construcción de vivienda establece que estos recursos son solo utilizables en medidas de fomento habitacional. A través de la concesión de préstamos subsidiados para inversiones en construcción de viviendas se encuentran a disposición anualmente reflujos provenientes de intereses y amortizaciones, los cuales son reutilizados en el fomento de nuevas viviendas.

³⁹³ Vgl./Comp. Art. 2 2. AFWoG NRW.

³⁹⁴ Vgl./Comp. §§ 5 - 27 WBFG.

3.2.11 Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen

Die Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen regelt auf Landesebene die Zuständigkeiten der Bewilligungsbehörden³⁹⁵, der Gemeinden³⁹⁶, der Landesmittelbehörden³⁹⁷ und der Wohnungsbauförderungsanstalt³⁹⁸.

3.2.12 Wohngeldgesetz (WoGG)

Nach dem Wohngeldgesetz wird Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnen als Miet- oder Lastenzuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum auf Antrag gewährt.³⁹⁹

Das WoGG ist Bundesrecht. Das Wohngeld ist ein vom Bund und dem Land jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten.⁴⁰⁰

Das WoGG enthält Vorschriften zur Höhe des Mitzuschusses⁴⁰¹, zu den Voraussetzungen einer Bewilligung⁴⁰², zur Einkommensermittlung⁴⁰³ sowie zur Bewilligung bzw. zu Ablehnungsgründen⁴⁰⁴.

3.2.11 Decreto de incumbencia en el área de la vivienda

El Decreto de incumbencia en el área de la vivienda regula a nivel de estado federado las funciones de las oficinas de aprobación³⁹⁵, los municipios³⁹⁶, las oficinas de recursos del estado federado³⁹⁷ y del Organismo de fomento a la construcción de viviendas³⁹⁸.

3.2.12 Ley de subsidio de vivienda (WoGG)

Según esta ley el subsidio de vivienda es otorgado para el aseguramiento económico de viviendas destinadas a familias. Este subsidio puede ser utilizado para el pago del alquiler o de los gastos fijos de la vivienda y es entregado por solicitud.³⁹⁹

La WoGG es derecho nacional. El subsidio de vivienda es una ayuda para cubrir los costos habitacionales y es financiado en partes iguales por la Nación y el estado federal.⁴⁰⁰

La WoGG contiene reglamentaciones referidas al monto de subsidio de alquiler⁴⁰¹, a las condiciones de otorgamiento⁴⁰², a la determinación de ingresos⁴⁰³, como así también a los fundamentos de negación del subsidio⁴⁰⁴.

³⁹⁵ Vgl. §§ 1 und 2 Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Comp. §§ 1 y 2 Decreto de incumbencias en el área de vivienda.

³⁹⁶ Vgl. § 3 Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Comp. § 3 Decreto de incumbencias en el área de vivienda.

³⁹⁷ Vgl. § 4 Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Comp. § 4 Decreto de incumbencias en el área de vivienda.

³⁹⁸ Vgl. § 5 Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Comp. § 5 Decreto de incumbencias en el área de vivienda.

³⁹⁹ Vgl./Comp. § 1 Abs. 1 WoGG.

⁴⁰⁰ Vgl./Comp. § 34 Abs. 1 WoGG.

⁴⁰¹ Vgl./Comp. § 2 WoGG.

⁴⁰² Vgl./Comp. §§ 3 - 8 WoGG.

⁴⁰³ Vgl./Comp. §§ 9 -17 WoGG.

⁴⁰⁴ Vgl./Comp. §§ 18 -30 WoGG.

Die Regelungen des Wohngeldgesetzes werden in C.4.2.2.5 als Förderweg Wohngeld vertieft behandelt.

3.2.13 Wohngeldverordnung (WoGV)

Die WoGV ist eine Verordnung des Bundes. Die Wohngeldverordnung enthält Verwaltungshinweise zur Ermittlung der Miete⁴⁰⁵, zur Wohngeld-Lastenberechnung⁴⁰⁶ sowie eine Auflistung der Mietstufen der Gemeinden⁴⁰⁷.

3.2.14 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 (WoGVwV)

Die WoGVwV enthält detaillierte Ergänzungen und Anpassungen des Wohngeldgesetzes bei der Einkommensermittlung. Sie ist eine Verwaltungsvorschrift des Bundes.

3.2.15 Prüfung der Einkommensverhältnisse nach §§20-24 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Einkommensprüfungserlass 2002)

Der Einkommensprüfungserlass 2002 ist eine Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen als Ergänzung zu den Vorschriften der Einkommens-

La regulación del subsidio a la vivienda es tratado en profundidad en C.4.2.2.5.

3.2.13 Decreto del subsidio de vivienda (WoGV)

Este decreto es de carácter nacional. El WoGV contiene indicaciones administrativas para la determinación del alquiler⁴⁰⁵, de los gastos de servicio y mantenimiento en viviendas de uso propio⁴⁰⁶ y el listado de los escalones de alquiler de los municipios⁴⁰⁷.

3.2.14 Reglamento administrativo general para la ejecución de la Ley de subsidio a la vivienda 2002 (WoGVwV)

El WoGVwV contiene detallados complementos y adecuaciones a la Ley del subsidio de vivienda referidos a la determinación de ingresos. Este reglamento es de carácter nacional.

3.2.15 Comprobación de la relación de ingresos según §§20-24 de la Ley sobre fomento habitacional social (Decreto de comprobación de ingresos 2002)

El Decreto de comprobación de ingresos 2002 es un reglamento administrativo del Ministerio de Planificación y Vivienda, Cultura y Deportes del Estado de Renania de Norte-Westfalia. Posee carácter de complemento

⁴⁰⁵ Vgl./Comp. §§ 2 -7 WoGV.

⁴⁰⁶ Vgl./Comp. §§ 9 -16 WoGV.

⁴⁰⁷ Vgl./Comp. Anlage/Anexo WoGV.

⁴⁰⁸ Vgl. Nr. 1 - 3 Einkommensprüfungserlass 2002.

Comp. Nr. 1 - 3 Decreto de verificación de ingresos 2002.

⁴⁰⁹ Vgl. Nr. 4 Einkommensprüfungserlass 2002.

Comp. Nr. 4 Decreto de verificación de ingresos 2002.

mensprüfung nach WoFG.⁴⁰⁸ Außerdem werden nicht anwendbare Vorschriften sowie abweichende und ergänzende Regelungen zur WoGVwV aufgeführt.⁴⁰⁹

3.2.16 Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen – Wohneigentumssicherungshilfe (WESH)

Die Richtlinien zur Wohneigentumssicherungshilfe sind eine Verwaltungsvorschrift des Landes NRW. Die Wohneigentumssicherungshilfe ist eine Zuwendung zum Erhalt von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, die mit Wohnungsbaumitteln des Landes gefördert worden sind. Die WESH soll Wohneigentum von Familien in einer besonderen Notlage sichern und erhalten sowie einer drohenden Zwangsversteigerung rechtzeitig vorbeugen oder diese bei bereits eingeleitetem Verfahren verhindern. Ein Rechtsanspruch auf Wohneigentumssicherungshilfe besteht nicht.⁴¹⁰

Wenn für die Eigentümer die Belastung einer geförderten eigengenutzten Eigentumswohnung nicht mehr tragbar ist, kann der Antragsteller ein zinsloses Darlehen zur Ablösung von Verbindlichkeiten und zur Senkung der laufenden Aufwendungen erhalten.⁴¹¹

Die Belastung aus dem Objekt wird als nicht mehr tragbar angesehen, wenn von den Nettoeinkünften des Eigentümerhaushalts nach Abzug der Belastung aus dem Objekt zur Bestreitung des Lebensunterhaltes weniger

del Reglamento de comprobación de ingresos de la WoFG.⁴⁰⁸ Además son nombrados reglamentos no aplicables como así también reglamentaciones en desacuerdo y complementarias al WoGVwV.⁴⁰⁹

3.2.16 Directivas sobre el otorgamiento de subsidios para la conservación de residencias familiares y viviendas de propiedad de uso propio – Ayuda para el aseguramiento de la propiedad (WESH)

Las directivas de la ayuda para el aseguramiento de la propiedad son un reglamento administrativo del Estado de NRW. La ayuda para el aseguramiento de la propiedad es un subsidio para conservar residencias familiares y viviendas de propiedad de uso propio que hayan sido subsidiadas por el estado. La WESH debe asegurar y mantener la propiedad de la vivienda a familias en situación de emergencia y prevenir o impedir una inminente subasta forzosa. Sobre la ayuda para el aseguramiento de la propiedad no existe derecho legal.⁴¹⁰

Cuando la carga financiera proveniente de una vivienda de propiedad de uso propio fomentada por el estado no es soportable por los propietarios, estos pueden recibir un préstamo sin interés para la amortización de sus obligaciones y la reducción de sus gastos.⁴¹¹

La carga (costos) ocasionada por el objeto es definida como no soportable cuando al monto de los ingresos netos del hogar se les resta la carga del objeto y no queda un saldo para mantenimiento del hogar de por lo menos 485

⁴¹⁰ Vgl./Comp. Nr. 1 WESH.

⁴¹¹ Vgl./Comp. Nr. 2 - 5 WESH.

als 485 Euro für einen Ein-Personen-Haushalt, 665 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt und 205 Euro für jede weitere Person verbleiben.⁴¹²

Das Darlehen ist zinslos und in den ersten fünf Jahren tilgungsfrei. Danach steigt die Tilgung stufenweise an. Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben.⁴¹³

Die Wohneigentumssicherungshilfe stellt ein Notfallinstrument zur Sicherung von Wohneigentum dar.

3.2.17 Eigenheimzulagengesetz (EigZulG)

Das Eigenheimzulagengesetz ist das Bundesgesetz zur Förderung der Eigentumsbildung an selbstgenutztem Wohnraum. Die Eigenheimzulage als kumulative Förderung bildet einen unverzichtbaren Anteil für die Eigentumsbildung in der sozialen Wohnraumförderung.

Die Eigenheimzulage wird aus Einnahmen aus der Einkommensteuer finanziert.⁴¹⁴

Das Eigenheimzulagengesetz definiert die Voraussetzungen für die Eigenheimzulage⁴¹⁵, die Höhe der Auszahlung⁴¹⁶ sowie den Förderzeitraum⁴¹⁷.

Die hier genannten Anforderungen und genauen Werte werden in C.4.2.2.4 als Förderweg Eigenheimzulage vertieft behandelt.

Euros para un hogar unipersonal, 665 Euros para uno compuesto por dos personas y 205 Euros para cada persona sucesiva.⁴¹²

El préstamo es sin intereses y en los primeros cinco años esta libre de tasas, las que aumentarán en forma escalonada al término del plazo mencionado. No es cobrado ningún tipo de costo administrativo.⁴¹³

La ayuda para el aseguramiento de la propiedad representa un instrumento de emergencia.

3.2.17 Ley de subsidio a la vivienda propia (EigZulG)

La Ley de subsidio a la vivienda propia es la Ley Nacional de fomento a la formación de propiedad de vivienda para uso propio. El subsidio a la vivienda propia como fomento acumulativo representa una parte esencial en la formación de propiedad del sector de la vivienda de interés social.

El subsidio a la vivienda propia es financiado por medio de la recaudación del impuesto a los ingresos.⁴¹⁴

La Ley del subsidio a la vivienda propia define las condiciones para recibir el subsidio⁴¹⁵, el monto del reintegro⁴¹⁶ y la duración del subsidio⁴¹⁷.

Las condiciones aquí nombradas y valores exactos serán tratados en profundidad en C.4.2.2.4 vía de fomento– subsidio a la vivienda propia.

⁴¹² Vgl./Comp. Nr. 4.1.4 WESH.

⁴¹³ Vgl./Comp. Nr. 5.4 WESH.

⁴¹⁴ Vgl./Comp. § 13 Abs. 2 EigZulG.

⁴¹⁵ Vgl./Comp. §§ 1, 2, 4 - 8 EigZulG.

⁴¹⁶ Vgl./Comp. § 9 EigZulG.

3.2.18 Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG)

Das Wohnungsbau-Prämiengesetz ist die gesetzliche Grundlage eines der ältesten Instrumente der Wohneigentumsförderung in Deutschland. Es begünstigt vier verschiedene Formen des Zwecksparens für den Wohnungsbau bis zu bestimmten Höchstbeträgen.

Beim Wohnungsbau-Prämiengesetz ist die Förderung nicht auf eine soziale Wohnraumförderung beschränkt; sie hat die Kapitalbildung zur späteren Eigentumsbildung zum Ziel. Die Bausparförderung stellt als kumulative Förderung eine Möglichkeit zur Erlangung einer tragfähigen Eigenkapitalquote bei der Wohneigentumsbildung dar.

Die Einkommensgrenzen sind bei der Bausparförderung so niedrig, dass nur relativ einkommensschwache Personen von den Bausparprämien profitieren können.

Das Wohnungsbau-Prämiengesetz definiert die prämienerberechtigten Personen⁴¹⁷, die vier prämienerbegünstigten Aufwendungen⁴¹⁸, die Einkommensgrenzen⁴¹⁹, die Prämienhöhe⁴²⁰ sowie das Prämienverfahren⁴²¹. Das Gesetz legt ausdrücklich fest, dass die Prämie zusammen mit der prämienerbegünstigten Aufwendung ausschließlich zu dem vertragsmäßigen Zweck zu verwenden ist⁴²², anderenfalls sind die Prämien an das Finanzamt zurückzu-

3.2.18 Ley de recompensa a la construcción de vivienda (WoPG)

La Ley de recompensa a la construcción de vivienda es la base legal de uno de los instrumentos de fomento a la propiedad de vivienda más antiguos en Alemania. Ella beneficia con determinados montos dinerarios a cuatro formas de ahorro para la construcción.

En el caso de la Ley de recompensa a la construcción de vivienda el fomento no se limita a viviendas de interés social sino que tiene como objetivo la formación de capital para una futura formación de propiedad de vivienda. El subsidio al ahorro como vía de fomento acumulativo representa una posibilidad para alcanzar el capital propio y con ello la formación de propiedad en la vivienda.

Los límites de ingresos del fomento al ahorro de construcción son tan accesibles que personas de relativamente bajos ingresos pueden hacer uso de él.

La Ley de recompensa a la construcción de vivienda define a las personas posibles de obtener el beneficio⁴¹⁸, las cuatro aplicaciones del subsidio⁴¹⁹, los límites de ingresos⁴²⁰, los montos del subsidio⁴²¹ y el proceso de obtención de este⁴²². La ley establece expresamente que el subsidio juntamente con sus posibles cuatro aplicaciones deben ser utilizadas para el fin estipulado por contrato⁴²³, caso contrario los montos del subsidio deben ser

⁴¹⁷ Vgl./Comp. § 3 EigZulG.

⁴¹⁸ Vgl./Comp. § 1 WoPG.

⁴¹⁹ Vgl./Comp. § 2 WoPG.

⁴²⁰ Vgl./Comp. § 2a WoPG.

⁴²¹ Vgl./Comp. § 3 WoPG.

⁴²² Vgl./Comp. § 4 WoPG.

⁴²³ Vgl./Comp. § 5 WoPG.

zahlen.⁴²⁴ Die Mittel für die Prämien werden in voller Höhe vom Bund zur Verfügung gestellt⁴²⁵. Das Finanzamt veranlasst die Auszahlung der Prämie an die Bausparkasse zugunsten des Prämienberechtigten durch die zuständige Bundeskasse⁴²⁶.

Die Anforderungen der Bausparprämie und die genauen Werte werden in C.4.2.2.6 als Förderweg Bausparförderung dargestellt und vertieft behandelt.

regresados a la oficina de finanzas⁴²⁴. Los montos para este subsidio son aportados en su totalidad por la Nación⁴²⁵. La oficina de finanzas dispone del pago del subsidio a las instituciones bancarias de ahorro para la construcción de ese derecho mediante la caja del estado federal correspondiente⁴²⁶.

Las condiciones del subsidio de ahorro de construcción y valores exactos serán expuestos en detalle cuando se trate el tema vía de fomento en C.4.2.2.6.

⁴²⁴ Vgl./Comp. § 4b WoPG.

⁴²⁵ Vgl./Comp. § 7 WoPG.

⁴²⁶ Vgl./Comp. § 4b WoPG.

3.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

Ziele und deren Zusammenhang mit dem Aktionsschema

Die Ziele der gesetzlichen Grundlagen stehen in Argentinien und Deutschland in direktem Zusammenhang mit den Aktionsschemata zur Wohnversorgung.

Während die gesetzlichen Grundlagen in Argentinien hauptsächlich die Organisation und den Betrieb des „Sistema Federal de la Vivienda“⁴²⁷ auf nationaler und provinzieller Ebene regeln, beziehen sich die gesetzlichen Grundlagen in Deutschland vornehmlich auf die Festlegung der Instrumente der Wohnraumförderung⁴²⁸.

Die öffentliche Hand ist in Argentinien „ausführende Instanz“. Sie kümmert sich um die Planung, die Finanzierung und den Bau der Sozialwohnungen mittels des „Sistema Federal de la Vivienda“.

Die öffentliche Hand in Deutschland finanziert und fördert den Bau von Wohnungen, übernimmt aber keine Planungs- oder Bauaufgaben. Daher benötigt sie eine Gesetzgebung, die die Förderinstrumente reguliert. In Deutschland übernimmt die öffentliche Hand die Rolle des „Förderers“.

3.3 Resultados de la comparación

Objetivos y su relación con el modelo de acción

Los objetivos de las bases legales en Argentina y Alemania están en relación directa con los modelos de acción para el abastecimiento habitacional.

Mientras que la base legal en Argentina trata fundamentalmente, la organización y el funcionamiento del Sistema Federal de la Vivienda⁴²⁷ tanto a nivel nacional como provincial, la base legal en Alemania se ocupa prioritariamente de la determinación de los instrumentos del fomento a la vivienda⁴²⁸.

La Administración es en Argentina “instancia ejecutora”. Se hace cargo de la planificación, el financiamiento y la construcción de las viviendas de interés social mediante el Sistema Federal de la Vivienda.

La Administración en Alemania financia y subsidia la construcción de viviendas, no asumiendo tareas de planificación o construcción. Por lo tanto necesita de una legislación que regule los instrumentos de fomento. En Alemania la Administración toma la posición de “promotora”.

⁴²⁷ Siehe/Ver C.2.1.1.

⁴²⁸ Siehe/Ver C.4.2.2.

Umfang

Die gesetzlichen Grundlagen bezüglich der Wohnproblematik besitzen in Argentinien und Deutschland unterschiedliche Reichweiten.

Während sich die gesetzliche Grundlage in Argentinien fast nur auf die Behandlung der Sozialwohnungen begrenzt, d.h. auf die Wohnungen für die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen⁴²⁹, umfasst die deutsche Gesetzgebung die Wohnraumförderung in einer breiteren Form. Sie regelt die Förderinstrumente sowohl für Sozial-⁴³⁰ als auch für Nicht-Sozialwohnungen⁴³¹.

Rechtsebenen und deren Inhalte

Die Gesetzgebungen bezüglich der Wohnproblematik sind in den Rechtsebenen jedes Landes verankert: in Argentinien auf Bundes- und provinzieller Ebene und in Deutschland im Bundes- und Landesrecht.

Argentinien

Das Bundesrecht enthält jene Gesetze, durch die das „Sistema Federal de la Vivienda“⁴³² und der FONAVI geschaffen wurden, und die Verordnung zur Modifizierung der Ministerien. Dadurch werden die Verwaltungsstruktur des Systems sowie die Zuständigkeiten und Funktionen seiner integrierten Einrichtungen, einschließlich der Provinziellen Anstalten für

Amplitud

Las bases legales referidas a la problemática habitacional en Argentina y Alemania poseen diferentes alcances.

Mientras que la base legal argentina se limita al trato casi únicamente de la vivienda de interés social, es decir a la vivienda para los sectores de escasos recursos⁴²⁹, la legislación alemana abarca el fomento habitacional en términos más amplios, regulando tanto los instrumentos de fomento dirigidos a la vivienda de interés social⁴³⁰ como a las no sociales⁴³¹.

Niveles del derecho y sus contenidos

Las legislaciones vinculadas con la problemática habitacional están ancladas en los niveles legislativos de cada país: en Argentina en el nivel nacional y provincial y en Alemania en el Derecho Nacional y en el de los estados.

Argentina

El Derecho Nacional contiene las leyes creadoras tanto del Sistema Federal de la Vivienda⁴³² como del FONAVI y el Decreto de Modificación de Ministerios. A través de ellas es definida la estructura administrativa del Sistema como así también las competencias y funciones de sus organismos integrantes, incluidos los Institutos Provinciales de la Vi-

⁴²⁹ Keine Einkommensgrenzen. Die Gesetzgebung spricht von „unzureichenden Einkommen“. Gesetz 24.464, §1. No existen límites de ingresos. La Legislación hace referencia a “recursos insuficientes”. Ley 24.464, Art. 1.

⁴³⁰ Wie z. B. die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) oder die Wohnheimbestimmungen (WHB). Como p.e. Las disposiciones para el fomento habitacional (WFB) o las disposiciones para residencias (WHB).

⁴³¹ Wie z. B. das Wohngeldgesetz (WoGG) oder das Eigenheimzulagengesetz (EigZuIG). Como p.e. La Ley de subsidio a la vivienda o la Ley de subsidio a la vivienda propia (EigZuIG).

⁴³² Gesetz 24.464. Es führte auch die Schaffung des Bundesausschusses für Wohnungswesen herbei. Ley 24.464. Esta dispuso también la formación del Consejo Nacional de la Vivienda.

⁴³³ Siehe/Ver C.3.1.7.

Wohnungswesen, festgelegt. Das „Sistema Federal de la Vivienda“ sieht vor, dass die Wohnprogramme durch seine Bundesebene realisiert werden. Die Wohnprogramme benötigen keine Bewilligung durch die Legislative.

Das provinzielle Recht regelt die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen, die die Wohnprogramme in Übereinkunft⁴³³ mit dem Staat ausführen.

Das „Sistema Federal de la Vivienda“ in Argentinien sieht die Führung durch den Bundesstaat vor.

Deutschland

Das Bundesrecht enthält das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), das den allgemeinen Rahmen der Förderung von Sozialwohnungen sowohl für den Staat als auch für die Länder festlegt. Zum Bundesrecht gehören auch jene Normen, die die folgenden Subventionen regeln, das Wohngeld, die Eigenheimzulage und die Wohnsparprämie.

Die Normen des Landesrechtes legen die Maßnahmen, die in diesem Zuständigkeitsbereich durchzuführen sind, auf einer vom Staat bestimmten Basis fest. Im Land NRW erfolgt dies durch das Wohnraumförderungsprogramm⁴³⁴. Es legt die gesetzlichen Grundlagen für die Förderinstrumente, d. h. die Förderwege, ihre Merkmale sowie Bedingungen fest. Im Landesrecht werden ebenfalls die Zuständigkeiten der Einrichtungen für Wohnungswesen geregelt.

vienda. El Sistema Federal de la Vivienda prevé que los programas habitacionales sean resueltos por su nivel nacional. Los Programas habitacionales no están sujetos a aprobación del poder legislativo.

El Derecho Provincial regula los Institutos Provinciales de la Vivienda. Los cuales ejecutarán los programas habitacionales previo convenio⁴³³ con la Nación.

El Sistema Federal de la Vivienda prevé una dirigencia a través del Estado Nacional.

Alemania

El Derecho Nacional contiene la Ley de fomento habitacional (WoFG), la que determina los marcos generales del fomento habitacional social tanto para el Estado Nacional como para los estados federados. Al Derecho Nacional pertenecen también las normas que rigen los siguientes subsidios: el de vivienda, el de hogar propio y el de ahorro.

Las normas pertenecientes al derecho de estados federados determinan las medidas a seguir en esta circunscripción en base a lo dispuesto por el derecho nacional. En NRW mediante el Programa de fomento habitacional⁴³⁴. Aquí son establecidas las bases legales para los instrumentos de fomento, es decir las vías de fomento, sus características y condiciones. Este derecho determina también las incumbencias de los organismos destinados a la vivienda.

⁴³⁴ Siehe/Ver C.3.2.4.

In Deutschland verfügen sowohl der Bund als auch die Länder über Entscheidungskompetenz in der Wohnungspolitik.

Kohärenz mit der Regierungsform

Das „Sistema Federal de la Vivienda“ hebt die Autonomie der Provinzen durch die Festlegung der Wohnprogramme in Form von Resolutionen auf Bundesebene faktisch auf. Es regelt das Handeln der Provinzen nach Abschluss der Rahmenverträge für die Wohnprogramme. Der Entscheidungsfreiraum der Provinzen ist gering und begrenzt sich auf die Planung der zu bauenden Wohneinheiten, deren Ausschreibung und Bauüberwachung sowie die Verwaltung der vom Bund stammenden Gelder.

Im Gegensatz dazu folgt die gesetzliche Grundlage in Deutschland konsequent der föderalistischen Regierungsform. Die nationalen Kompetenzen sind zugunsten eines großen Entscheidungsraumes für die Bundesländer begrenzt.

En Alemania poseen facultades de decisión tanto el Estado Nacional como los Estados Federados.

Coherencia con el sistema de gobierno

El Sistema Federal de la Vivienda avasalla la autonomía de las provincias definiendo los programas habitacionales mediante resoluciones administrativas a nivel nacional. Regula así el libre accionar de las provincias una vez firmado el marco convenio del programa. Los márgenes para decisiones por parte de los Institutos Provinciales de la Vivienda son reducidos, limitándose al diseño de las tipologías de vivienda a construir, su licitación y control en obra, como así también a la administración de los recursos financieros enviados desde la Nación.

Por el contrario la base en Alemania es consecuente con la forma de gobierno federal. Las competencias nacionales son limitadas en beneficio de un amplio margen de decisión de los estados federados.

4 Instrumente

4.1 Argentinien

4.1.1 Überblick

Die Abbildung 60 gibt eine Übersicht über die Fördersystematik des „Sistema Federal de la Vivienda“ in Argentinien. Es ist aufgliedert in ordnungspolitische und leistungspolitische Instrumente und zeigt ausschließlich eine direkte Förderung, d. h. jede Subvention ist an eine Wohneinheit gebunden.

Ordnungspolitische Instrumente

Der Zweck der ordnungspolitischen Instrumente ist, den Wohnungsmarkt zu regulieren. Das Baurecht und das Mietrecht bilden in Argentinien die bedeutendsten ordnungspolitischen Instrumente.

Das Baurecht besteht aus den provinziellen Bauordnungen. Diese umfassen den Bauleitplan sowie die Bauregelungen. Im Bauleitplan werden die Bebauungsbereiche und deren Zwecke festgelegt. So verfügt der Staat über einen entscheidenden Einfluss auf das Angebot der Bebauungsfläche für den Wohnungsbau. Auf diese Weise werden die Grundstückspreise indirekt reguliert, da sie je nach Lage des Grundstücks variieren. Ebenso werden durch die Bauregelungen die Baumaße, die zulässigen Baufluchten, -linien und -grenzen, etc. festgelegt.

4 Instrumentos

4.1 Argentina

4.1.1 Vista general

La figura 60 ofrece una vista general de la sistemática de fomento del Sistema Federal de la Vivienda. Se diferencia entre instrumentos políticos legales y políticos de acción y solo existe fomento directo al objeto, es decir que la subvención está ligada a una unidad habitacional.

Instrumentos políticos legales

La finalidad de los instrumentos políticos legales es regular el mercado de la vivienda. El Derecho de Obra y el de Alquiler conforman en la Argentina los instrumentos políticos legales más importantes.

El Derecho de Obra esta constituido por las ordenanzas de construcción de las provincias. Estas cuentan con el Plan general de ordenación urbana y el Código de edificación. En el primero son determinados los terrenos admisibles a la construcción y sus finalidades. Así el Estado posee una influencia determinante en la oferta de terrenos para la construcción de viviendas, regulando de este modo indirectamente sus precios ya que varían según la ubicación del terreno. Así mismo mediante el código de edificación son dispuestas las dimensiones de las edificaciones, los retiros admisibles, etc.

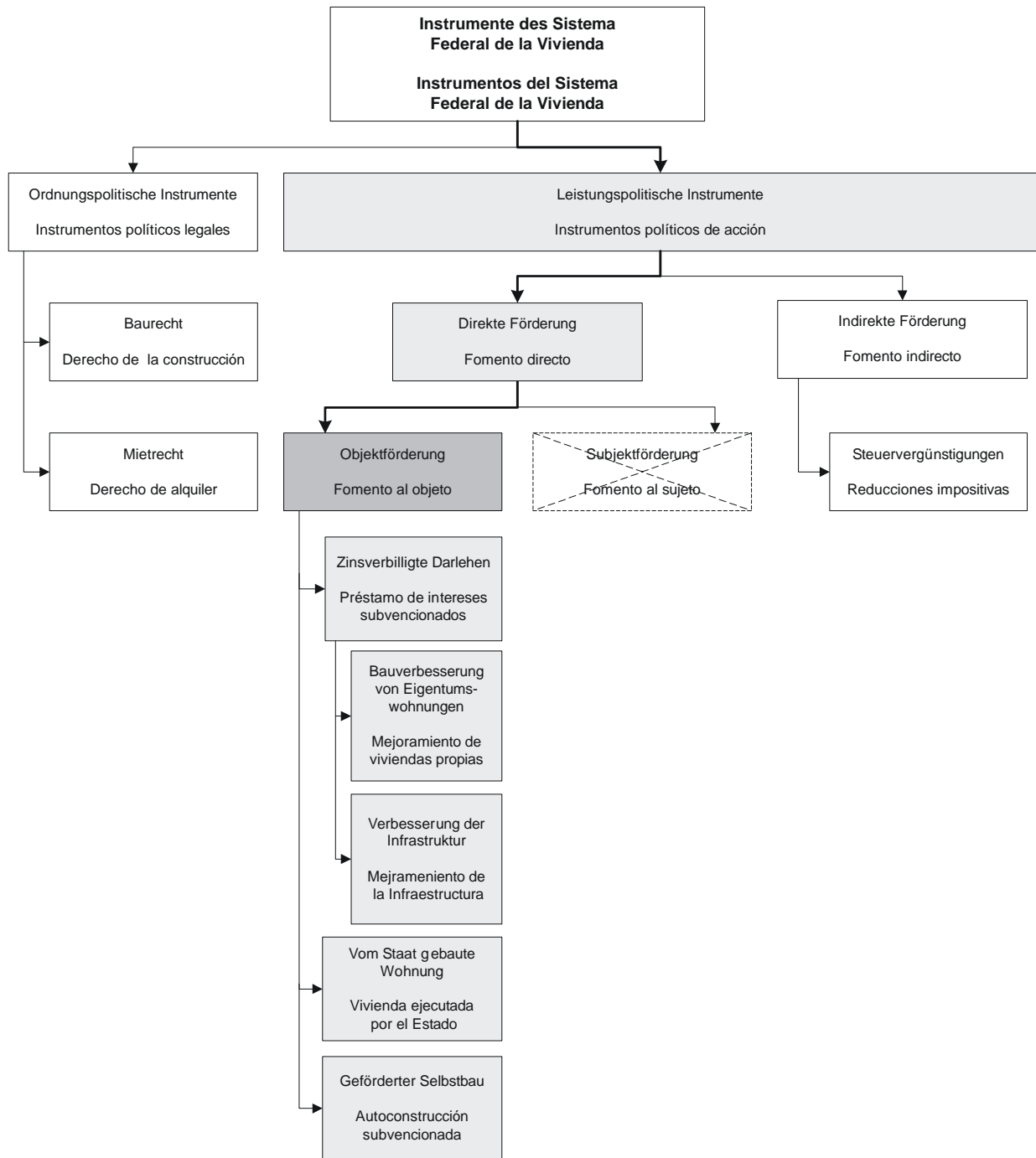


Abbildung 60 Instrumente des „Systema Federal de la Vivienda“ – Argentinien

Figura 60 Instrumentos del Sistema Federal de la Vivienda – Argentina

Das Wohnraummietrecht hat seine Grundlage im Gesetz 23.091 des argentinischen „Código Civil“ und regelt die Verhältnisse zwischen Mieter und Vermieter bezüglich der Zahlungs- und Vertragsfristen, der Gewährleistung, der Preiserhöhung, etc.

El Derecho de locación de viviendas encuentra su base legal en la Ley 23.091 del Código Civil Argentino. Esta Ley regula las relaciones entre el locador y el locatario, en cuanto al periodo de pago, plazo de contrato, garantías, reajustes de precio, etc.

In Übereinstimmung mit der 1991 durch die Verordnung 2.284 begonnenen Politik der Deregulierung legt der argentinische Staat weder Mieten fest, noch bietet er eine Methode zur Ermittlung adäquater Mieten an.

Leistungspolitische Instrumente

Die leistungspolitischen Instrumente bestehen aus staatlichen Subventionen für Neubauten sowie für die Veränderung oder Verbesserung von Wohnraum. Die Subventionen bestehen aus einer direkten und einer indirekten Förderung. Die direkte Förderung erfolgt entweder durch ein Darlehen oder durch Überlassung einer Wohneinheit oder eines bestimmten Bauwerks, das innerhalb einer vorher festgesetzten Frist zu bezahlen ist. Die direkte Förderung stellt eine Ausgabe für das Staatsbudget dar. Die indirekte Förderung ist ein Einnahmeverzicht der öffentlichen Hand.

Indirekte Förderung

Die indirekte Förderung erfolgt in Argentinien über Steuervergünstigungen nach Kapitel 3 des Gesetzes 23.091 des „Código Civil“. Fördergegenstand sind „übliche oder günstige Wohneinheiten“⁴³⁵ zur langfristigen Vermietung an Familien. Diese Förderung lässt sich bei Neubau, Fertigstellung oder Erwerb einer Wohneinheit anwenden. Die indirekte Förderung verfügt über keine bundesweite Reglementierung, aufgrund dessen spielt sie nur noch eine untergeordnete Rolle im „Sistema Federal de la Vivienda“.

Acorde con la política de desregulación iniciada en el año 1991 mediante el Decreto 2.284 el Estado Argentino no regula el precio de los alquileres ni ofrece un método para su determinación.

Instrumentos políticos de acción

Los instrumentos políticos de acción constan de subvenciones estatales para la construcción nueva, modificación o mejoramiento de viviendas. Las subvenciones pueden tomar la forma de Fomento directo o de Fomento indirecto. El Fomento directo puede tratarse o bien de un préstamo o del otorgamiento de una unidad habitacional u obra determinada a pagar en un plazo preestablecido y representan un egreso en el presupuesto estatal. El Fomento indirecto es una renuncia de ingresos por parte del Estado.

Fomento Indirecto

Este fomento se efectúa en Argentina mediante reducciones impositivas dispuestas por el Capítulo 3 de la Ley 23.091 del Código Civil. El objeto del fomento son viviendas comunes o económicas⁴³⁵ destinadas a la locación de vivienda familiar permanente. Este fomento es aplicable a la construcción, terminación o compra de unidades habitacionales. El fomento indirecto no está reglamentado en todo el país, debido a esto juega solo un papel secundario en fomento habitacional del Sistema Federal de la Vivienda.

⁴³⁵ Zur Bezeichnung als „übliche oder günstige Wohneinheit“ siehe Bescheid 368/76 des Ex-Staatssekretariats für Wohnungswesen und Stadtplanung. Para más información sobre la calificación de “vivienda común o económica” ver Resolución 368/76 de la Ex-Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Direkte Förderung

In Argentinien stellen die Instrumente der direkten Förderung das zentrale Maßnahmenwerkzeug des „Sistema Federal de la Vivienda“ dar. In Argentinien gibt es keine Subjektförderung bei der Wohnraumförderung.

Die Objektförderung ist an eine Wohneinheit oder ein bestimmtes Bauwerk gebunden und erfolgt entweder durch ein Darlehen, durch Überlassung einer Wohneinheit oder durch die Unterstützung beim Eigenbau. Die zinsverbilligten Darlehen werden gewährt für:

- Die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung einer Eigentumswohnung.
- Die Verbesserung der Infrastruktur oder der Gebäude zur kommunalen Nutzung⁴³⁶.

Aus den Instrumenten der Objektförderung ergeben sich die Wohnprogramme. Sie werden vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen angeboten. Die Programme unterscheiden sich bezüglich der Dauer, der Herkunft der Mittel, der Produkte, etc.⁴³⁷

So existieren folgende Wohnprogramme, die im Nachfolgenden vertieft behandelt werden:

- FONAVI – Mit den Geldern des Bundesfonds für Wohnungswesen finanzierte Programme.
- Programm zur Wohn- und Infrastrukturverbesserung.

Fomento directo

En la Argentina los instrumentos del fomento directo representan la herramienta de acción central del Sistema Federal de la Vivienda. En la Argentina no existe fomento al sujeto en la promoción habitacional.

El fomento al objeto está ligado a una vivienda o a una obra en particular y puede tratarse de un préstamo, del otorgamiento de una unidad habitacional o de la asistencia en la autoconstrucción. Los préstamos de intereses reducidos son otorgados para:

- La ampliación, reforma o mejoramiento de la vivienda propia o
- El mejoramiento de las infraestructuras de servicios o de edificaciones de uso comunitario⁴³⁶.

De los instrumentos del fomento al objeto resultan los programas habitacionales. Estos son ofrecidos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Ellos se diferencian en cuanto a duración, origen de los fondos, producto, etc.⁴³⁷

Así se tienen los siguientes programas habitacionales, los que serán desarrollados en detalle en puntos subsiguientes:

- FONAVI – Programas financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.
- Programa de mejoramiento habitacional y de infraestructura básica.

⁴³⁶ Sitz der Nachbarschaft, sanitäre Stellen, Schulen, etc.
Sedes de Uniones vecinales, puestos sanitarios, escuelas, etc.

⁴³⁷ Siehe Abbildung 78/Ver figura 78.

- PROMEBA – Programm zur Verbesserung der Stadtteile.
- PROPASA – Programm zur Trinkwasserversorgung, sozialen Unterstützung sowie zur Grundsanierung.
- Landesprogramm gegen Wohnungsnot.
- Landesprogramm für Wohnungsbau.
- Landesprogramm für Wohnungsverbesserung.

Die Wohnprogramme werden von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen durchgeführt.

- PROMEBA – Programa de mejoramiento de barrios.
- PROPASA – Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.
- Programa federal de emergencia habitacional.
- Programa federal de construcción de viviendas.
- Programa federal de mejoramiento de viviendas.

Los programas habitacionales son ejecutados por los Institutos Provinciales de la Vivienda.

4.1.2 Wohnprogramme

4.1.2.1 FONAVI

4.1.2.1.1 Eigenschaften

Dauer und Ziele

Die Ergebnisse der für den Bau von Wohnungen oder Wohnlösungen⁴³⁸ bestimmten provinziellen Wohnprogramme⁴³⁹, die von den entsprechenden Anstalten für Wohnungswesen mittels der Nutzung der FONAVI-Geldern⁴⁴⁰ ausgeführt werden, werden seit 1977 zusammengestellt und als eine nationale Einheit bezeichnet. Die Ergebnisse dieser provinziellen Wohnprogramme stellen den wichtigsten Beitrag des öffentlichen Sektors zum sozialen Wohnungsbau in Argentinien dar. Die Finanzierung der Wohnprogramme durch die FONAVI-Gelder ist zeitlich unbegrenzt. Das Hauptziel dieser Wohnprogramme ist die Minderung des Wohnmangels der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen im gesamten Land.

Zielgruppe

Die mit den FONAVI-Geldern finanzierten Programme sind für jene Bevölkerungsgruppe bestimmt, die keine eigene Wohneinheit besitzt und auf Grund ihrer sozialen und wirtschaftlichen Situation weder den Zugang zu einer privaten Finanzierungsmöglichkeit noch zu einem vergünstigten Darlehen der öffentli-

4.1.2 Programas habitacionales

4.1.2.1 FONAVI

4.1.2.1.1 Propiedades

Duración y objetivos

Los resultados de los Programas Provinciales⁴³⁹ destinados a la construcción de viviendas o soluciones habitacionales⁴³⁸ ejecutados por los respectivos Institutos de la Vivienda mediante la utilización de los Fondos FONAVI⁴⁴⁰ son agrupados y considerados como una unidad nacional desde el año 1977. Los resultados de estos programas habitacionales provinciales representan el aporte más importante desde el sector público en materia de vivienda social en la Argentina. El financiamiento de programas habitacionales mediante los recursos FONAVI no tiene fecha límite prevista, siendo su objetivo disminuir el déficit habitacional de los sectores de menores ingresos de la población en todo el territorio nacional.

Destinatarios

Los programas financiados con recursos FONAVI están destinados a aquel sector de la población que carece de vivienda propia y que no puede acceder debido a su situación socio-económica a líneas de financiamiento privado u oficial no subsidiado. Según la operatoria⁴⁴¹ los requisitos exigidos a los adjudic-

⁴³⁸ Als Wohnlösungen werden bezeichnet: Grundstücke und deren Infrastruktur, feuchte Kerne, Fertigstellungen und Erweiterungen.

Se considera soluciones habitacionales a lotes y servicios, núcleos húmedos, terminaciones y ampliaciones.

⁴³⁹ Anpassungen der nationalen Programme an die Charakteristika jeder Region.

Adaptaciones de los programas nacionales a las características de cada jurisdicción.

⁴⁴⁰ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

chen Hand hat. Je nach „Operativa“⁴⁴¹ variieren die an die Empfänger gerichteten Anforderungen, obligatorisch sind für jeden folgende Bedingungen:

- Einzige Wohnung (der Antragsteller besitzt keine andere Wohnungseinheit).
- Mindesteinkommen, das die Zahlung der Rückerstattungsraten gewährleistet.

Die Planungs- und Ausschreibungsphasen werden von den dafür zuständigen Abteilungen der Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen durchgeführt. Die Bauausführung übernehmen jene Bauunternehmen, die den Zuschlag bei einer öffentlichen Ausschreibung erhalten haben.

Leistungen

Die Leistungen werden in zwei Kategorien zusammengestellt:

- Wohneinheit: Haus oder Wohnung mit vollständiger Infrastruktur.
- Wohnungslösungen: darunter fallen die Überlassung von Grundstücken mit entsprechender Infrastruktur, der Bau von Nassbereichen⁴⁴² sowie die Fertigstellung oder Erweiterung bestehender Wohneinheiten.

Fall die existierende Schul- oder Gesundheitsinfrastruktur im Sektor des neuen Wohnprojekts unzureichend ist, werden Bauarbeiten zur Anpassung oder Erweiterung durchgeführt.

⁴⁴¹ Name der Programmvarianten innerhalb einer Provinz.

Nombre de las variantes de los programas dentro de una misma provincia.

⁴⁴² Küche, Badezimmer und Waschraum.

Cocina, baño y lavadero.

catarios varían, siendo siempre obligatorias las siguientes condiciones:

- Vivienda única (el solicitante no posee otra vivienda).
- Nivel mínimo de ingresos que aseguren el pago de las cuotas de reintegro.

Las etapas de proyecto y licitación son llevadas a cabo por las áreas específicas de los Institutos Provinciales de la Vivienda. La ejecución de obra es realizada por las empresas constructoras que resulten beneficiadas por licitación pública.

Prestaciones

Los Productos son agrupados en dos categorías:

- Unidad habitacional: vivienda con infraestructura de servicios completa.
- Soluciones habitacionales: esta denominación encierra la entrega de lotes con su correspondiente infraestructura, la construcción de núcleos húmedos⁴⁴² y la realización de trabajos de terminaciones o ampliaciones en viviendas existentes.

Cuando en el lugar de implantación del nuevo proyecto habitacional la infraestructura educativa o sanitaria existente no fuese suficiente, se ejecutan obras para su adecuación o ampliación.

Am häufigsten wird der Typ eingeschossiges Einfamilienhaus gebaut.⁴⁴³ Dies liegt an den niedrigen Grundstückspreisen in Argentinien, an den Möglichkeiten des An- und Ausbau des Hauses und an der Tatsache, dass die Menschen, für die diese Wohneinheiten bestimmt sind, zur Arbeiterschicht gehören, d. h., sie sind daran gewöhnt, in Wohnungen mit Außenbereichen, wo zahlreiche Familientätigkeiten realisiert werden, zu leben. Die Mehrheit der in den letzten Jahren übergebenen Wohneinheiten verfügt über zwei Schlafzimmer mit einer geplanten Erweiterungsmöglichkeit für ein drittes Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer soll als Kinderzimmer dienen. Das dritte Schlafzimmer ermöglicht die Aufnahme eines Verwandten, üblicherweise der Großmutter oder des Großvaters.

In großen Städten wird aufgrund der hohen Grundstückspreise auch der Mehrfamilienhaustyp gebaut. Beispiele hierfür sind die Städte Buenos Aires, Córdoba oder Santa Fe.⁴⁴⁴

Zur Erstellung der Wohneinheiten werden verschiedene Bausysteme benutzt. Das am häufigste verwendete ist das so genannte „herkömmliche Mauerwerkssystem“. Dieses umfasst eine große Palette von Mauerwerksteinen, die sich in ihren Materialien unterscheiden, z. B. Ziegelsteine, Zementblöcke oder Ziegellochblöcke. Der Dachtyp variiert je nach Region. Dächer können geneigt oder flach, aus Beton, Filigrane, Holz oder Metall sein.

La tipología de vivienda más construida es la vivienda unifamiliar en planta baja.⁴⁴³ Esto se fundamenta en los precios bajos de los terrenos en la Argentina, en la posibilidad de ampliación de las viviendas según las necesidades de las familias ocupantes y en el hecho de que las personas a las que son destinadas estas viviendas provienen de sectores sociales trabajadores acostumbrados a habitar viviendas con expansiones al exterior donde son realizadas numerosas actividades familiares. La mayoría de las viviendas entregadas en los últimos años cuentan con dos dormitorios, con la posibilidad de ampliación a tres. El segundo dormitorio sirve como dormitorio de los niños. El tercero posibilita el alojamiento de un pariente cercano, comúnmente la abuela o el abuelo.

En grandes ciudades o lugares donde el terreno posee un alto costo es construida también el tipo de vivienda multifamiliar. Ejemplos de esto son las ciudades de Buenos Aires, Córdoba o Santa Fe.⁴⁴⁴

Para la construcción de las viviendas son utilizados distintos sistemas constructivos. El más empleado es el denominado “tradicional de mampuesto”. Este abarca una amplia gama de mampuestos que varían de material, ladrillo común, bloque de cemento o cerámico, hueco. El tipo de techo varía según la región, pudiendo ser inclinados o planos, de hormigón, concreto alivianado, madera o metal.

⁴⁴³ Siehe/Ver B.3.1.3.

⁴⁴⁴ Siehe Abbildung 1/Ver figura 1.

Es gibt Fälle, in denen die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen Pilot-Versuche mit „nicht-herkömmlichen“ Materialien und Bautechnologien realisiert haben:

- Erdzement in den Provinzen Chubut⁴⁴⁵ und San Juan⁴⁴⁶.
- Holz in den Provinzen Neuquen⁴⁴⁷, Misiones⁴⁴⁸, Corrientes⁴⁴⁹ und Feuerland⁴⁵⁰.
- Lehmabau in den Provinzen Chubut⁴⁵¹, San Juan, Mendoza und Jujuy⁴⁵².

In allen Fällen sollen die Wohneinheiten die vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen erstellten Qualitätsmindeststandards für Sozialwohnungen erfüllen.

Kosten der Wohneinheiten

Argentinien besitzt Charakteristika, die die Kosten der Wohnungseinheiten nach Regionen bedingen:

- Klima⁴⁵³
- Erdbeben⁴⁵⁴
- Geographische Lage (Transportkosten und Grundstück)

Existen casos en que los Institutos Provinciales de la Vivienda han realizado experiencias piloto con materiales y tecnologías constructivas “no tradicionales”:

- Suelo-Cemento en las provincias de Chubut⁴⁴⁵ y San Juan⁴⁴⁶.
- Madera en las provincias de Neuquén⁴⁴⁷, Misiones⁴⁴⁸, Corrientes⁴⁴⁹ y Tierra del Fuego⁴⁵⁰.
- Adobe en las provincias de Chubut⁴⁵¹, San Juan, Mendoza y Jujuy⁴⁵².

En todos los casos las viviendas deben cumplir los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social establecidos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Costos de las unidades habitacionales

La Argentina posee ciertas características que condicionan el costo de las viviendas por regiones:

- Clima⁴⁵³
- Sismicidad⁴⁵⁴
- Mercado (costos de transporte y terreno)

⁴⁴⁵ Vgl./Comp. CNV-7, S./Pag. 16.

⁴⁴⁶ Vgl./Comp. CNV-8, S./Pag. 32.

⁴⁴⁷ Vgl./Comp. CNV-12, S./Pag. 20.

⁴⁴⁸ Vgl./Comp. CNV-13, S./Pag. 26.

⁴⁴⁹ Vgl./Comp. CNV-7, S./Pag. 24.

⁴⁵⁰ Vgl./Comp. CNV-12, S./Pag. 26.

⁴⁵¹ Vgl./Comp. CNV-7, S./Pag. 16.

⁴⁵² Vgl./Comp. CNV-8, S./Pag. 12.

⁴⁵³ Siehe/Ver B.1.1.

⁴⁵⁴ Der seismische Faktor betrifft hauptsächlich die Provinzen San Juan und Mendoza. El condicionante sísmico afecta principalmente a las provincias de San Juan y Mendoza.

Deshalb sind die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen für die Feststellung der Preise der in ihren Bereichen gebauten Wohneinheiten und –lösungen zuständig.

Die Kosten der Wohneinheiten sind in der Region Patagonien und in der Stadt Buenos Aires höher.⁴⁵⁵

Im ersten Fall wird die Erhöhung der Kosten der Wohneinheiten hauptsächlich durch die niedrigen Temperaturen begründet, die die Anwendung von komplexeren Bausystemen verlangt (doppelschaliges Mauerwerk, thermische Dämmung, etc.)⁴⁵⁶. Dazu kommen die durch die Transportkosten verursachten hohen Materialkosten in der Region.

In der Stadt Buenos Aires ist die Erhöhung der Wohneheitskosten auf die Grundstückskosten zurückzuführen, die hier viel höher sind als im Rest des Landes .

Die Erdbebengefahr in der Region Cuyo erhöht insbesondere bei Mehrfamilienhäusern die Baukosten enorm. In den vergangenen Jahren sind Mehrfamilienhäuser hauptsächlich in den Provinzen mit geringem Erdbebenrisiko und höherer Bevölkerungsdichte verwendet worden, z. B. Buenos Aires, Santa Fe oder Cordoba.

Abbildung 61 zeigt die durchschnittlichen Dimensionen, die Gesamtkosten sowie die Kosten pro Quadratmeter der Wohneinheiten mit zwei Schlafzimmern je nach Region.

Es por ello que los Institutos Provinciales de la Vivienda son los encargados de fijar los precios de las unidades y soluciones habitacionales para su respectiva jurisdicción.

Los costos de las unidades habitacionales son más altos en las regiones patagónicas del país y en la Ciudad de Buenos Aires.⁴⁵⁵

En el primer caso el encarecimiento de los costos de las unidades se debe principalmente a las bajas temperaturas, las que originan la utilización de sistemas constructivos más complejos (dobles muros, aislamientos térmicos, etc.)⁴⁵⁶. A ello se agregan los elevados costos de materiales en la región, producto a su vez de los costos de transporte.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el encarecimiento del costo de las unidades se debe a que los costos de los terrenos son más elevados que en resto del país.

El elemento sísmico en la Región de Cuyo y especialmente en viviendas del tipo multifamiliar eleva los costos de obra enormemente. En los últimos años esta tipología de vivienda ha sido utilizado principalmente en provincias con menor riesgo sísmico y alta densidad poblacional, por Ej. Buenos Aires, Santa Fe o Córdoba.

La figura 61 muestra las dimensiones promedio, costos totales y por metro cuadrado de las unidades habitacionales de dos dormitorios por región.

⁴⁵⁵ Siehe Abbildung 61 /Ver figura 61.

⁴⁵⁶ Siehe Beispiel A4/Ver ejemplo A4.

| Region Región | Fläche Superficie (m ²) | Gesamtkosten Costo Total (US-\$) | Kosten pro qm Costo por m ² (US-\$) |
|---|---|--|--|
| Nordwesten Argentiniens / NOA (Jujuy, Salta, Tucumán, Santiago del Estero y Catamarca) | 44 | 10.345 | 235 |
| Nordosten Argentiniens / NEA (Misiones, Formosa, Chaco, Corrientes y Entre Ríos) | 44 | 10.345 | 235 |
| Zentrum / Centro (Córdoba, Sante Fé y Buenos Aires) | 44 | 10.345 | 235 |
| Cuyo / Cuyo (Mendoza, San Juan, San Luis y La Rioja) | 44 | 10.345 | 235 |
| Nord-Patagonien / Patagonia Norte (La Pampa, Río Negro y Neuquen) | 49 | 14.482 | 295 |
| Süd-Patagonien / Patagonia Sur (Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego) | 49 | 19.300 | 394 |
| Stadt Buenos Aires Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 49 | 13.800 | 282 |

Abbildung 61 Fläche und Kosten der WE nach Regionen in Argentinien⁴⁵⁷

Figura 61 Superficie y Costos de las Unid. Habit. según Regiones en Argentina⁴⁵⁷

Finanzierung

Die Mittel für den Bau von Wohneinheiten und das Erstellen von Wohnlösungen kommen aus dem FONAVI⁴⁵⁸ und werden von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen⁴⁵⁹ verwaltet.

Finanzierung des Erwerbs

Der Erwerb der Wohneinheiten oder die Bezahlung der durchgeführten Verbesserungen bei bestehenden Wohnungen (Wohnungslösungen) wird von den Empfängern durch monatliche Raten zu reduzierten Zinsen finanziert. Sowohl die Rückzahlungsfrist⁴⁶⁰ als auch das Subventionsniveau hängen von der Region und dem „Operativa“⁴⁶¹ ab. Dieser Betrag der monatlichen Rückzahlungsraten ist wesentlich niedriger als der Ratenbetrag von privater oder staatlich nicht geförderter Finanzierung.

Financiamiento

Los recursos para la construcción de unidades y la ejecución de soluciones habitacionales provienen del FONAVI⁴⁵⁸ y son administrados por los Institutos Provinciales de la Vivienda⁴⁵⁹.

Financiamiento a la adquisición

La adquisición de la unidad habitacional o el pago de las mejoras realizadas en la vivienda existente (soluciones habitacionales) son financiadas a los beneficiarios a través de cuotas mensuales donde son subsidiados los intereses. Tanto el plazo de amortización⁴⁶⁰ como el nivel de subsidio dependen de la jurisdicción y la operatoria⁴⁶¹. Ese importe de las cuotas mensuales de reintegro está muy por debajo del de las cuotas de financiamiento privado o estatal no subsidiado.

⁴⁵⁷ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/documentos-y-estadisticas/prog_habit_desarrollados.pdf, 25.01.05

⁴⁵⁸ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

⁴⁵⁹ Siehe/Ver C.2.1.3.

⁴⁶⁰ Die Rückzahlungsfristen gehen von 180 bis zur 480 Monate. Vgl. Inform. B, Tabelle 15.

Los plazos de amortización varían entre 180 y 480 meses. Comp. Inform. B, Planilla N° 15.

⁴⁶¹ Programmvarianten innerhalb einer Provinz - Variantes de los programas dentro de una provincia.

4.1.2.1.2 Statistiken

Erreichte Abdeckung

Von 1977 bis 2003 wurden in Argentinien 914.977 Wohneinheiten und -lösungen gebaut. Dies entspricht der Anzahl der Familien, die in Bezug auf ihre Wohneinheit in einer direkten Form begünstigt worden sind. Es gibt aber auch eine unbestimmte Menge an Nachbarmfamilien, d. h. Menschen, die schon in den Sektoren, wo die neuen Wohnungen gebaut wurden, wohnten, die durch den mit der Erstellung der Wohneinheiten verbundenen Bau von Schulen, Gebäuden der Gesundheitsstellen, dem Ausbau von Infrastrukturnetzen etc. begünstigt worden sind. Der jährliche Durchschnitt von Vorhaben, Wohneinheiten und -lösungen in der Periode 1977-2003 liegt bei 33.888 Einheiten.

In Anbetracht dessen⁴⁶² und der in den letzten Jahren investierten Gelder⁴⁶³ ist festzuhalten, dass die Zahl der Objekte von 1989 bis 1999 gestiegen ist, während die Gelder konstant blieben. 1993 gab es zwischenzeitlich eine Verringerung, deren Ursache hierfür der Geldmangel innerhalb der Fonds im Jahr 1992 sowie die Umstrukturierung war.⁴⁶⁴

Ab 1999 ist der Bau von Wohnungen allmählich zurück gegangen und erreichte im Jahr 2002 einen Wert von 23.004 Vorhaben.

4.1.2.1.2 Datos estadísticos

Cobertura lograda

Desde el año 1977 y hasta el 2003 se han construido en Argentina 914.977 viviendas y soluciones habitacionales. Este valor es coincidente con la cantidad de familias beneficiadas en materia habitacional en forma directa, existiendo una cantidad indeterminada de familias "vecinas", es decir las personas que ya habitaban en los sectores donde fueron construidas las nuevas viviendas, que se han visto beneficiadas a través de la construcción de escuelas, uniones vecinales, puestos sanitarios y redes de infraestructura. El promedio anual de atenciones, viviendas y soluciones habitacionales, en el periodo 1977-2003 es de 33.888 unidades.

Analizando esto⁴⁶² y los fondos invertidos⁴⁶³ en los últimos años se observa que desde 1989 hasta 1999 el número de atenciones fue en aumento mientras que los fondos se mantuvieron constantes. En 1993 se registró una disminución producto de una fuerte mengua de los fondos disponibles en 1992 y de la reestructuración del sistema de reparto⁴⁶⁴.

A partir del año 1999 la producción de viviendas fue decayendo hasta alcanzar un valor de solo 23.004 soluciones en el 2002.

⁴⁶² Siehe Abbildung 62 /Ver figura 62.

⁴⁶³ Siehe Abbildung 63 /Ver figura 63.

⁴⁶⁴ Die Verteilungsform der FONAVI-Ressourcen wurde durch das Gesetz 23.966 modifiziert. Sie wurde von einer zentralisierten Verwaltung im Nationalen Staat zu einer Dezentralisierung in den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen.

La forma de reparto de los Recursos FONAVI fue modificada mediante la Ley 23.966, pasando de una administración centralizada en el Estado Nacional a una descentralización en los Institutos Provinciales de la Vivienda.

Die Ursache war die prekäre Wirtschaftssituation des Landes und die Maßnahmen der Regierung zur Linderung dieser Situation. Im Dezember 2001 verschlechterte das Ende der Konvertibilität⁴⁶⁵ die Wirtschaftssituation und verursachte eine Veränderung der Inputpreise für das Bauen, einen Bruch der entsprechenden finanziellen Gleichung⁴⁶⁶ sowie den Wirksamkeitsverlust der FONAVI-Gelder.

Im Jahr 2002 gab es die „Vereinbarung Nation-Provinzen über die Finanzrelation und die Basis eines Systems für steuerliche Mitbeteiligung“, die den Provinzen die „freie Verfügbarkeit“ der FONAVI-Gelder überließ. Dies bedeutete, dass die Gelder zweckentfremdet werden konnten. Hierdurch haben die FONAVI-Gelder den Charakter eines „spezifischen Fonds für den Wohnungsbau“ verloren. Im gleichen Jahr wurde das Gesetz 25.570 verabschiedet: Es gab keine Garantie der Staatskasse.⁴⁶⁷

Esto encuentra sus fundamentos en la precaria situación económica del país y en las medidas de gobierno tomadas para apalearla. En diciembre del 2001 la salida de la Convertibilidad⁴⁶⁵ agravó la situación económica del País. Esto provocó un cambio de precios de los insumos para la construcción, el consiguiente quiebre de la ecuación financiera⁴⁶⁶ y la pérdida de efectividad de los recursos FONAVI.

En el año 2002 el “Acuerdo Nación – Provincias sobre la Relación Financiera y Bases de un Régimen de Coparticipación de Impuestos”, autorizó a las provincias la “libre disponibilidad” de los recursos FONAVI, es decir que éstas podían utilizar los recursos con fines ajenos a la vivienda. Esto significó para los Recursos FONAVI la pérdida de su carácter de “fondo específico de la vivienda”. En el mismo año sería promulgada la Ley 25.570, la que dejaría sin efecto la Garantía del Tesoro Nacional.⁴⁶⁷

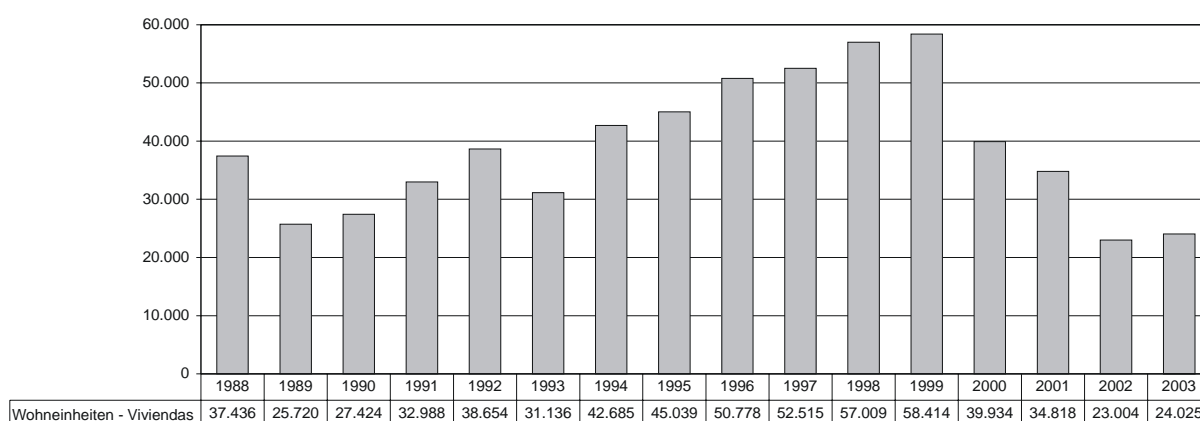


Abbildung 62 FONAVI – Wohnungseinheiten 1988 – 2003 – Argentinien

Figura 62 FONAVI – Unidades Habitaciones 1988 – 2003 – Argentina

⁴⁶⁵ Konvertibilität/Convertibilidad. 1 Peso (\$) = 1 US-Dollar (US-\$).

⁴⁶⁶ Vgl./Comp. Inform. B, S./Pag. 11.

⁴⁶⁷ Siehe/Ver C.2.1.2.3.2.

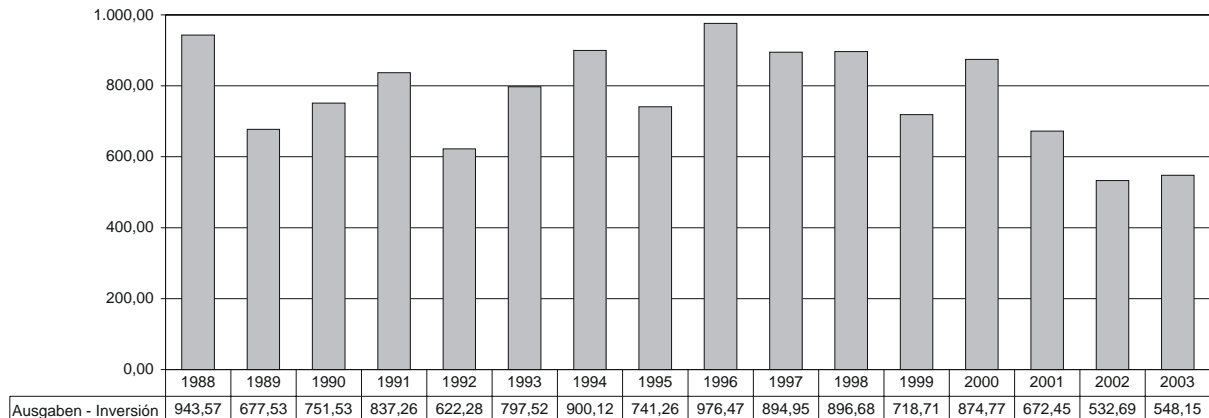


Abbildung 63 Investitionen FONAVI 1988 – 2003 Argentinien⁴⁶⁸

Figura 63 Inversiones FONAVI 1988 – 2003 Argentina⁴⁶⁸

Deckung des Programms

Da die verschiedenen provinziellen Programme mittels eines „spezifischen Fonds“, dessen Ressourcen aus einer Steuer stammen, finanziert werden und es keinen Termin für die Beendigung der Programme gibt, ist es nicht möglich, eine Gesamtdeckung zu bestimmen. Das Endziel des Programms ist es jedoch, den Wohnmangel der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen zu verringern⁴⁶⁹.

Bedarfsvolumen

Nach Schätzungen liegt das Bedarfsvolumen der vom FONAVI-Programm zu berücksichtigenden Bevölkerungsgruppe bei ca. 120.000 Einheiten. Zu diesem Wert addieren sich ca. 32.400 neue Haushalte pro Jahr. Das Ergebnis dieser Addition weist im Dezember 2003 einen Bedarf von ca. 152.400 Wohneinheiten auf.⁴⁷⁰

Cobertura del Programa

Dado que los diferentes programas son financiados mediante un fondo “específico” con recursos anuales provenientes de un impuesto y que no existe una fecha de culminación para el mismo, no es posible determinar una cobertura total aunque sí el objetivo final, disminuir el déficit habitacional de los sectores de menores ingresos del país⁴⁶⁹.

Volumen de la demanda

Según estimaciones el volumen de la demanda en el sector de la población que atienden los programas financiados por el FONAVI es de aprox. 120.000 unidades. A este valor se le suman los 32.400 hogares nuevos anuales promedio. La sumatoria da como resultado una demanda a diciembre del 2003 de aprox. 152.400 unidades habitacionales.⁴⁷⁰

⁴⁶⁸ Quelle: Abteilung Kontrolle des FONAVI – Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungsbau. Fuente: Dirección de Control del FONAVI – Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

⁴⁶⁹ Vgl./Comp. Inform. B, S./Pag. 5.

⁴⁷⁰ Vgl./Comp. Inform. B, S./Pag. 5.

Bezüglich des Jahresdurchschnitts der gebauten Wohneinheiten (33.888) bedient also das Programm jährlich 22,2 v. H. des Bedarfs der Zielgruppe.

4.1.2.1.3 Reaktivierung

Als Reaktion auf die Wirtschaftskrise Ende 2001 wurden vom Staat ab der zweiten Hälfte des Jahres 2003 Reaktivierungsprogramme der Bauarbeiten des FONAVI durchgeführt:

- Reaktivierung I
- Reaktivierung II

Sie gewähren eine nicht rückzahlbare Beihilfe durch den Staat an die Provinzen, mit der Absicht einer Normalisierung der Bauarbeiten. Im Rahmen dieser Programme sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Beihilfen werden individuell je nach Projekt gewährt. Deshalb sollen die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen die „paralysierten“ Bauvorhaben vorstellen. Diese werden vom Staat bewertet. Gegebenenfalls wird der Gewährung der Beihilfe zugestimmt.

Das Programm Reaktivierung I erteilte eine Beihilfe von bis zu dreißig Prozent der verbleibenden Baukosten. Der Betrag der Beihilfe wurde bei Reaktivierung II sogar auf bis zu fünfzig Prozent erhöht.

Considerando el promedio anual de unidades habitacionales construidas (33.888), el programa atiende anualmente el 22,2 % de la necesidad de la población objetivo.

4.1.2.1.3 Reactivación

Como respuesta a la crisis económica a finales del 2001 fueron ejecutados por el Estado a partir del segundo semestre del 2003 programas de reactivación de las obras FONAVI:

- Reactivación I
- Reactivación II

Ellos otorgan un Subsidio no reintegrable por parte del Estado Nacional a las provincias, con la intención de lograr la normalización de los trabajos de obra. En el marco de estos programas deben ser generados nuevos puestos de trabajo.

Los subsidios son concedidos en forma individual por proyecto. Debido a ello los Institutos Provinciales de la Vivienda deben presentar las obras “paralizadas” para ser evaluadas y aprobadas por el Estado Nacional para el otorgamiento del subsidio.

El Programa de Reactivación I otorgaba un subsidio de hasta un treinta por ciento de los costos de obra restantes. El monto subsidiado fue elevado por el Programa Reactivación II a un valor del cincuenta por ciento.

Das Programm Reaktivierung II erlaubte die Teilnahme der Empfänger des Programms Arbeitloser Familienväter und -mütter⁴⁷¹ als Arbeitskraft. Die Grundidee dieses Programms war die simultane Lösung der Wohnproblematik und der Arbeitslosigkeit. Ein weiteres Beispiel ist das Landesprogramm gegen Wohnungsnot⁴⁷².

Die Zahlen der Bundesprogramme zur Reaktivierung der Bauarbeiten FONAVI sind folgende:

| Programm Programa | Beitrag (Mio \$) / Aporte (Mill. \$) | | | Wohneinheiten Viviendas | Arbeitsstellen Puestos de trabajo |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | Total | Staat Nación | Provinzen Provincias | | |
| Reaktivierung I Reactivación I | 232 | 69,6 | 162,4 | 15.798 | 48.000 |
| Reaktivierung II Reactivación II | 306,2 | 307 | 613,2 | 24.611 | 73.833 |

Abbildung 64 Programme zur Reaktivierung FONAVI – Ergebnisse⁴⁷³

Figura 64 Programas de Reactivación FONAVI – Resultados⁴⁷³

4.1.2.2 Programm zur Wohn- und Infrastrukturverbesserung

4.1.2.2.1 Eigenschaften

Dauer und Ziele

Das Programm wurde im Jahr 1996 von dem heute nicht mehr existierenden Sekretariat für Entwicklung der Nationalen Exekutive mittels der Resolution Nr. 5.312 genehmigt und hat keine zeitliche Begrenzung.

4.1.2.2 Programa de mejoramiento habitacional e infraestructura básica

4.1.2.2.1 Propiedades

Duración y objetivos

Este programa fue aprobado en el año 1996 por la hoy desaparecida Secretaría de Desarrollo de la Presidencia de la Nación mediante la Resolución N° 5.312 y no tiene fecha término.

⁴⁷¹ Das Programm Arbeitloser Familienväter und -mütter wurde von der Exekutiven des Landes durch den Erlass 565/2002 erschaffen. Es besteht aus einer monatlichen Beihilfe für die Familienväter und -mütter, die arbeitslos sind und noch minderjährige oder behinderte Kinder haben.

El Programa de Jefes y Jefas de Hogar Desocupado fue creado por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto 565/2002. Este consiste en un subsidio mensual a los jefes y jefas de hogar desocupados que tengan a su cargo hijos menores o discapacitados.

⁴⁷² Siehe/Ver C.4.1.2.5.

⁴⁷³ Vgl./Comp. http://vivienda.gov.ar/prog_reactiv_obras.htm, 24.01.05.

Das Programm hat die Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerungsgruppen mit unbefriedigten Grundbedürfnissen zum Ziel.⁴⁷⁴

Das Programm erteilt zusätzlich zu finanziellen Beihilfen technische Unterstützung, um die Fähigkeit zur Selbstverwaltung der betroffenen Gruppen bezüglich der Deckung ihrer Grundbedürfnisse zu stärken. Dabei werden die sozialen und produktiven Organisationsfähigkeiten der Hausmitglieder sowie der Bürgerinitiativen der Zielgruppe gekräftigt und weiterentwickelt.

Zielgruppe

Die Zielgruppe des Programms besteht ausschließlich aus jener Bevölkerungsschicht, die nach ihren Einkünften zum ersten Fünftel gehört, d. h. die Gruppe mit dem geringsten Einkommen. Diese Bevölkerungsgruppe steht für 49 v. H. der Wohndefizite des Landes (1.504.413 Haushalte).

Leistungen

Das Programm bietet acht „programmatische Linien“:

- Kernhäuser: Mindestnutzfläche 40 qm.
- Sanierbare Wohnungseinheiten: Fertigstellung oder Erweiterung.
- Grundstücksergänzung: Regulierung der Eigentumssituation und des hygienisch-sanitären Zustands.

El programa tiene como finalidad contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores de la población con necesidades básicas insatisfechas.⁴⁷⁴

El programa además de la provisión de un subsidio económico otorga asistencia técnica con el fin de reforzar la capacidad autogestión de los grupos vulnerables en la cobertura de sus necesidades básicas, fortaleciendo y desarrollando la organización social y productiva de los miembros de los hogares y asociaciones intermedias de la población beneficiaria.

Destinatarios

El Programa tiene como grupo objetivo solo a aquel sector de la población que según sus ingresos pertenece al primer quintil, es decir el sector con los menores ingresos. Este sector representa el 49 % del déficit habitacional total del país (1.504.413 hogares).

Prestaciones

El programa ofrece ocho “líneas programáticas”:

- Viviendas iniciales evolutivas: superficie útil mínima 40 m².
- Viviendas a recuperar: terminaciones o ampliaciones.
- Completamientos parcelarios: regulación dominial e higiénico sanitario.

⁴⁷⁴ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/programas_pro37.htm, 20.12.04.

- Haltbare Knoten⁴⁷⁵: Mikro-Kredite für Wohnverbesserungen.
- Anfangsausstattung: kleine Gebäude für Tätigkeiten der Gemeinschaft.
- Infrastruktur: kleine Infrastrukturnetze von Abwasser und Wasserversorgung.
- Produktive Erneuerung: Unterstützung der Sanierung von Gebäuden von regionalen Manufakturen.
- Zusätzliche Bauwerke: kleine ländliche Bauvorhaben.
- Nodos sustentables⁴⁷⁵: microcréditos para mejoramientos habitacionales.
- Equipamiento inicial: pequeños edificios para actividades comunitarias.
- Infraestructura básica: pequeñas redes domiciliarias de cloacas y agua.
- Recuperación productiva: apoyo a recuperaciones edilicias para manufacturas locales.
- Obras suplementarias: pequeñas obras rurales y periurbanas.

Finanzierung

Das Programm operiert mit Geldern des Bundeshaushaltes. Die vom „Sistema Federal de la Vivienda“ verteilten Mittel beschränken sich auf eine Beihilfe beim Erwerb von Baumaterialien. Der Empfänger übernimmt die restlichen Kosten (z. B. Arbeitskraft-, Grundstückskosten).

Erwerbsfinanzierung

Je nach „Operativa“ können die Nutznießer dieses Programms von der Rückzahlung der erhaltenen Gelder befreit oder zur Rückzahlung ebendieser verpflichtet werden.

4.1.2.2.2 Statistiken

Das Programm zur Wohn- und Infrastrukturverbesserung ist bundesweit gültig und wird von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen verwaltet, die durch dieses Pro-

Financiamiento

El programa opera con recursos del Presupuesto Nacional. El financiamiento aportado desde el Sistema Federal de la Vivienda se limita a la entrega de sumas de dinero para la adquisición de materiales de construcción. El beneficiario se hace cargo del resto de los costos (por Ej. mano de obra, terrenos).

Financiamiento a la adquisición

Según la operatoria los beneficiarios de este programa estarán o no obligados al reintegro de los fondos recibidos.

4.1.2.2.2 Datos estadísticos

El Programa de Mejoramiento Habitacional y de Infraestructura Básica tiene carácter federal y es administrado por los Institutos Provinciales de la Vivienda. Los cuales atienden

⁴⁷⁵ Kleine ländliche Gemeinschaften, die aus mehreren Familien bestehen und die sich um die eigene Arbeitsbeschaffung, Lebensmittelversorgung, etc. kümmern.
Pequeñas comunidades rurales compuestas por varias familias que se organizan para su propio abastecimiento.

gramm hauptsächlich die Bedürfnisse kleiner städtischer, aber auch ländlicher Gemeinschaften berücksichtigen. Statistische Angaben gibt es erst ab dem Jahr 2003.

mediante este programa fundamentalmente las necesidades de pequeñas comunidades tanto urbanas como rurales. Datos estadísticos existen solo a partir del 2003.

| Jahr Año | Leistungen Prestaciones | | | | Empfänger Beneficiario | Gesamt- investition Inversión total (Pesos) |
|-------------|----------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| | Kernhaus Viv. evolutiva | Wohnverbesserung Mejoramiento habit. | Infrastruktur Infraestructura | Ausstattung Equipamiento | | |
| 2003 | 388 | 1.178 | 7 | 12 | 22.827 | 6.727.976 |
| 2004 | 1.178 | 2.248 | 7 | 9 | 57.944 | 8.785.739 |

Abbildung 65 Prog. zur Wohnungsverbesserung und Grundinfrastruktur – Ergebnisse Zeitraum 2003-04⁴⁷⁶

Figura 65 Programa de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica – Resultados periodo 2003-04⁴⁷⁶

Es fällt auf, dass, während im Jahr 2004 die investierten Fonds im Vergleich zum Vorjahr um 30,6 v. H wuchsen, die Empfängeremenge im Jahr 2003 2,5 Mal größer war. Dies zeigt eine intensivere Nutzung der finanziellen Ressourcen. Es ist hervorzuheben, dass die Menge der in 2003 gebauten Wohnungen im folgenden Jahr verdreifacht wurde.

Evaluando los resultados del programa se observa que mientras en el 2004 los fondos invertidos crecieron en un 30,6 % con respecto al año anterior la cantidad de beneficiarios fue 2,5 veces mayor, esto demuestra un mejor uso de los recursos económicos. Es de resaltar que la cantidad de viviendas construidas en el 2003 fue triplicada al año siguiente.

4.1.2.3 PROMEBA - Programm zur Verbesserung der Stadtteile

4.1.2.3 PROMEBA - Programa de mejoramiento de barrios

4.1.2.3.1 Eigenschaften

4.1.2.3.1 Propiedades

Dauer und Ziele

Duración y objetivos

Das PROMEBA begann seine Tätigkeiten im Jahr 1997 mit dem von der BID – Interamerikanische Entwicklungsbank – erteilten Darlehensvertrag (BID 940 OC-AR)⁴⁷⁷. Die Identifizierungs- und Wählbarkeits-Approbationsphasen der (letzten) neuen Projekte hatten als letzten Termin Juni 2004. Eine letzte Zahlung ist für November 2006 vorgesehen.

El PROMEBA inició sus operaciones en 1997 mediante la firma del Contrato de Préstamo (BID 940 OC-AR) otorgado por el BID – Banco Interamericano de Desarrollo. Las etapas de identificación y aprobación de elegibilidad de (últimos) nuevos proyectos tuvo como fecha de cierre Junio del 2004 previéndose un último desembolso en Noviembre del 2006.

⁴⁷⁶ Quelle: http://www.vivienda.gov.ar/prog_pro37_obras.htm, 27.01.05.

⁴⁷⁷ Siehe C.4.1.2.3.1. Finanzierung.
Ver C.4.1.2.3.1. Financiación.

Das Programm hat zum Ziel, die Lebensqualität der Bevölkerungsgruppen mit unbefriedigten Grundbedürfnissen und geringen Einkünften, die in Ballungskernen an Gemeinschaftsausstattung- und Infrastrukturmangel sowie an Umwelt- und Eigentumssituationsproblemen leiden, zu verbessern. Hiervon ist die Stadt Buenos Aires ausgenommen.⁴⁷⁸

Das PROMEBA unterscheidet sich vom Rest der Programme in folgenden Punkten:

- Geteilte Finanzierung: Der Staat und die Interamerikanische Entwicklungsbank – BID teilen sich die Finanzierung.
- Befristete Dauer: 1997 – 2006.
- Nicht herkömmliches Produkt: sanitäre Module.
- Eigene Verwaltungsorganisation: nach Anforderung des Kreditwesens – BID.

Zielgruppe

Die Zielgruppe des PROMEBA sind Familien mit unbefriedigten Grundbedürfnissen (75 v. H. NBI), die unter der Armutsgrenze in Ballungskernen wohnen. Diese Bereiche sollen folgende Merkmale aufweisen:

- Sie sollen mindestens zwei Jahre alt sein.
- Sie sollen sich in Ortschaften mit mehr als 5.000 Einwohnern befinden.
- Sie sollen über eine minimale Bevölkerung von 50 Familien verfügen.

El programa tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de la población con NBI y bajos ingresos, asentada en barrios de aglomerados urbanos que sufran de carencias de equipamiento comunitario, infraestructura básica de servicios, problemas ambientales y de regulación dominial. Este programa no toma a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.⁴⁷⁸

El PROMEBA se diferencia del resto de los programas en los siguientes puntos:

- Financiamiento compartido: entre el Estado Nacional y el Banco Interamericano de Desarrollo – BID.
- Duración limitada: 1997 – 2006.
- Producto no convencional: módulos sanitarios.
- Organización administrativa propia: por exigencia del Ente Crediticio – BID.

Destinatarios

La población objetivo del PROMEBA son familias con necesidades básicas insatisfechas (75 % NBI), bajo la línea de pobreza, que habitan barrios de aglomerados urbanos. Los barrios deben reunir las sig. características:

- Contar como mínimo con dos años de antigüedad.
- Estar ubicados en localidades de más de 5.000 habitantes.
- Contar con una población mínima de 50 familias.

⁴⁷⁸ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/programas_promeba.htm, 01.12.04.

- Sie sollen zumindest über einen beginnenden Nachbarschaftsverein verfügen.

Leistungen

Das PROMEBA übernimmt die Verbesserung der bestehenden Stadtviertel und/oder, falls erforderlich, die Verlegung von Teilen von ihm (z. B. wenn sich ein Stadtviertel in einem Industriegebiet oder gesundheitsgefährdeten Bereich befindet oder wenn stadtplanerische Maßnahmen dies erfordern).

Zur Erfüllung der Ziele bietet das Programm verschiedene Leistungen an:

Durchführbarkeit

- Koordination der Maßnahmen auf institutioneller Ebene mit den provinziellen und kommunalen Behörden, sozialen Organisationen, Bau- und Dienstleistungsunternehmen.
- Formulierung der vollständigen Ausführungsprojekte (PEI): Stadtplanung, Baubeschreibung, Vorschläge zur Sozialentwicklung, Umweltschutzmaßnahmen und Klärung der Eigentumssituation.

Projektausführung

- Bauarbeiten zur Verbesserung der Infrastruktur durch Bauunternehmen nach einer öffentlichen Ausschreibung.
- Klärung der Eigentumssituation durch Übergabe der Eigentumsurkunde an die wahren Besitzer.
- Umsiedlung der Bewohner von Stadtvierteln mit schwierigem sozialen Umfeld und Umweltgefahren.

- Poseer una organización comunitaria al menos incipiente.

Prestaciones

El PROMEBA se encarga del mejoramiento de barrios existentes y/o de la reubicación de una parte de estos en los casos que sea necesario (por Ej. cuando el barrio se ubica en una zona industrial o expuesta a peligros sanitarios o bien debido a fundamentos de planeamiento urbano).

Para el cumplimiento de los objetivos el programa ofrece diferentes prestaciones:

Factibilidad

- Articulación de actividades a nivel institucional con las Autoridades Provinciales, Municipales, Organizaciones Sociales, Empresas Constructoras y Empresas Prestatarias de Servicios.
- Formulación de Proyectos Ejecutivos Integrales (PEI): Diseño Urbano, Legajos de Obra, Propuesta de Desarrollo Social, Propuesta de Intervención Ambiental y Propuesta de Regulación Dominial.

Ejecución de Proyectos

- Ejecución de obras de infraestructura básica por Licitación Pública y mediante Empresa Constructora.
- Regularización dominial de la tierra a través de escrituras a favor de los ocupantes reales.
- Reubicación de pobladores de asentamientos con situaciones críticas de riesgo socio-ambiental.

- Einführung technischer Unterstützung zur Ausführung der Projekte, der Ausbildungskurse, etc.

Soziale und urbane Begleitung

- Unterstützung der Entwicklung der sozialen Gemeinschaft durch Ausbildung, technische Beratung und Aktionskampagnen zur nachbarschaftlichen Organisation und Beteiligung sowie Pflege und Instandhaltung der Umwelt.
- Stärkung der nachbarschaftlichen Institutionen.

Gemeinschaftsinitiativen

- Finanzierung der von der Gemeinde selbst ausgeführten Bauarbeiten bis zu einem Betrag von US-\$ 75.000: Bau von städtischem Mobiliar, soziale, produktive und erholungsorientierte Ausstattung, etc.
- Beihilfe durch Ausbildungsunterstützung und Gesundheitsversicherungen für Nachbarn, die die Bauarbeiten ausführen.

Zu den schon erwähnten Leistungen bietet das PROMEBA das Erstellen des genannten **sanitären Moduls** an. Die Abbildung 66 zeigt die vier entwickelten Typen, zwei bestehen aus Küche und Bad und zwei nur aus einem Bad.

- Contratación de Asistencia Técnica para la ejecución de los proyectos, tareas de capacitación, etc.

Acompañamiento social y urbano

- Apoyo al desarrollo social de la comunidad mediante la capacitación, asistencia técnica y campañas de acción destinadas a la organización y participación comunitaria, al cuidado y mantenimiento del medio ambiente.
- Fortalecimiento de las Instituciones Vecinales.

Iniciativas Comunitarias

- Financiamiento de hasta un monto de US-\$ 75.000 para obras ejecutadas por los propios vecinos: construcción de mobiliario urbano, Equipamiento Social, Productivo y Recreativo, etc.
- Subsidio mediante becas de capacitación y seguros de salud a los vecinos que ejecutan obras.

Además de las prestaciones ya mencionadas el PROMEBA ofrece la construcción de los denominados **módulos sanitarios**. La figura 66 muestra los cuatro tipos desarrollados, dos constituidos por cocina y baño y dos solo por el baño.

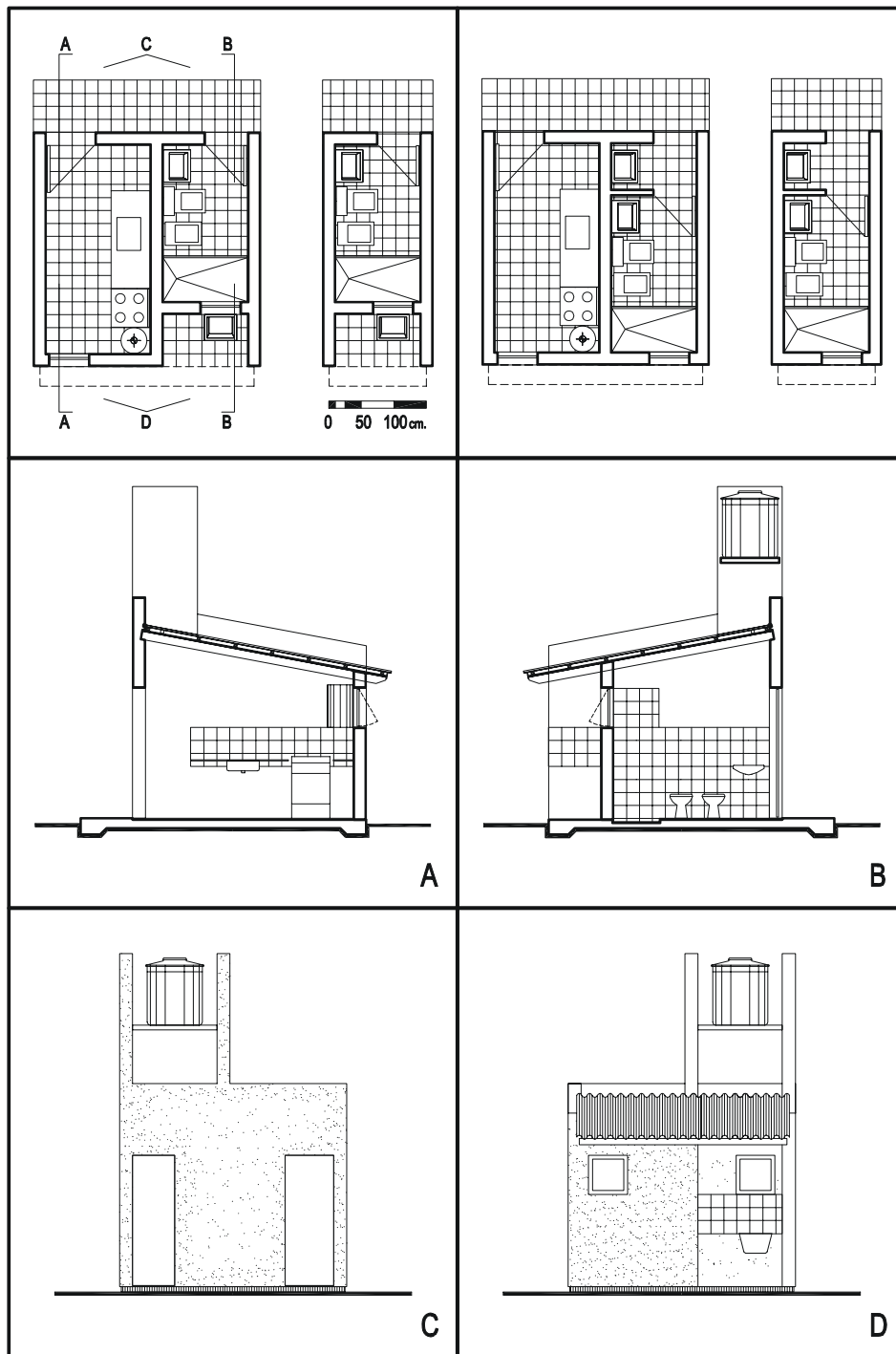


Abbildung 66 PROMEBA – Sanitäre Module Argentinien

Figura 66 PROMEBA – Módulos sanitarios Argentina

Die sanitären Module werden in folgenden Fällen gebaut:

- Wenn die bestehende Wohneinheit sich in gutem Zustand befindet, aber keine angemessenen und hygienischen sanitären Räume besitzt,
- wenn die bestehende Wohneinheit nicht sanierbar ist und auf dem gleichen Grundstück ersetzt werden soll. Das Programm PROMEBA übernimmt den Bau des sanitären Moduls als „generativen Kern“ der restlichen Wohneinheit,
- oder für den Fall, dass eine Familie auf ein unbebautes Grundstück umziehen soll. Das PROMEBA übernimmt dann nur die Baukosten des sanitären Moduls.

In den letzten beiden Fällen kommt zu der Verbesserung der hygienischen Bedingungen die Absicht hinzu, den Bau des Restes der Wohneinheit durch den Bewohner zu fördern.

Die sanitären Module werden nach den Prinzipien der traditionellen Mauerwerkskonstruktion, Dächer aus Holz und Wellblech als Dachverkleidung, ausgeführt. Die Module verfügen über sämtliche Installationen: Elektrizität, Wasser, Gas und Abwasser.

Das PROMEBA hat zusätzlich zu seinen spezifischen Aufgaben ein aus dem sanitären Modul stammendes **progressives Haus**⁴⁷⁹ entworfen. Dieser Hausprototyp wird zwar vom Programm empfohlen, aber auf keinen Fall finanziert oder errichtet.

Los módulos sanitarios son construidos en los siguientes casos:

- Cuando la vivienda existente se encuentre en buen estado pero carezca de ambientes sanitarios en forma adecuada e higiénica,
- cuando la vivienda existente no sea rescatable y deba ser sustituida en el mismo terreno, asumiendo el PROMEBA la construcción del módulo sanitario como “núcleo generativo” del resto de la vivienda,
- en el caso que una familia deba ser reubicada en terreno desocupado. Asumiendo el PROMEBA solo el costo de la construcción del Módulo sanitario.

En los dos últimos casos se suma al mejoramiento de las condiciones higiénicas la intención de fomentar la construcción del resto de la vivienda por parte del ocupante.

Los módulos sanitarios son ejecutados siguiendo los principios de la construcción de mampuestos tradicional, techos de estructura en madera y cubierta metálica. Los módulos cuentan con todas las instalaciones: electricidad, agua, gas y cloaca.

El PROMEBA en forma complementaria a sus tareas específicas ha diseñado una **vivienda evolutiva**⁴⁷⁹ a partir de los módulos sanitarios. Este prototipo de vivienda es recomendado por el programa pero en ningún caso construido o financiado.

⁴⁷⁹ Siehe Abbildung 67/Ver figura 67.

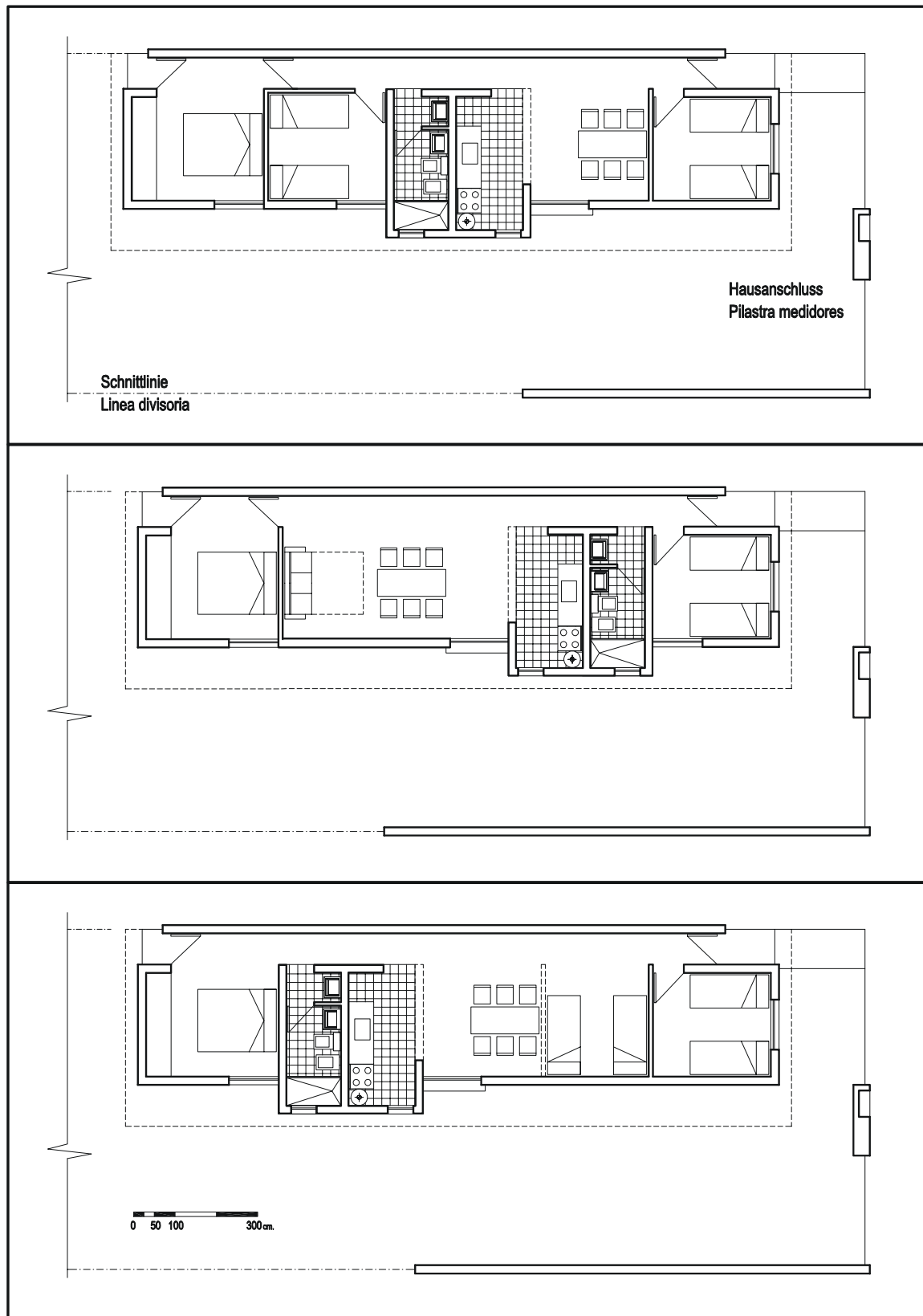


Abbildung 67 PROMEBA – Evolutionshaus Argentinien

Figura 67 PROMEBA – Vivienda evolutiva Argentina

Finanzierung

Das PROMEBA stellt einen besonderen Fall unter den Programmen des „Sistema Federal de la Vivienda“ dar, da die von ihm benutzten Fonds gemischter Herkunft sind, d. h., dass ein Teil davon aus der Staatskasse stammt und der Rest Fremdkapital ist.

Das Fremdkapital kommt aus dem Darlehensvertrag BID 940 OC-AR. Dieser wurde am 20.02.97 zwischen dem argentinischen Staat und der Interamerikanischen Entwicklungsbank geschlossen. Durch dieses Darlehen erhielt der Staat einen Betrag von US-\$ 102.000.000, der für die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen bestimmt war. Zu diesem Betrag wurden noch US-\$ 68.000.000 vom Staat zusätzlich aufgebracht. Die Finanzierung wurde im Jahr 2002 verlängert, die neue Darlehenshöhe betrug US-\$ 98.000.000 mit einem zusätzlichen Beitrag des Staates von US-\$ 65.000.000. Das BID-Darlehen (Gesamthöhe US-\$ 200.000.000) wird in gleichen Teilen vom Staat und den Provinzen, denen die Projekte gehören, finanziert. Das Darlehen hat eine Tilgungsfrist von 20 Jahren, mit einem halbjährlichen Zins mit veränderlicher Rate (ungefähr 6% jährlich).

Finanzierung des Erwerbs

Da das Programm mit den provinziellen und kommunalen Regierungen zusammenarbeitet, ist es erforderlich, die Finanzierung nach Herkunft der Leistung zu unterscheiden:

- Die Leistungen des PROMEBA
- Die Leistungen der provinziellen oder kommunalen Regierungen

Financiación

El PROMEBA representa un caso especial entre los programas del Sistema Federal de la Vivienda debido a que los fondos utilizados son de origen mixto, es decir que una parte de ellos provienen del Tesoro de la Nación y el resto es capital ajeno.

Los recursos ajenos provienen del contrato firmado por el Estado Argentino el 20.02.97 con el Banco Interamericano de Desarrollo. Mediante este préstamo la Nación recibió un monto de US-\$ 102.000.000 para destinar a la población de bajos recursos. A estos fondos se le sumarían US-\$ 68.000.000 aportados por ella misma. El financiamiento fue extendido en el año 2002, siendo el nuevo monto financiado de US-\$ 98.000.000 con un aporte adicional de la Nación de US-\$ 65.000.000. El Préstamo BID (total de US-\$ 200.000.000) es financiado en partes iguales por la Nación y por las provincias a las que pertenecen los proyectos. El préstamo tiene un plazo de amortización de 20 años, con un interés semestral a tasa variable (aproximadamente 6 % anual).

Financiamiento de la adquisición

Debido a que el Programa actúa en cooperación con los Gobiernos Provinciales y Municipales es necesario distinguir la financiación según el origen de la prestación:

- Las prestaciones del PROMEBA
- Las prestaciones de los gobiernos provinciales o municipales

Im ersten Fall erhalten die Familien die Leistungen des PROMEBA kostenlos.

Im zweiten Fall, bei dem die provinzielle oder kommunale Regierung den Beitrag des Grundstückes oder anderer komplementärer Bauarbeiten⁴⁸⁰ übernimmt, können die Empfänger diese Leistungen entgeltlich oder kostenlos erhalten. Die Entscheidung dafür liegt bei den entsprechenden Staatsorganen.

Organisation

In Erfüllung der von der Interamerikanischen Entwicklungsbank geforderten Bedingungen, verfügt das PROMEBA über eine eigene Verwaltung. Diese besteht, nach dem dezentralisierten Organisationsmodell des „Sistema Federal de la Vivienda“, aus einer Bundeskoordinationsabteilung (UCN), die im Zuständigkeitsbereich des Subsekretariats für Stadtplanung und Wohnungswesen⁴⁸¹ arbeitet, und Provinziellen Ausführungsabteilungen (UEP).⁴⁸²

Die UEPs arbeiten mit den Gemeinden, Sozialen Organisationen und Dienstleistungsunternehmen zusammen.

Das Programm hat fünf Entwicklungsphasen der Projekte festgelegt⁴⁸³:

- Identifizierung: Aussuchen von Stadtvierteln, die Adressaten des Programms sein

En el primer caso las familias reciben las prestaciones del PROMEBA gratuitamente.

En el segundo caso cuando los gobiernos provinciales o municipales se hacen cargo del aporte de tierras u otras obras complementarias⁴⁸⁰, los beneficiarios podrán recibir estos beneficios a título oneroso o gratuito, siendo esta decisión de los organismos involucrados.

Organización

En cumplimiento a las condiciones requeridas por el Banco Interamericano de Desarrollo el PROMEBA cuenta con una administración propia. Esta, siguiendo el modelo de organización descentralizado del Sistema Federal de la Vivienda, esta formada por una Unidad de Coordinación Nacional (UCN), la que opera en el ámbito de competencia de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda⁴⁸¹, y Unidades Ejecutoras Provinciales (UEP).⁴⁸²

Las UEP trabajan en forma mancomunada con Municipios, Organizaciones Sociales y Empresas de Servicios.

El Programa a establecido cinco etapas operativas para el desarrollo de los proyectos⁴⁸³:

- Identificación: detección de los barrios considerados como potenciales destinatarios del programa. Tarea realizada en

⁴⁸⁰ Zum Beispiel: Das Erstellen des Wohneinheitsrestes für den Fall, dass Personen, die ein sanierbares Haus besitzen, aus Gründen hygienischer Sicherheit oder anderer Projektmaßnahmen auf ein anderes unbebautes Grundstück umsiedeln sollen.

Por ejemplo: la construcción del resto de la unidad habitacional en los casos en que pobladores poseedores de una vivienda en buen estado por razones de seguridad higiénica u otro motivo de proyecto deben ser reubicados en otro lote desprovisto de una vivienda.

⁴⁸¹ Vgl./Comp. <http://www.promeba.org.ar/institucional/i/antecedentes.html>, 01.12.04.

⁴⁸² Vgl./Comp. <http://www.promeba.org.ar/institucional/inmain.html>, 01.12.04.

⁴⁸³ Vgl./Comp. <http://www.promeba.org.ar/institucional/i/etapas.html>, 31.01.05.

könnten. Diese Aufgabe wird in Zusammenarbeit von der UCN, den UCPs und den Gemeinden durchgeführt.

- Wählbarkeit und Priorität: die UEP überprüft, ob das ausgewählte Stadtviertel die zu dieser Phase gehörenden Kriterien bezüglich der Umwelt-, Sozial-, Eigentums- und Stadtsituation erfüllt. Dann schickt die UEP die vollständige Dokumentation zur UCN, die sie ein weiteres Mal überprüft. Hier werden die allgemeinen Rahmenbedingungen des PEI – des vollständigen Ausführungsprojektes – definiert.
- Formulierung des PEI – Vollständiges Ausführungsprojekt: Die entsprechenden UEPs übernehmen die vorhergehende Analyse und die Formulierung des Projekts in seinen verschiedenen Dimensionen, d. h. die Sozial-, Umwelt-, Stadt- und Eigentumssituation. Sie stimmen die aus dem Projekt resultierenden (entstehenden) Übereinkünfte sowohl mit Dienstleistungsunternehmen als auch mit Beratern und den Gemeinden ab. Die UEPs stellen die Projekte der UCN zur Bewilligung vor.
- Ausschreibungsablauf: Dieser Prozess vereint die in Argentinien üblichen Charakteristika, d. h. Bekanntmachung, Baubeschreibung, Analyse der Angebote, Vergabe und Vertragsabschluss.
- Integrierte Ausführung: Diese Phase umfasst den Bau, die sozio-ökologische Beratung und die Bauüberwachung. Diese Aufgaben werden von einer von der UEP koordinierten Arbeitsgruppe vor Ort überwacht. Die UCN bewacht diesen Prozess und führt zum Schluss eine Betriebsprüfung durch.

conjunto por la UCN, las UCP y los municipios.

- Elegibilidad y priorización: la UEP verifica que el barrio seleccionado cumpla con los criterios de elegibilidad, sociales, ambientales, dominiales y urbanos, propios de esta fase. Luego la UEP envía la documentación completa a la UCN donde es nuevamente controlada. Aquí son definidos los marcos generales del PEI – Proyecto Ejecutivo Integral.
- Formulación del PEI – Proyecto Ejecutivo Integral: la UEP correspondiente se encarga de los estudios previos y la formulación del proyecto en sus distintos ejes: social, ambiental, urbano y dominial. Ejecuta los convenios emergentes del proyecto, tanto con empresas prestatarias, como con asesores y los municipios. La UEP realiza una presentación del proyecto ante la UCN la que le dará aprobación.
- Proceso Licitatorio: este proceso reúne las características propias de las licitaciones públicas en la Argentina, consta de un anuncio, pliego de licitación, el análisis de las ofertas, adjudicación y firma del contrato.
- Ejecución Integrada: esta etapa contempla la obra, el acompañamiento social-ambiental y la inspección de obra. Estas tareas son supervisadas por un Equipo Ejecutor de Trabajo en Campo coordinado por la UEP. La UCN monitorea este proceso y realiza una auditoria final.

4.1.2.3.2 Statistiken

Ursprünglicher Bedarf

Als das Programm seine Aktivitäten im Jahr 1997 aufnahm, wurde eine Bewertung der Menge an Haushalten, die den zu berücksichtigenden spezifischen Bedarf darstellte, durchgeführt. Die Angaben für die Bewertung wurden der von SIEMPRO und INDEC im gleichen Jahr durchgeführten Sozialentwicklungsumfrage entnommen. Die Menge an Haushalten, die potenziell eine vom PROMEBA zu berücksichtigende Zielgruppe darstellte, betrug 613.771 Familien.

Durchgeführte Aufgabe

Der Ist-Stand des Programms am 19. November 2004 ist folgender:

4.1.2.3.2 Datos estadísticos

Demanda Original

Cuando el Programa inició sus operaciones en el año 1997 fue realizada una evaluación de la cantidad de hogares que constituían la demanda específica a atender. Los datos para la evolución fueron tomados de la Encuesta de Desarrollo Social realizada por SIEMPRO e INDEC ese mismo año. La cantidad de familias consideradas potenciales objetivos a atender por el PROMEBA ascendía a 613.771 familias.

Tarea ejecutada

El estado de avance del programa hasta el 19 de Noviembre del 2004 es el siguiente:

| Stand Estado | Projekte Proyectos | Haushalte Hogares | Investition Inversión (\$) |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Durchgeführt Ejecutados | 42 | 13.280 | 91.608.086 |
| In der Durchführung En Ejecución | 58 | 22.409 | 296.305.071 |
| Im Ausschreibungsverfahren En Proceso Licitatorio | 18 | 5.356 | 91.673.049 |
| In Formulierung En Formulación | 59 | 16.237 | 266.159.615 |
| Total | 177 | 57.282 | 745.745.821 |

Abbildung 68 PROMEBA – Ergebnisse⁴⁸⁴

Figura 68 PROMEBA – Resultados⁴⁸⁴

⁴⁸⁴ Quelle: <http://www.promeba.org.ar/avance/avmain.html>, 31.01.05.

Das Programm veranschlagte eine Berücksichtigung bis 15 v. H. des spezifischen Bedarfs (ungefähr 91.800 Familien)⁴⁸⁵. Die in der Abbildung 68 dargestellten Ergebnisse zeigen, dass nur ca. 10 v. H. des ursprünglichen Bedarfs gedeckt werden können. Der Hauptgrund hierfür ist, dass die Parität Dollar-Peso, als der Darlehensvertrag mit der BID 1997 unterschrieben wurde, durch den Präsidentenerlass in einem Wert von 1:1 festgesetzt worden war. Diese Situation hat ab 2002, mit dem Ende der Konvertibilität, die Steigerung der Bauinputs und damit die Verteuerung der Bauten verursacht. Die Parität Dollar-Peso schwankt zwischen 2,5: 1 und 3:1 zu Beginn des Jahres 2005.

El Programa preveía una atención de hasta el 15 % de la Demanda Específica (aprox. 91.800 familias)⁴⁸⁵. Los resultados expuestos en la figura 68 muestran que solo podrá ser atendido aproximadamente el 10 % del volumen de la demanda original. El motivo principal de esto es que cuando fuera firmado en Contrato de Préstamo con el BID en 1997 la paridad Dólar-Peso en la Argentina estaba fijada por decreto presidencial en un valor de 1:1, situación esta que se modificaría a partir del 2002, con la salida de la Convertibilidad, provocando el aumento de los insumos de la construcción y con ello el encarecimiento de las edificaciones. La paridad Dólar-Peso oscila entre 2,5:1 y 3:1 a comienzos del 2005.

⁴⁸⁵ Vgl./Comp. Inform A, S./Pag. 21-22.

4.1.2.4 PROPASA – Programm zur Trinkwasserversorgung, sozialen Unterstützung sowie zur Grundsanierung

4.1.2.4.1 Eigenschaften

Dauer und Ziele

Das Programm begann seine Tätigkeiten im Jahr 1999 durch eine Anordnung des früheren Sekretariats für Naturressourcen und Entwicklung. Heutzutage ist das Programm ein integrierter Bestandteil des vom Bundesministerium für Planung, Öffentliche Investition und Dienst abhängigen Sekretariats für öffentliches Bauen⁴⁸⁶. Da es ein Budget-Programm ist, das jährlich mit dem Bundesbudget-Gesetz erneuert wird, wurde kein Auslauftermin festgesetzt.

Das Hauptziel des PROPASA ist, allen Gemeinden des Landes technische Beratung und finanzielle Unterstützung zur Versorgung mit Trinkwasser und zur Abwasserinfrastruktur anzubieten.

Die sekundären Ziele sind:

- Das Niveau des NBI (unbefriedigte Grundbedürfnisse) zu verringern.
- Das Risiko endemischer Krankheiten durch Wasser durch die Verbesserung der sanitären Bedingungen zu vermindern.
- Stärkung der Landbevölkerung, um eine Abwanderung auf der Suche nach Was-

4.1.2.4 PROPASA – Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico

4.1.2.4.1 Propiedades

Duración y objetivos

El programa inició sus operaciones en el año 1999 por disposición de la Ex-Secretaría de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable, en la actualidad representa una actividad permanente de la Secretaría de Obras Públicas dependiente del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicio⁴⁸⁶. Debido a que es un Programa Presupuestario que se renueva anualmente con la Ley de Presupuesto Nacional no tiene previsto plazo de finalización.

El objetivo prioritario del PROPASA es brindar a todos los municipios del país, asistencia técnica y financiera para la provisión de abastecimiento de agua potable e infraestructura de desagües cloacales.

Los objetivos secundarios son:

- Reducir los niveles de NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas).
- Disminuir el riesgo de enfermedades endémicas de origen hídrico, mejorando las condición sanitaria.
- Consolidar la población permanente de pequeños parajes rurales, evitando desplazamientos en búsqueda de agua o me-

⁴⁸⁶ Siehe/Ver C.2.1.2.1.

ser oder besseren Lebensbedingungen zu vermeiden. Diese Abwanderung verursacht normalerweise eine Ansiedlung einkommensschwacher Familien in unsicheren Vorstadtgebieten. Dies hat eine Verschlechterung der Situation der anderen Familien, die in diesen Vororten wohnen, zur Folge, da die „neuen Mitbewohner“ nur die Bevölkerungszahl der Siedlung bei gleichbleibender Infrastruktur erhöht.

Obwohl das PROPASA nicht direkt für den Wohnungsbau verantwortlich ist, seine Leistungen und Produkte aber trotzdem die Lebensbedingungen der Empfänger durch die Eingriffe in die Wohneinheiten verbessern, stellt dieses Programm eine Förderungsalternative zum sozialen Wohnungsbau dar.

Zielgruppe

Zielgruppe des PROPASA sind:

- Siedlungen in ländlichen Ortschaften.
- Verstreute ländliche Ansiedlungen.
- Stadtviertel oder periphere Bereiche von Dörfern oder Städten, die nicht von institutionellen Systemen erreicht worden sind.
- Schulen, Gesundheits- oder Nachbarschaftszentren und deren Einflusszonen in Korrespondenz mit den oben genannten Aspekten.

jores condiciones de vida. Estos desplazamientos ocasionan normalmente que estas familias de bajos recursos económicos se radiquen en asentamientos precarios de áreas suburbanas desprovistas de las mejoras buscadas, agravando la situación de las demás familias al aumentar el número poblacional de los asentamientos sin mejora o ampliación de la infraestructura.

Si bien el PROPASA no está destinado directamente a la construcción de viviendas, sus prestaciones y productos mejoran las condiciones de vida de los beneficiarios mediante la intervención en sus viviendas. Por lo tanto este programa representa una alternativa de fomento a la vivienda de interés social.

Destinatarios

La acción del PROPASA se dirige a:

- Parajes, asentamientos o localidades rurales o subrurales.
- Ámbitos dispersos del medio rural.
- Barrios o áreas periféricas de pueblos o ciudades no alcanzadas por sistemas institucionales.
- Escuelas, centros de salud o centros comunitarios y sus zonas de influencia, en correspondencia con los puntos antes mencionados.

Leistungen

Die vom Programm gelieferten Leistungen werden in drei Kategorien zusammengefasst⁴⁸⁷:

- Rehabilitation, Verbesserung und Neubau der Wasserversorgungsinfrastruktur.
- Rehabilitation, Verbesserung und Neubau von Abwasserversorgungsanlagen.
- Bau sanitärer Anlagen in ländlichen Schulen. Beseitigung von Latrinen in Wohneinheiten durch den Bau eines sanitären Moduls⁴⁸⁸.

Das PROPASA fertigt, im Unterschied zum PROMEBA⁴⁸⁹, einen einzigen sanitären Modultyp an, welcher aus einem komplett ausgestatteten Badezimmer und einem für die Einrichtung einer Küche vorgesehenen Bereich besteht. Die sanitären Module werden mittels eines traditionellen Bausystems aus Mauerwerk und mit Dächern aus Holz und Wellblech gebaut⁴⁹⁰. Das sanitäre Modul sieht vor, dass die begünstigten Familien den Rest ihrer Häuser selbst weiter bauen, falls dies erforderlich ist.

Die aus diesem Programm stammenden Produkte sind Bauwerke, die auf Grund ihrer Dimensionen und ihrer gemäßigten Komplexität von lokalen Laien ausgeführt werden können⁴⁹¹.

Prestaciones

Las prestaciones entregadas por el programa son agrupados en tres categorías⁴⁸⁷:

- Rehabilitación, mejoramiento y construcción de obras nuevas de provisión de agua potable.
- Rehabilitación, mejoramiento y construcción de obras nuevas de desagües.
- Construcción de sanitarios en escuelas rurales. Erradicación de letrinas en viviendas mediante la construcción de un módulo sanitario⁴⁸⁸.

El PROPASA, a diferencia del PROMEBA⁴⁸⁹, otorga un único tipo de módulo sanitario. Este consta de un baño provisto de instalaciones correspondientes y de un espacio previsto para una futura cocina. Los módulos sanitarios son ejecutados mediante el sistema constructivo tradicional de mampuestos con techo de estructura de madera y cubierta de chapa⁴⁹⁰. El módulo sanitario prevé que la familia destinataria edifique por si misma el resto de su vivienda en caso que fuera necesario.

Los productos entregados por el programa son obras que debido a sus dimensiones y relativamente moderada complejidad permiten ser llevadas a cabo por mano de obra local no especializada⁴⁹¹.

⁴⁸⁷ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/prog_porpasa_obras.htm, 31.01.05.

⁴⁸⁸ Komplettes Badezimmer und ein für den Bau einer Küche vorgesehener Bereich.
Baño completo y el espacio previsto para la construcción de una cocina.

⁴⁸⁹ Siehe/Ver C.4.1.2.3.

⁴⁹⁰ Vgl./Comp. <http://www.vivienda.gov.ar/propasa/nsb-condiciones-tecnicas.pdf>, 31.01.05.
und/y <http://www.vivienda.gov.ar/propasa/nsb-prototipo-planta-y-corte.pdf>, 31.01.05.

⁴⁹¹ Vgl./Comp. Inform. A, S./Pag. 16.

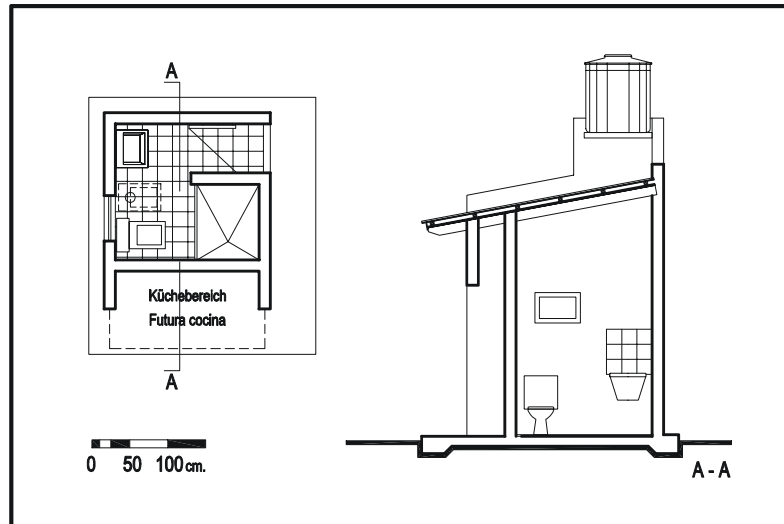


Abbildung 69 PROPASA – Sanitäres Modul
Argentinien

Figura 69 PROPASA – Módulo sanitario
Argentina

Finanzierung

Das PROPASA ist ein Budget-Programm, d. h., es verfügt jedes Jahr über einen bestimmten Betrag, der aus der Staatskasse stammt und durch das Bundesbudget-Gesetz festgelegt wird.

Das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen bestimmt die nutznießenden Gemeinden. Die Gelder werden ihnen folgendermaßen übergeben: einen Vorschuss von 50 v. H. zu Beginn der Bauarbeiten und den Rest gegen die Bescheinigung der Baufortschritte. Die Gemeinde bekommen die Gelder als nicht rückzahlbare Beihilfe.

Finanzierung des Erwerbs

Die Empfängerfamilien erhalten die Leistungen und Produkte des PROPASA zu 100 v. H. kostenlos.

Financiación

El PROPASA es un Programa presupuestario, esto significa que cuenta con recursos anuales provenientes del Tesoro Nacional establecidos mediante la Ley de Presupuesto Nacional.

La Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda designa los municipios beneficiados. Los fondos son entregados a los municipios del siguiente modo: un anticipo del 50 % al comienzo de las obras y el resto contra la certificación de los avances de obra. Los municipios reciben los recursos en forma de subsidio no reintegrable.

Financiamiento de la adquisición

Las familias beneficiarias reciben las prestaciones y productos del PROPASA subsidiadas en el 100 % de su valor.

4.1.2.4.2 Statistiken

Durch das PROPASA wurden in dem Zeitraum 1999-2003 insgesamt 833 Projekte realisiert. Dafür wurden \$ 41.463.714 investiert und 1.367.724 Personen begünstigt.⁴⁹² Der Jahresdurchschnitt an durchgeführten Projekten liegt bei 166.

Für das Jahr 2004 waren \$ 15.262.221 für Bauarbeiten bestimmt und betrafen 143 neue Projekte mit einer Gesamtzahl von 50.000 Empfängern. Mit diesen Geldern erfolgte auch die Überweisung für 250 andere Projekte.⁴⁹³

Die Menge der durchgeführten Projekte stiegen von 148 in 1999 auf einen Höchstwert von 283 im Jahr 2001; dies bedeutet ein Wachstum von 91,2 v. H. Die Empfängerzahl hat sich 2001 bezogen auf den Wert von 1999 vervierfacht, während die investierten Gelder im gleichen Zeitraum nur um 24,4 v. H. stiegen. Die Empfängerzahl erhöhte sich in 2002 im Vergleich zum Vorjahr um 35,5 v. H., die Anzahl der durchgeführten Projekten blieb praktisch gleich.

Die wirtschaftliche Krise Ende 2001, die die Preissteigerung der Bauinputs verursacht hat, hatte für das PROPASA zur Folge, dass, obwohl das Programm 2003 im Vergleich zum Vorjahr mit den gleichen finanziellen Ressourcen rechnete, Projekte mit geringerem Umfang durchgeführt werden mussten und sich die Menge der Empfänger auf ein Fünftel reduzierte (Abb. 70-72).

4.1.2.4.2 Datos estadísticos

A través del PROPASA han sido ejecutados en el periodo 1999-2003 un total de 833 proyectos con una inversión de \$ 41.463.714, beneficiando a 1.367.724 personas.⁴⁹² El promedio anual de proyectos ejecutados asciende a 166.

Para el año 2004 fueron destinados \$ 15.262.221 para obras, siendo la cobertura de 143 proyectos nuevos, con un total de 50.000 beneficiarios, con estos fondos se prevé también la transferencia final para otros 250 proyectos.⁴⁹³

El número de proyectos ejecutados ascendió de 148 en 1999 a un máximo de 283 en 2001, es decir un crecimiento del 91,2 %. El número de beneficiarios en el 2001 se cuadruplicó con respecto al valor de 1999, mientras que de los recursos invertidos aumentaron solo del 24,4 % en el mismo periodo. La cantidad de beneficiarios en el 2002 aumentaría con respecto al año anterior en un 35,5 % manteniéndose prácticamente iguales los valores de la cantidad de proyectos ejecutados.

La crisis económica a finales del año 2001, que provocara el aumento de precio en los insumos de la construcción, tendría como consecuencia para el PROPASA 2003 que a pesar de contar con recursos económicos semejantes a años anteriores debiera ejecutar proyectos de menor envergadura y que la cantidad de beneficiarios disminuyera drásticamente a solo una quinta parte con respecto al año anterior. (fig. 70-72)

⁴⁹² Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/program_propasa_obras.htm, 31.01.05.

⁴⁹³ Vgl./Comp. Inform. A, S./Pag. 16.

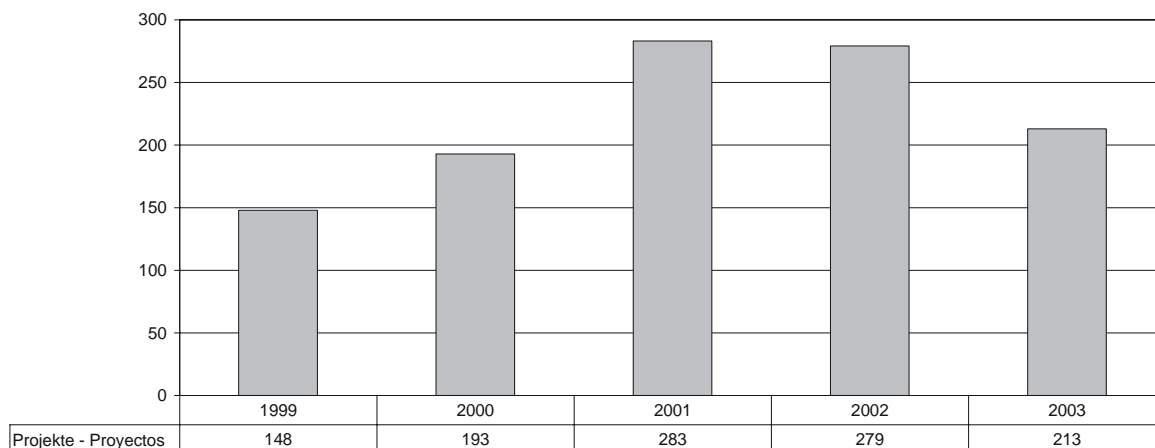


Abbildung 70 PROPASA – Durchgeführte Projekte – Zeitraum 1999 - 2003

Figura 70 PROPASA – Proyectos ejecutados Periodo 1999 - 2003

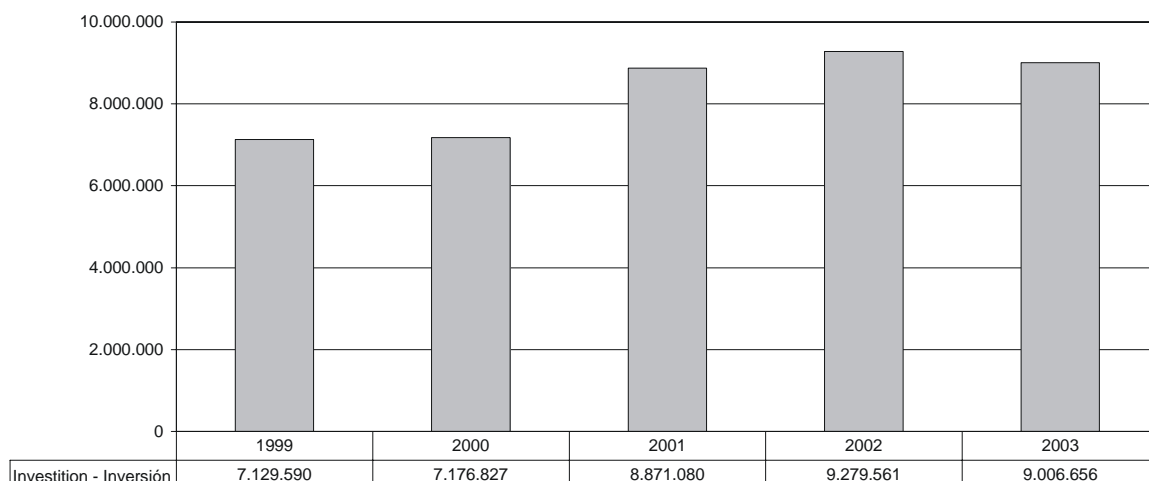


Abbildung 71 PROPASA – Investitionen in Pesos – Zeitraum 1999 - 2003

Figura 71 PROPASA – Inversiones en Pesos Periodo 1999 - 2003

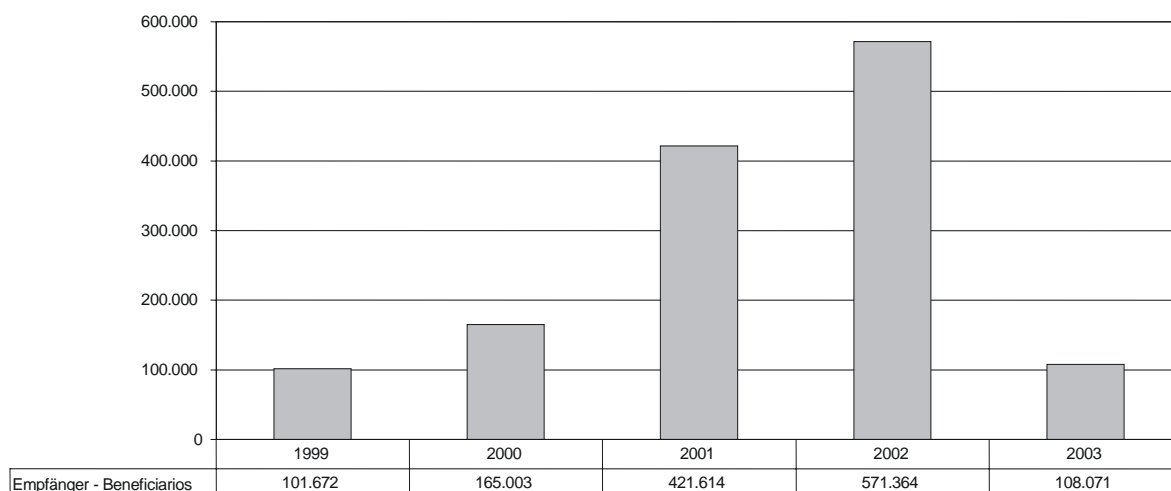


Abbildung 72 PROPASA – Empfänger Zeitraum 1999 - 2003

Figura 72 PROPASA – Beneficiarios Periodo 1999 - 2003

4.1.2.5 Landesprogramm gegen Wohnungsnot

4.1.2.5.1 Eigenschaften

Dauer und Ziele

Das Landesprogramm gegen Wohnungsnot begann seine Aktivitäten im Jahr 2003 als Reaktion auf die kritische Wohnsituation der einkommensschwachen Gruppen des Landes und die hohe Arbeitslosenquote. Es wurde keine Frist für die Programmdauer festgelegt.

Das Programm hat folgende Ziele⁴⁹⁴:

- Beitrag zur Entwicklung und Verbesserung der Lebensraumbedingungen, der Wohnung sowie der Infrastruktur.
- Förderung der Arbeitseingliederung von Arbeitslosen und Empfängern von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld.

Teilnehmende Einrichtungen

Das Landesprogramm gegen Wohnungsnot kombiniert Maßnahmen zur Förderung von Menschen mit sowohl Wohn- als auch Arbeitsproblemen. Auf Grund dieser besonderen Eigenschaft nehmen sowohl Einrichtungen auf nationaler als auch provinzieller und kommunaler Ebene an diesem Programm teil.

4.1.2.5 Programa federal de emergencia habitacional

4.1.2.5.1 Propiedades

Duración y objetivos

El Programa Federal de Emergencia Habitacional inició sus operaciones en el año 2003 como respuesta a la crítica situación habitacional de los sectores de menores recursos del país y los altos índices de desempleo. No se ha establecido una fecha término para la duración del Programa.

El Programa tiene los siguientes objetivos⁴⁹⁴:

- Contribuir al desarrollo y mejoramiento de las condiciones del hábitat, vivienda e infraestructura básica.
- Generar la inserción laboral de personas desocupadas y beneficiarios de planes asistenciales o subsidios por desempleo.

Entidades integrantes

Debido a la propiedad particular del Programa Federal de Emergencia Habitacional de combinar sus acciones para beneficiar tanto a personas con problemas habitacionales como a aquellas con problemas laborales es que participan distintos organismos tanto a nivel nacional, provincial como municipal.

⁴⁹⁴ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/prog_emer_obj.htm, 24.01.05.

Nationale Ebene:

- Das Bundesministerium für Planung, öffentliche Investitionen und Dienst durch das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen: Es finanziert das Programm, koordiniert die Maßnahmen mit den anderen Teilnehmern, bestimmt die Wählbarkeit der Projekte und prüft den Gebrauch der Gelder.
- Das Bundesministerium für soziale Entwicklung durch das Nationale Institut für Verein und Sozialwirtschaft (INAES): Es übernimmt auf der einen Seite die Einschreibung der zur Teilnahme am Programm gegründeten Arbeitsgenossenschaften und auf der anderen Seite die Ausbildung sowohl der Mitglieder der Genossenschaften als auch der mit der Befolgung und Bewertung des Programms bezüglich der sozialen Aspekte beauftragten lokalen Agenten.
- Das Bundesministerium für Arbeit, Beschäftigung und Sozialversicherung: Es übernimmt die Entwicklung und Überwachung der Aufnahmemethode der Empfänger des Programms Arbeitsloser Familienväter und -mütter⁴⁹⁵ der Bauindustrie zu den Arbeitsgenossenschaften.

Auf provinzieller Ebene partizipieren die Anstalten für Wohnungswesen. Sie verwalten die vom Staat zugewiesenen Gelder, schließen Übereinkünfte mit den kommunalen Regie-

Nivel nacional:

- El Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicio a través de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda: financia el Programa, coordina las acciones con los demás integrantes, determina la elegibilidad de los proyectos y audita el uso de los recursos.
- El Ministerio de Desarrollo Social a través del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES): por un lado inscribe y matricula las Cooperativas de Trabajo creadas para participar del Programa, por otro lado capacita tanto a los integrantes de las mencionadas cooperativas como a agentes locales encargados del seguimiento y la evaluación del Programa en sus aspectos sociales.
- Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social: desarrolla y controla el procedimiento de incorporación de los beneficiarios del Programa Jefas y Jefes de Hogar Desocupados⁴⁹⁵ de la industria de la construcción a las Cooperativas de Trabajo.

A nivel provincial intervienen los Institutos de la Vivienda. Estos administran los fondos enviados de la nación, ejecutan los convenios con los gobiernos municipales, adjudican las

⁴⁹⁵ Das Programm Arbeitsloser Familienväter und –mütter wurde von der Exekutiven des Landes durch den Erlass 565/2002 geschaffen und besteht aus einer monatlichen Hilfe für Hausmänner und –frauen, die entweder noch Kinder unter 18 Jahren oder Kinder mit Behinderungen haben, die unter ihrer Verantwortung stehen. El Programa de Jefas y Jefes de Hogar Desocupado fue creado por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto 565/2002 y consiste en un subsidio mensual a los jefes y jefas de hogar desocupados que tengan a su cargo hijos menores de 18 años o discapacitados de cualquier edad.

rungen ab, verteilen die Wohnungen und richten die Mechanismen der Rückgewinnung der Investitionen aus.

Die kommunale Ebene wird direkt durch die entsprechenden Verwaltungen repräsentiert, welche das Programm ausführen. Diese liefern die Grundstücke, erstellen sowohl die städtebaulichen als auch die architektonischen Entwürfe und führen die Zahlungen an die Arbeitsgenossenschaften aus.

Aktionsform

Das Programm umfasst die Gründung von Arbeitsgenossenschaften, die aus 16 Arbeitslosen bestehen, von denen 12 Empfänger des Programms Arbeitsloser Familienväter und -mütter der Bauindustrie sein müssen⁴⁹⁶. Die Arbeitsgenossenschaften übernehmen den Bau der Wohneinheiten.

Die Genossenschaften müssen einen Fachmann, Architekten, Ingenieur, Baumeister oder Bautechniker einstellen. Er erfüllt die Rolle des technischen Verantwortlichen des Bauwerkes. Unter seinen Aufgaben erfolgt die Bauleitung und die Erstellung der Fortschrittszertifikate der Bauarbeiten. Die Honorare dürfen nicht höher als 3 v. H. des Betrags der Wohneinheit sein und der Fachmann darf nur die Arbeiten von höchstens sechs Arbeitsgenossenschaften oder 24 Wohnungen leiten.

Zielgruppe

Die Zielgruppe des Programms sind Haushalte mit einem finanziellen Einkommen unterhalb des Armutsniveaus und Gruppen, die

viviendas e instrumentan los mecanismos de recupero de la inversión.

El nivel municipal está representado directamente por los respectivos gobiernos municipales quienes son los Ejecutores del Programa. Estos aportan las tierras, elaboran los proyectos urbanísticos y de las viviendas y efectúan los pagos a las Cooperativas de Trabajo.

Forma de acción

El Programa contempla la formación de Cooperativas de Trabajo, las que están integradas por 16 miembros, todos ellos desocupados, de los cuales 12 deben ser beneficiarios del Programa Jefas y Jefes de Hogar Desocupados de la industria de la construcción⁴⁹⁶. Estas Cooperativas son las encargadas de la construcción de las viviendas.

Las Cooperativas deberán contratar un profesional, Arquitecto, Ingeniero, Maestro Mayor de Obras o Técnico Constructor, el que cumplirá el rol de Responsable Técnico de la Obra. Entre sus tareas se encuentran la Dirección de las Obras y la confección de los Certificados de Avance de Obra. Los Honorarios Profesionales no podrán ser superiores al 3 % del monto de las viviendas, pudiendo dirigir las tareas de un máximo de seis Cooperativas de Trabajo o 24 viviendas.

Destinatarios

El Programa está destinado a hogares con ingresos por debajo del nivel de indigencia y grupos vulnerables en situación de emergen-

⁴⁹⁶ Vgl./Comp. Inform. A, S./Pag. 14.

sich in einer Notsituation oder im sozialen Abstieg befinden. Die Empfänger sind Arbeitslose, die zum Programm Arbeitsloser Familienväter und –mütter gehören oder nicht. Die Mitglieder der Arbeitsgenossenschaften haben Vorrang auf den Erwerb einer Wohneinheit.

Leistungen

Das Endprodukt des Programms ist die Wohneinheit mit entsprechender Infrastruktur. Sie wird von den Arbeitsgenossenschaften, die von den kommunalen Regierungen durch Pauschalvertrag angestellt werden, gebaut. Der Auftrag umfasst den Bau von acht Wohneinheiten in zwei Etappen. Die Wohneinheiten werden mittels traditionellem Mauerwerk erstellt. Die technologische Einfachheit der Baumethode ermöglicht das Selbstbauen der Wohneinheiten. Sie sollen die Qualitätsmindeststandards von Sozialwohnungen erfüllen.

Die Gemeinden übernehmen die städtebauliche Planung und den Entwurf der Wohneinheiten. Die Gemeinden können einige der entweder in die Anleitung⁴⁹⁷ oder in der Beschreibung des Programms⁴⁹⁸ vorgeschlagene Hausprototypen übernehmen. Beide Prototypen bestehen aus zwei Schlafzimmern, Bad und Ess-Küche und verfügen über eine Fläche von 43 qm.

Obwohl das Endprodukt des Programms die Wohneinheit ist, ist es vorab erforderlich, die Empfänger in Arbeitsgenossenschaften zu organisieren und auszubilden. Dadurch wird ihnen die Möglichkeit geboten, aus eigener Kraft ihre defizitäre Wohn- und Arbeitssituati-

cia o marginalidad. Los destinatarios serán desocupados pertenecientes o no al Programa Jefas y Jefes de Hogares Desocupados. Los integrantes de las Cooperativas de Trabajo poseen prioridad en la adquisición de las viviendas.

Prestaciones

El producto final del Programa es la vivienda con su correspondiente infraestructura de servicios, la cual es ejecutada por las Cooperativas de Trabajo contratadas por los gobiernos municipales mediante el sistema de ajuste alzado. El encargo contempla la ejecución de ocho unidades habitacionales en dos etapas. Las viviendas son ejecutadas mediante el método tradicional de mampuesto, permitiendo su simpleza tecnológica el sistema de autoconstrucción asistida. Las características técnicas de las unidades habitacionales deberán cumplir los Estándares Mínimos de Calidad de Viviendas de Interés Social.

Los Municipios elaboran el proyecto urbano y el edificio, pudiendo en el segundo caso adoptar algunos de los prototipos sugeridos en el Instructivo⁴⁹⁷ o en la descripción del programa⁴⁹⁸. Ambos prototipos constan de dos dormitorios, baño y cocina-comedor y poseen una superficie de 43 m².

Si bien el producto final del Programa es la vivienda, para llegar a él, es necesario organizar a los beneficiarios en Cooperativas de Trabajo, capacitarlos y así brindarles la posibilidad de superar mediante el esfuerzo propio el estado deficitario tanto habitacional

⁴⁹⁷ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/programas_emer.htm, 24.01.05.

⁴⁹⁸ Vgl./Comp. http://www.vivienda.gov.ar/caract_emer.pdf, 24.01.05.

on zu überwinden. Dies stellt die soziale Leistung dar, die das Landesprogramm gegen Wohnungsnot den Empfängern gewährt.

Finanzierung

Das Programm wird mit nationalen Geldern finanziert, die von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen verwaltet werden und für die Kommunen bestimmt sind. Jede Arbeitsgenossenschaft führt acht Wohneinheiten in zwei Etappen aus. Jede Etappe dauert fünf Monate.

Jede Wohnungseinheit darf maximal \$ 18.000, die entsprechende Infrastruktur \$ 2.000 kosten. So steigen die zugewiesenen Gelder pro Modul (4 Wohneinheiten) auf \$ 80.000. Dieser Wert schließt sowohl die Materialien als auch die Arbeitskraft ein. In der ersten Etappe besteht die Beihilfe der Arbeitsgenossenschaft, die noch Empfänger des Programms Arbeitsloser Familienväter und -mütter sind (12), fort. Im Gegensatz dazu erhalten sie in der zweiten Etappe keine Beihilfe und gehen in den normalen Wirtschaftskreis ein⁴⁹⁹. Der von den Empfängern des Programms Arbeitsloser Familienväter und -mütter in der ersten Etappe erhaltene Betrag (12 Personen x \$ 150 x 5 Monate) wird von der entsprechenden Vertragssumme abgezogen. Jede Arbeitsgenossenschaft erhält mit der ersten Anstellung eine einmalige nicht rückzahlungspflichtige Beihilfe von \$ 5.250 für den Erwerb von Ausrüstung, Werkzeugen und Buchhaltungsmaterial.

como laboral. Esto representa la prestación social que el Programa Federal de Emergencia Habitacional otorga a sus beneficiarios.

Financiación

El Programa es financiado con Fondos Nacionales, los que son administrados por los Institutos Provinciales de la Vivienda y dirigidos a los Municipios. Cada Cooperativa de trabajo ejecutará 8 unidades habitacionales en dos etapas. Cada etapa tendrá una duración de cinco meses.

Cada unidad habitacional tiene un costo tope de \$ 18.000 y su correspondiente infraestructura de \$ 2.000. De este modo los recursos asignados por Módulo (4 viviendas) ascienden a \$ 80.000 incluyendo este valor tanto materiales como mano de obra. En la primera etapa los integrantes de la Cooperativa de Trabajo que pertenezcan al Programa Jefas y Jefes de Hogares Desocupados (12) continúan percibiendo los beneficios de este, en la segunda etapa por el contrario dejan de recibir estos beneficios e ingresan al circuito de economía normal⁴⁹⁹. El monto percibido por los beneficiarios del Programa Jefas y Jefes de Hogares Desocupados (12 personas x \$ 150 x 5 meses) en la primera etapa es descontado del valor de contrato respectivo. Cada Cooperativa de Trabajo recibe con la primera contratación y por única vez un subsidio no reintegrable de \$ 5.250 para la adquisición de equipos, herramientas y libros contables.

⁴⁹⁹ Diese Menschen werden nicht vom Programm Arbeitsloser Familienväter und -mütter abgemeldet, sondern die Bezahlung der Hilfe wird eingestellt. Vgl. http://www.vivienda.gov.ar/caract_emer.pdf, 24.01.05. Estas personas no son dadas de baja del Programa Jefas y Jefes de Hogares Desocupados sino que se suspende el cobro del subsidio. Comp. http://www.vivienda.gov.ar/caract_emer.pdf, 24.01.05.

Finanzierung des Erwerbs

Die Kosten der Wohnungseinheiten sind von den Empfängern in Raten von US-\$ 11,49 zinslos in 50 Jahren rückzuerstatten. Die lokalen Einrichtungen für Wohnungswesen übernehmen die Eintreibung der Rückzahlungsraten. Die Mitglieder der Arbeitsgenossenschaften, die keine Wohnung besitzen, haben Erwerbspriorität.

4.1.2.5.2 Statistiken

Das Bundesprogramm gegen Wohnungsnot wurde in 9 der 23 argentinischen Provinzen durchgeführt: Buenos Aires, Corrientes, Chaco, Entre Rios, Jujuy, Misiones, San Juan, Feuerland und Tucumán. Die Ergebnisse auf Bundesebene bis zum 30. Juni 2004 sehen folgendermaßen aus:

| Wohneinheit Vivienda | Arbeits- genossenschaften Coop. de trabajo | Arbeitsstellen Puestos de Trabajo | | Investition Inversión (\$) | |
|-------------------------|--|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | Direkt Directos | Indirekt Indirectos | Wohneinheiten Vivienda | Beihilfe Subsidio |
| 6.394 ⁵⁰⁰ | 923 | 14.768 | 3.692 | 128.072.000 | 4.845.750 |

Abbildung 73 Landesprogramm gegen Wohnungsnot – Ergebnisse⁵⁰¹

Financiamiento de la adquisición

El valor de la vivienda es financiada a los adjudicatarios en cuotas de US-\$ 11,49 sin interés a pagar en 50 años. Los Organismos Jurisdiccionales de la Vivienda son los encargados de realizar el cobro de las cuotas de reintegro. Los integrantes de las Cooperativas de Trabajo que no posean vivienda tienen prioridad de adquisición.

4.1.2.5.2 Datos estadísticos

El Programa Federal de Emergencia Habitacional ha sido ejecutado en 9 de las 23 provincias argentinas: Buenos Aires, Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Jujuy, Misiones, San Juan, Tierra del Fuego y Tucumán. Los resultados del total del país hasta el 30 de Junio del 2004 son los siguientes:

Figura 73 Programa Federal de Emergencia Habitacional – Resultados⁵⁰¹

⁵⁰⁰ Wohneinheiten zu verschiedenen Zeitpunkten des Programmprozesses: „Abgeschlossenes Auftragsverfahren“, „Im Bau“ und „Fertiggestellte Bauten“.

Unidades habitacionels en distintas etapas del proceso del programa: “contratadas”, “en construcción” y “construidas”.

⁵⁰¹ Quelle: http://www.vivienda.gov.ar/prog_emerg_obras.html, 24.01.05.

4.1.2.6 Landeswohnungsbauprogramm

4.1.2.6.1 Eigenschaften

Dauer und Ziele

Das Landeswohnungsbauprogramm stellt neben der Wohnungsverbesserung „Besser Leben“⁵⁰² den Beitrag der gegenwärtigen Regierung Argentiniens zum Wohnangebot des Subsekretariats für Stadtplanung und Wohnungswesen dar. Beide Programme wurden im Juli 2004 vorgestellt:

Das Programm hat folgende Ziele:

- Verminderung des Wohnungsmangels sowie
- der Arbeitslosenquote.

Zielgruppe

Die Adressaten des Programms sind alle Haushalte, die auf Grund ihres niedrigen Einkommens keine Möglichkeit haben, eine Wohneinheit durch eine nicht subventionierte Finanzierung zu erwerben.

Leistungen

Das Programm sieht den Bau von 120.000 im ganzen Land verteilten Wohneinheiten⁵⁰³ und die Schaffung von 360.000 Arbeitsplätzen, davon 240.000 direkt und 120.000 indirekt, vor.

4.1.2.6 Programa federal de construcción de viviendas

4.1.2.6.1 Propiedades

Duración y objetivos

El Programa Federal de Construcción de Viviendas representa junto al de Mejoramiento de Viviendas “Mejor Vivir”⁵⁰² el aporte del gobierno actual de la República Argentina a la propuesta habitacional de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Ambos Programas fueron presentados en el mes de Julio del 2004.

El Programa tiene los siguientes objetivos:

- Reducción del déficit habitacional y
- de la tasa de desempleo.

Destinatarios

Los destinatarios del Programa son todas aquellos hogares que debido a los bajos ingresos percibidos se ven imposibilitados de adquirir una vivienda por financiamiento no subvencionado.

Prestaciones

El Programa prevé la construcción de 120.000 unidades habitacionales distribuidas en todo el país⁵⁰³ y la generación de 360.000 puestos de trabajo, de los cuales 240.000 son directos y 120.000 indirectos.

⁵⁰² Siehe/Ver C.4.1.2.6.

⁵⁰³ Siehe Abbildung 74/Ver figura 74.

Die Wohneinheiten sollen über zwei Schlafzimmer verfügen und können in Ein- oder Mehrfamilienhäusern liegen.

Auf Grund der unterschiedlichen klimatischen Bedingungen⁵⁰⁴ sieht das Programm Mindestgrundflächen für die Wohnungen je nach Region des Landes vor⁵⁰⁵. Die klimatischen Bedingungen verursachen einerseits die Anwendung verschiedener Bautechnologien (z. B. einschalige oder zweischalige Mauerwerke) und andererseits, dass die Gewohnheiten der Einwohner variieren. So finden zum Beispiel zahlreiche Familientätigkeiten in Süd-Patagonien wegen der niedrigen Temperaturen üblicherweise im Inneren des Hauses statt. Im Gegensatz dazu werden in anderen Regionen mit wärmeren Temperaturen die gleichen Tätigkeiten üblicherweise in den Außenbereichen des Hauses durchgeführt.

Die Variationen von Grundfläche, Haustyp und Material verursachen unterschiedliche Kosten.

Das Programm teilt das Land aus organisatorischen Gründen in sieben Regionen.

Las unidades habitacionales deben contar con dos dormitorios, pudiendo ser del tipo unifamiliar o multifamiliar.

Debido a las variadas características climáticas⁵⁰⁴ el Programa prevé superficies mínimas para las viviendas según las regiones del país⁵⁰⁵. Las condiciones climáticas provocan por un lado que las tecnologías constructivas (por Ej. muro simple o doble) aplicadas en las viviendas se diferencien unas de otras y por otro lado que las costumbres de sus habitantes también varíen. Por ejemplo en la región patagónica sur debido a las bajas temperaturas se realizan comúnmente un mayor número de actividades familiares dentro de la vivienda en comparación con regiones con temperaturas más cálidas, donde esas mismas actividades son realizadas normalmente en los espacios exteriores de la vivienda.

Las variaciones de superficie, tipo y materialidad ocasionan diferentes costos.

El programa por razones organizacionales divide el país en siete regiones.

⁵⁰⁴ Siehe/Ver B.1.1.

⁵⁰⁵ Siehe Abbildung 74/Ver figura 74.

| Region | Wohneinheit Vivienda | | | | | |
|------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|
| | Anzahl pro Provinz Cantidad por Provincia | Fläche Sup. (m ²) | Kosten Costo (\$) | Gesamtbetrag Monto total (\$) | % | |
| Süd-Patagonien Patagonia Sur | Chubut | 4.000 | 49 | 42.000 | 168.000.000 | 4,3 |
| | Santa Cruz | 3.000 | 49 | 56.000 | 168.000.000 | 4,3 |
| | Tierra del Fuego | 1.200 | 49 | 65.000 | 78.000.000 | 2,0 |
| | Total | 8.200 | | | 414.000.000 | 10,7 |
| Nord-Patagonien Patagonia Norte | La Pampa | 1.400 | 49 | 33.000 | 46.200.000 | 1,2 |
| | Neuquén | 1.400 | 49 | 42.000 | 58.800.000 | 1,5 |
| | Río Negro | 3.000 | 49 | 42.000 | 126.000.000 | 3,3 |
| | Total | 5.800 | | | 231.000.000 | 6,0 |
| Cuyo | La Rioja | 2.000 | 44 | 30.000 | 60.000.000 | 1,5 |
| | Mendoza | 4.000 | 44 | 30.000 | 120.000.000 | 3,1 |
| | San Juan | 5.000 | 44 | 30.000 | 150.000.000 | 3,9 |
| | San Luis | 1.000 | 44 | 30.000 | 30.000.000 | 0,8 |
| | Total | 12.000 | | | 360.000.000 | 9,3 |
| Nordwest NOA | Catamarca | 2.000 | 44 | 30.000 | 60.000.000 | 1,5 |
| | Jujuy | 3.000 | 44 | 30.000 | 90.000.000 | 2,3 |
| | Salta | 2.000 | 44 | 30.000 | 60.000.000 | 1,5 |
| | Sgo. del Estero | 4.000 | 44 | 30.000 | 120.000.000 | 3,1 |
| | Tucumán | 4.000 | 44 | 30.000 | 120.000.000 | 3,1 |
| | Total | 15.000 | | | 450.000.000 | 11,6 |
| Nordost NEA | Chaco | 2.900 | 44 | 30.000 | 87.000.000 | 2,2 |
| | Corrientes | 2.900 | 44 | 30.000 | 87.000.000 | 2,2 |
| | Entre Ríos | 2.900 | 44 | 30.000 | 87.000.000 | 2,2 |
| | Formosa | 1.400 | 44 | 30.000 | 42.000.000 | 1,1 |
| | Misiones | 2.900 | 44 | 30.000 | 87.000.000 | 2,2 |
| | Total | 18.000 | | | 390.000.000 | 10,1 |
| Zentrum Centro | Córdoba | 8.000 | 44 | 30.000 | 240.000.000 | 6,2 |
| | Santa Fé | 10.000 | 44 | 30.000 | 300.000.000 | 7,7 |
| | Total | 18.000 | | | 540.000.000 | 13,9 |
| Großstadt Metropolitana | Stadt/Ciudad Bs.As. | 5.000 | 44 | 40.000 | 200.000.000 | 5,2 |
| | Innen/Interior Bs.As. | 10.000 | 44 | 30.000 | 300.000.000 | 7,7 |
| | Groß/Gran Bs.As. | 33.000 | 44 | 30.000 | 990.000.000 | 25,5 |
| | Total | 48.000 | | | 1.490.000.000 | 38,5 |
| Bundeswert Total País | | 120.000 | | | 3.875.000.000 | 100 |

Abbildung 74 Landeswohnungsbauprogramm – Geplante Maßnahmen⁵⁰⁶Figura 74 Programa Federal de Construcción de Viviendas – Acción planeada⁵⁰⁶⁵⁰⁶ Quelle: Rahmenvereinbarung des Programms/Fuente: Convenio Marco del Programa.

Finanzierung

Das Programm wird mit Geldern der Staatskasse in einer Höhe von \$ 3.875.000 finanziert. Diese Mittel werden vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen in Übereinstimmung mit der Menge von auszuführenden Projekten zugeteilt⁵⁰⁷.

Finanzierung des Erwerbs

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt durch Ratenrückzahlung seitens der Empfänger. Die Raten werden von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen festgelegt.

4.1.2.6.2 Statistiken

Das Programm befindet sich in den Einführungsphasen, der Fortschrittstand variiert je nach Projekt, Region etc.

Gemäß den bis Februar 2005 vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen veröffentlichten Informationen gibt es 712 geplante Ausschreibungen. Dies bedeutet, dass 59.112 neue Wohneinheiten (49,3 v. H. der geplanten Menge) gebaut werden. Außerdem leistet der Staat einen Subventionsbeitrag von \$ 1.942.713.688 bzw. 50,1 v. H. der vorgesehenen Investition zu Beginn des Programms⁵⁰⁸. Auf diese Weise ermöglichen die Ergebnisse der ersten Phase die Annahme, dass das Programm erfolgreich sein wird.

Financiación

El Programa es financiado mediante Recursos del Tesoro de la Nación por un valor de \$ 3.875.000. Estos Recursos serán distribuidos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a los Institutos Provinciales de la Vivienda en concordancia con la cantidad de proyectos a ejecutar⁵⁰⁷.

Financiamiento de la adquisición

La financiación de las viviendas a los adjudicatarios se realiza mediante cuotas a plazos según lo establezcan los Institutos Provinciales de la Vivienda.

4.1.2.6.2 Datos estadísticos

El Programa se encuentra en las fases de implantación, variando el grado de avance según el proyecto, la región, etc.

Según informaciones publicadas hasta Febrero del 2005 por la Subsecretaría de Desarrollo Urbanos y Vivienda existen 712 licitaciones planeadas. Estas representan la construcción de 59.112 nuevas viviendas (49,3 % de la cantidad programada) y un aporte de recursos provenientes de la Nación de \$ 1.942.713.688 equivalentes al 50,1 % de la inversión prevista al inicio del Programa⁵⁰⁸. De este modo los resultados de la primera etapa permiten suponer que el Programa llegará a buen término.

⁵⁰⁷ Siehe Abbildung 75/Ver figura 75.

⁵⁰⁸ Siehe Abbildungen 74 – 75/Ver figuras 74 – 75.

| Region | Wohneinheit Vivienda | | | | |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Anzahl pro Provinz Cantidad por Provincia | | Investition Inversión (\$) | Bundesbeitrag Aporte Nación(\$) | Prov. Beitrag Aporte Prov. (\$) |
| Süd-Patagonien Patagonia Sur | Chubut | 943 | 47.394.119 | 39.606.000 | 7.788.119 |
| | Santa Cruz | 2.063 | 191.880.000 | 98.728.000 | 93.152.000 |
| | Tierra del Fuego | 1.200 | 89.036.715 | 78.000.000 | 11.036.715 |
| | Total | 4.206 | 328.310.834 | 216.334.000 | 111.976.834 |
| Nord-Patagonien Patagonia Norte | La Pampa | 1.112 | 36.696.000 | 36.696.000 | - |
| | Neuquén | 596 | 25.731.346 | 25.045.875 | 685.471 |
| | Río Negro | 388 | 21.442.400 | 16.296.000 | 5.146.400 |
| | Total | 2.096 | 83.869.746 | 78.037.875 | 5.831.871 |
| Cuyo | La Rioja | 1.679 | 50.269.200 | 50.101.950 | 167.249 |
| | Mendoza | 3.306 | 113.363.238 | 98.429.863 | 14.933.375 |
| | San Juan | 2.520 | 79.050.000 | 75.600.000 | 3.450.000 |
| | San Luis | 1.000 | 30.042.200 | 30.000.000 | 42.200 |
| | Total | 8.505 | 272.724.638 | 254.131.813 | 18.592.824 |
| Nordwest NOA | Catamarca | 2.000 | 60.000.000 | 60.000.000 | - |
| | Jujuy | 2.367 | 73.336.360 | 71.010.000 | 2.326.360 |
| | Salta | 1.170 | 37.440.000 | 35.100.000 | 2.340.000 |
| | Sgo. del Estero | 4.000 | 144.896.000 | 120.000.000 | 24.896.000 |
| | Tucumán | 1.573 | 56.195.913 | 47.190.000 | 9.005.913 |
| | Total | 11.110 | 371.868.273 | 333.300.000 | 38.568.273 |
| Nordost NEA | Chaco | 2.623 | 88.666.000 | 78.690.000 | 9.976.000 |
| | Corrientes | 1.700 | 53.950.000 | 51.000.000 | 2.950.000 |
| | Entre Ríos | 1.238 | 39.993.000 | 37.140.000 | 2.853.000 |
| | Formosa | 1.260 | 40.952.360 | 37.800.000 | 3.152.360 |
| | Misiones | 2.900 | 161.722.090 | 87.000.000 | 74.722.090 |
| | Total | 9.721 | 385.283.450 | 291.630.000 | 93.653.450 |
| Zentrum Centro | Córdoba | 2.976 | 99.552.668 | 89.280.000 | 10.272.668 |
| | Santa Fé | 8.135 | 276.215.500 | 244.050.000 | 32.165.500 |
| | Total | 11.111 | 375.768.168 | 333.330.000 | 42.438.168 |
| Großstadt Metropolitana | Stadt/Ciudad Bs.As. | 2.362 | 150.422.782 | 94.480.000 | 55.942.782 |
| | Innen/Interior Bs.As. | - | - | - | - |
| | Groß/Gran Bs.As. | 10.001 | 370.000.660 | 341.470.000 | 28.530.660 |
| | Total | 12.363 | 520.423.442 | 435.950.000 | 84.473.442 |
| Bundeswert Total País | | 59.112 | 2.338.248.551 | 1.942.713.688 | 395.534.863 |

Abbildung 75 Landeswohnungsbauprogramm –
Entwicklung bis Februar 2005⁵⁰⁹Figura 75 Programa Federal de Construcción de
Viviendas – Desarrollo a febrero
2005⁵⁰⁹⁵⁰⁹ Quelle: http://www.vivienda.gov.ar/info_construcciones_licit.htm, 05.02.05.

4.1.2.7 Landesprogramm zur Wohnungsverbesserung

4.1.2.7.1 Eigenschaften

Dauer und Ziele

Das Landesprogramm zur Wohnungsverbesserung „Besser Leben“ stellt neben dem Landeswohnungsbauprogramm⁵¹⁰ den Beitrag der gegenwärtigen Regierung Argentiniens zum Wohnangebot des Subsekretariats für Stadtplanung dar. Beide wurden im Juli 2004 vorgestellt.

Das Programm hat folgende Ziele:

- Verringerung des Wohnmangels der Haushalte, die kein neues Haus benötigen, sondern deren Wohneinheit nur vervollständigt und/oder verbessert wird. Dieser Sektor stellt 80 v. H. des Gesamtwohnungsmangels des Landes dar.
- Beitrag zur Verringerung der Arbeitslosenquote.

Zielgruppe

Die Zielgruppe des Programms sind Familien, die aus eigener Initiative den Bau ihrer einzigen Wohneinheit begonnen haben und die keinen Zugang zu den konventionellen Krediten haben. Die Wohnungen müssen auf einem eigenen Grundstück errichtet werden, jedoch dürfen sie nicht in hochwasser- oder grundwassergefährdeten Gebieten gebaut werden. Zudem muss mindestens eine der folgenden Charakteristika fehlen:

4.1.2.7 Programa federal de mejoramiento de viviendas

4.1.2.7.1 Propiedades

Duración y objetivos

El Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas representa junto con el de Construcción de Viviendas⁵¹⁰ la nueva propuesta habitacional del gobierno actual de la República Argentina. Ambos fueron presentados en el mes de Julio del 2004.

El Programa tiene los siguientes objetivos:

- Reducir el déficit habitacional de los hogares que no necesitan una casa nueva, sino que su vivienda sea completada y/o mejorada, este sector representa el 80 % del déficit habitacional total del país.
- Contribuir en la disminución de la tasa de desempleo.

Destinatarios

El grupo objetivo del Programa está representado por las familias que a partir del esfuerzo propio hayan iniciado la construcción de su vivienda única y que no tengan acceso a las formas convencionales de crédito. Las viviendas deberán estar localizadas en terrenos no inundables, con dominio saneado y que carezcan de al menos una de las siguientes características:

⁵¹⁰ Siehe/Ver C.4.1.2.6.

- Installiertes Bad,
- Wasserversorgung durch Rohrleitung,
- Fertigstellungen in Boden, Wänden und Decken,
- Eine angemessene Einwohner-Zimmer-Relation.

Leistungen

Die Leistungen des Programms werden als „Verbesserungen“ bezeichnet und variieren je nach Bedürfnis der Wohneinheiten. Die Verbesserungen sind für die Fertigstellung, Vervollständigung, Erweiterung oder Sanierung der bestehenden Wohneinheiten bestimmt.

Das Programm sieht die Verbesserung von landesweit 140.000 Wohneinheiten vor⁵¹¹. Die Bauarbeiten werden mit Hilfe öffentlicher Ausschreibungen ausgewählter Bauunternehmen ausgeführt. Es wird von der Schaffung von 250.000 neuen Arbeitsplätze ausgegangen.

Finanzierung

Das Programm wird mit Geldern aus der Staatskasse finanziert. Die Gelder werden den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen als nicht rückzahlungsfreie Beihilfe zugewiesen.

- baño instalado,
- provisión de agua por cañería,
- terminaciones en pisos, paredes y techos,
- adecuada relación ocupante-habitación

Prestaciones

Las prestaciones del Programa reciben el nombre de “mejoramientos” y varían según las necesidades particulares de cada vivienda. Los mejoramientos están destinados a la terminación, completamiento, ampliación o refacción de la vivienda existente.

El Programa prevé la mejora de 140.000 unidades habitacionales distribuidas en todo el país⁵¹¹. La ejecución de las obras es llevada a cabo por empresas constructoras mediante licitación pública. Se prevé la generación de 250.000 nuevos puestos de trabajo.

Financiación

El Programa es financiado mediante Recursos del Tesoro de la Nación otorgados a los Institutos Provinciales de la Vivienda a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en carácter de subsidio no reintegrable.

⁵¹¹ Siehe Abbildung 76/Ver figura 76.

Die Verteilung der Gelder wurde in der Rahmenübereinkunft des Programms festgelegt und hat Initialcharakter⁵¹². Die zu jedem Gerichtsbezirk gehörenden Prozentzahlen werden ab dem sechsten Monat nach Beginn des Programms und später alle drei Monate angepasst. Dies sind die Bewertungskriterien für die Umstrukturierung der Verrteilung:

- Effizienz der Ausgaben
- Wohnungsmangelcharakteristika und Arbeitslosenquote des Ortes
- Erfüllung der Ziele des Landesprogramms zur Stärkung und Optimierung des FONAVI-Rückgewinns⁵¹³

Der finanzierte Betrag jedes Projekts (Verbesserung) variiert je nach Gerichtsbezirk, da die Baukosten im ganzen Land unterschiedlich sind.

Finanzierung des Erwerbs

Die Finanzierung der Wohneinheiten an den Empfänger erfolgt durch Ratenrückzahlung, die von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen festgelegt werden. Diese übernehmen auch die Berechnung der Rückzahlungsraten.

La distribución de los recursos fue establecida mediante el Convenio Marco del Programa y tiene carácter inicial⁵¹². Los porcentajes correspondientes a cada jurisdicción son ajustados a partir del sexto mes de la fecha inicio del Programa y luego cada tres meses. Los Criterios a evaluar para la reestructuración de la distribución de recursos son:

- Eficiencia en el gasto
- Características del déficit habitacional y nivel de desocupación de la Jurisdicción
- Cumplimiento de las metas del Prog. Fed. de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas FONAVI⁵¹³

El monto financiado por proyecto (mejoramiento) varía según la jurisdicción de que se trate, esto debido a que los costos de construcción no son iguales en todo el país.

Financiamiento de la adquisición

La financiación de las viviendas a los adjudicatarios consiste en cuotas a plazos según lo establezcan Institutos Provinciales de la Vivienda. Estos se encargan también del recupero de las cuotas.

⁵¹² Siehe Abbildung 76/Ver figura 76.

⁵¹³ Siehe/Ver C.4.1.2.1.3.

4.1.2.7.2 Statistiken

Das Programm zur Wohnungsverbesserung sowie das Landeswohnungsbauprogramm befinden sich in der Einführungsphase. Die Fortschritte variieren je nach Projekt, Region, etc.

Gemäß der bis Februar 2005 vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen bekannt gegebenen Informationen haben einige Gerichtsbezirke mit der Ausschreibungsphase im letzten Viertel des Jahres 2004 begonnen (Catamarca, die Stadt Buenos Aires, Formosa). Andere sehen den Anfang der Ausschreibungsphase in den ersten Monaten des Jahres 2005 (Cordoba, Corrientes, Entre Ríos). Bis dahin waren 47.223 Verbesserungen geplant, 37,7 v. H. der vorgesehenen Gesamtzahl; das ist eine Investition von \$ 512.306.692, also 35,2 v. H. der in der Rahmenübereinkunft des Programms veranschlagten Gelder.

Das Programm verteilt das Land aus organisatorischen Gründen in sieben Regionen.

4.1.2.7.2 Datos estadísticos

El Programa de Mejoramiento de Viviendas, al igual que el Programa Federal de Construcción de Viviendas, se encuentra en las fases de implantación. El grado de avance varía según el proyecto, la región, etc.

Según información publicada hasta Febrero del 2005 por la Subsecretaría de Desarrollo Urbanos y Vivienda algunas jurisdicciones habrían comenzado con las apertura de licitaciones en el último trimestre del 2004 (Catamarca, Ciudad autónoma de Buenos Aires, Formosa). Otras los prevén para los primeros meses del 2005 (Córdoba, Corrientes, Entre Ríos). Hasta ese momento habían sido proyectados 47.223 mejoramientos, el 37,7 % del total previsto, los que suponen una inversión de \$ 512.306.692, el 35,2 % de los recursos previstos en el Convenio Marco del Programa.

El programa por razones organizacionales divide el país en siete regiones.

| Region | Verbesserung Mejoramiento | | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|
| | Anzahl pro Provinz Cantidad por Provincia | Betrag/Verb. Monto/Mejoram.(\$) | Gesamtbetrag Monto total (\$) | % | |
| Süd-Patagonien Patagonia Sur | Chubut | 1.600 | 14.000 | 22.400.000 | 1,5 |
| | Santa Cruz | 1.100 | 19.000 | 20.900.000 | 1,4 |
| | Tierra del Fuego | 600 | 22.000 | 13.200.000 | 0,9 |
| | Total | 3.300 | | 56.500.000 | 3,9 |
| Nord-Patagonien Patagonia Norte | La Pampa | 850 | 11.000 | 9.350.000 | 0,6 |
| | Neuquén | 1.750 | 14.000 | 24.500.000 | 1,7 |
| | Río Negro | 2.220 | 14.000 | 31.080.000 | 2,1 |
| | Total | 4.820 | | 64.930.000 | 4,5 |
| Nordwest Cuyo | La Rioja | 1.520 | 10.000 | 15.200.000 | 1,0 |
| | Mendoza | 5.360 | 10.000 | 53.600.000 | 3,7 |
| | San Juan | 2.220 | 10.000 | 22.200.000 | 1,5 |
| | San Luis | 1.510 | 10.000 | 15.100.000 | 1,0 |
| | Total | 10.610 | | 106.100.000 | 7,3 |
| Nordost NOA | Catamarca | 1.750 | 10.000 | 17.500.000 | 1,2 |
| | Jujuy | 3.500 | 10.000 | 35.000.000 | 2,4 |
| | Salta | 5.710 | 10.000 | 57.100.000 | 3,9 |
| | Sgo. del Estero | 4.900 | 10.000 | 49.000.000 | 3,4 |
| | Tucumán | 6.650 | 10.000 | 66.500.000 | 4,6 |
| | Total | 22.510 | | 225.100.000 | 15,5 |
| NEA | Chaco | 6.760 | 10.000 | 67.600.000 | 4,6 |
| | Corrientes | 4.660 | 10.000 | 46.600.000 | 3,2 |
| | Entre Ríos | 4.430 | 10.000 | 44.300.000 | 3,0 |
| | Formosa | 3.500 | 10.000 | 35.000.000 | 2,4 |
| | Misiones | 6.650 | 10.000 | 66.500.000 | 4,6 |
| | Total | 26.000 | | 260.000.000 | 17,9 |
| Zentrum Centro | Córdoba | 9.910 | 10.000 | 99.100.000 | 6,8 |
| | Santa Fé | 10.500 | 10.000 | 105.000.000 | 7,2 |
| | Total | 20.410 | | 204.100.000 | 14,0 |
| Großstadt Metropolitana | Stadt/Ciudad Bs.As. | 4.550 | 13.500 | 61.425.000 | 4,2 |
| | Innen/Interior Bs.As. | 32.640 | 10.000 | 326.400.000 | 22,4 |
| | Groß/Gran Bs.As. | 15.160 | 10.000 | 151.600.000 | 10,4 |
| | Total | 52.350 | | 539.425.000 | 37,0 |
| Bundeswert Total País | | 140.000 | | 1.456.155.000 | 100 |

Abbildung 76 Landesprogramm zur Wohnungs-
verbesserung – Geplante Maß-
nahmen⁵¹⁴

Figura 76 Programa Federal de Mejoramiento de
Viviendas – Acción planeada⁵¹⁴

⁵¹⁴ Quelle: Rahmenvereinbarung des Programms/Fuente: Convenio Marco del Programa.

| Region | Verbesserung Mejoramiento | | | | |
|------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| | Anzahl pro Provinz Cantidad por Provincia | Empfänger Beneficiarios | Arbeitsplätze Pto. de trabajo | Investition Inversión (\$) | |
| Süd-Patagonien Patagonia Sur | Chubut | 1.390 | 6.255 | 2.780 | 19.213.405 |
| | Santa Cruz | - | - | - | - |
| | Tierra del Fuego | 496 | 2.232 | 992 | 10.912.000 |
| | Total | 1.886 | 8.487 | 3.772 | 30.125.405 |
| Nord-Patagonien Patagonia Norte | La Pampa | 953 | 4.289 | 1.906 | 9.350.000 |
| | Neuquén | 1.750 | 7.875 | 3.500 | 36.738.419 |
| | Río Negro | 1.922 | 8.649 | 3.844 | 17.352.436 |
| | Total | 4.625 | 20.813 | 9.250 | 63.440.855 |
| Cuyo | La Rioja | 1.031 | 4.640 | 2.062 | 10.310.000 |
| | Mendoza | 2.494 | 11.223 | 4.988 | 21.427.943 |
| | San Juan | 2.271 | 10.220 | 4.542 | 35.444.914 |
| | San Luis | - | - | - | - |
| | Total | 5.796 | 26.083 | 11.592 | 67.182.857 |
| Nordwest NOA | Catamarca | 764 | 3.438 | 1.528 | 7.740.000 |
| | Jujuy | 3.640 | 16.380 | 7.280 | 35.000.000 |
| | Salta | 5.710 | 25.695 | 11.420 | 57.100.000 |
| | Sgo. del Estero | 2.460 | 11.070 | 4.920 | 24.600.000 |
| | Tucumán | 3.118 | 14.031 | 6.236 | 31.180.000 |
| | Total | 15.692 | 70.614 | 31.384 | 155.620.000 |
| Nordost NEA | Chaco | 4.701 | 21.155 | 9.402 | 47.010.000 |
| | Corrientes | 1.985 | 8.933 | 3.970 | 23.293.900 |
| | Entre Ríos | 2.290 | 10.305 | 4.580 | 22.900.000 |
| | Formosa | 3.500 | 15.750 | 7.000 | 35.000.000 |
| | Misiones | 1.492 | 6.714 | 2.984 | 14.920.000 |
| | Total | 13.968 | 62.857 | 27.936 | 143.123.900 |
| Zentrum Centro | Córdoba | 2.830 | 12.735 | 5.660 | 28.300.000 |
| | Santa Fé | 2.374 | 10.683 | 4.748 | 23.740.000 |
| | Total | 5.204 | 23.418 | 10.408 | 52.040.000 |
| Großstadt Metropolitana | Stadt/Ciudad Bs.As. | 52 | 234 | 104 | 773.675 |
| | Innen/Interior Bs.As. | - | - | - | - |
| | Groß/Gran Bs.As. | - | - | - | - |
| | Total | 52 | 234 | 104 | 773.675 |
| Bundeswert Total País | | 47.223 | 212.506 | 94.446 | 512.306.692 |

Abbildung 77 Landesprogramm zur Wohnungs-
verbesserung – Entwicklung bis
Februar 2005⁵¹⁵

Figura 77 Programa Federal de Mejoramiento de
Viviendas – Desarrollo a febrero
2005⁵¹⁵

⁵¹⁵ Quelle: http://www.vivienda.gov.ar/info_mejor_vivir.htm, 05.02.05.

4.1.2.8 Zusammenfassung

In Abbildung 78 sind die Hauptmerkmale der vom „Sistema Federal de la Vivienda“ geförderten Wohnprogramme dargestellt. Sie führt die Förderungsart, das Produkt, den Förderungsgegenstand, die Voraussetzungen sowohl der Förderung als auch des Darlehens, die Herkunft der Finanzmittel sowie die staatlichen Ausgaben jedes Programms auf.

In Argentinien lassen sich die Wohnprogramme nach der Förderungsart differenzieren, und zwar nach der Gewährung eines Darlehens, eines Bauobjekts⁵¹⁶, einer Subvention oder einer Kombination der letzten Zwei. Der letzte Fall wird vom Landesprogramm gegen Wohnungsnot dargestellt. Die zwei für Bauverbesserungen bestimmten Programme: das Program zur Wohnungsverbesserung und Infrastruktur und das Bundesprogramm zur Wohnungsverbesserungen haben als Förderungsart die Gewährung eines Darlehens für den Bewohner der Wohnung. Das Landeswohnungsbauprogramm, das FONAVI und das PROMEBA übergeben ein fertiggestelltes Bauobjekt. Bei den ersten beiden ist der Empfänger zur Rückerstattung verpflichtet. Das Programm PROPASA, das den Bau der Infrastruktur zur Trinkwasserversorgung und Wasserentsorgung übernimmt, hat als Förderungsart die Subvention.

4.1.2.8 Resumen

En la figura 78 son resumidas las características principales de los programas habitacionales promovidos por el Sistema Federal de la Vivienda. Ella contiene el tipo de fomento, el producto, el destinatario, las condiciones tanto del fomento como del préstamo, el origen de los medios financieros como así también la inversión estatal en cada programa.

En la Argentina los programas habitacionales admiten ser diferenciados según la forma de fomento, distinguiendo entre la entrega de un préstamo, la de un objeto edilicio⁵¹⁶, la de una subvención o una combinación de los dos anteriores. El último caso está representado por el Programa federal de emergencia habitacional. Los dos programas destinados a mejoramientos edilicios: el Programa de mejoramiento habitacional y de infraestructura básica y el Programa federal de mejoramiento de viviendas, tienen como forma de fomento la entrega de un préstamo al ocupante de la vivienda. El Programa federal de construcción de viviendas, el FONAVI y el PROMEBA entregan un objeto edilicio, en los dos primeros el beneficiario esta obligado al pago de reintegro. El Programa PROPASA encargado de la construcción de infraestructura de provisión de agua potable y desagüe tiene como forma de fomento la subvención.

⁵¹⁶ Wohnung, Wohnlösung, Infrastruktur oder sanitäres Modul.
Vivienda, solución habitacional, infraestructura o módulo sanitario.

| Wohnprogramm Programa habit. | FONAVI | Prog. zur Wohnungs- verbesserung und Grundinfrastruktur | PROMEBA | PROPASA | Landesprogramm gegen Wohnungsnot habitacional | Landeswohnungsbau - programm | Landesprogramm zur Wohnungsverbesserung |
|--|---|---|---|----------------------------------|---|---------------------------------|--|
| Förderart | Bauwerkübergabe | Darlehen | Bauwerkübergabe | Zuschuss | Zuschuss/ Bauwerkübergabe | Bauwerkübergabe | Darlehen |
| Dauer | Entrega de objeto edilicio | Prestamo | Entrega de objeto edilicio | Subvención | Subvención/ Objeto edilicio | Entrega de objeto edilicio | Prestamo |
| Duración | Unbefristet seit 1977 | Unbefristet seit 1996 | Befristet 1997-2006 | Unbefristet seit 1999 | Unbefristet seit 2003 | Unbefristet seit 2004 | Unbefristet seit 2004 |
| Objeto del subsidio | Sin fecha término desde 1977 | Sin fecha término desde 1996 | Con plazo 1997-2006 | Sin fecha término desde 1999 | Sin fecha término desde 2003 | Sin fecha término desde 2004 | Sin fecha término desde 2004 |
| Geltungsgebiet | Wohnigentum | Wohnigentum | Wohnigentum | Wohnigentum | Wohnigentum/Arbeit | Wohnigentum | Wohnigentum |
| Area de validez | Vivienda en propiedad | Vivienda en propiedad | Vivienda en propiedad | Vivienda en propiedad | Vivienda en propiedad/Trabajo | Vivienda en propiedad | Vivienda en propiedad |
| Wohnheiten | Bundesweit | Bundesweit | Bundesweit, die Frei-Stadt | Bundesweit | Bundesweit | Bundesweit | Bundesweit |
| Unidades habit. | Nacional | Nacional | Buenos Aires ausgenommen | Nacional | Nacional | Nacional | Nacional |
| Soluciones habit. | ○ | ○ | National, excepto la Ciudad | - | ○ | ○ | - |
| Infraestructur | ○ | ○ | Autonoma de Buenos Aires | - | - | - | ○ |
| Eigentumsituation | - | ○ | - | ○ | - | - | - |
| Situación dominial | - | ○ | - | - | - | - | - |
| Sanitäres Modul | - | - | - | ○ | - | - | - |
| Módulo sanitario | - | - | - | ○ | - | - | - |
| Förderempfänger | Bewohner | Bewohner | Bewohner | Gemeinde | Arbeitsloser / Bewohner | Bewohner | Bewohner |
| Destinatario | Occupante | Occupante | Occupante | Municipio | Desocupado / Occupante | Occupante | Occupante |
| Voraussetzungen | Einzige Wohnung (die Person oder Familiengruppe besitzt keine andere Wohninheit) Mindesteinkommensniveau, das die Zahlung der Rücksetzungsrate gewährleistet. | Gefahrsituation des Lebensraums, Unbefriedigte Grundbedürfnisse, Zum ersten Quintil gehörende Haushalte | 75 v.H. unbefriedigte Grundbedürfnisse, Stadtbereich in Ballungsgebieten | Gemeinden in ländlichen Gebieten | Empfänger des Programms Arbeitsloser Familienväter und -mütter Unterstützter Selbstbau | Veränderlich nach Operativ | Veränderlich nach Operativ |
| Condiciones | Vivienda única (la persona o grupo familiar no poseen otra vivienda), Nivel mínimo de ingresos que aseguren el pago de las cuotas de reintegro. | Hábitat en peligro, necesidades básicas insatisfechas, hogares pertenecientes al primer quintil de ingresos | 75 % de las necesidades básicas insatisfechas, barrios en conglomerados urbanos | Municipios en áreas rurales | Beneficiarios del Programa Jefas y Jefes de Hogares Desocupados Autoconstrucción asistida | Variable según operatoria | Variable según operatoria |
| Bedingungen der Förderung | - | Veränderlich nach Operativa | - | - | Wohninheit: Monatliche zinslose Rückzahlung in Höhe von USD 11,49 in 50 Jahren | Veränderlich nach Operativ | Veränderlich nach Operativ |
| Condiciones del préstamo | - | Variable según operatoria | - | - | Vivienda: pago en cuotas sin interés de USA 11,49 a 50 años | Variable según operatoria | Variable según operatoria |
| Rückzahlung | Ja / Si | Veränderlich nach Operativa | Nein / No | Nein / No | Nein Zuschuss / Ja Wohninheit | Ja / Si | Ja / Si |
| Reembolso | - | Variable según operatoria | - | - | No préstamo / Si vivienda | - | - |
| maximale Förderhöhe | - | Veränderlich nach Operativa | - | - | Pro Wohninheit \$ 20.000 | Veränderlich nach Region | Veränderlich nach Operativ |
| Monto maximo | - | Variable según operatoria | - | - | Por vivienda \$ 20.000 | Variable según región | Variable según operatoria |
| Ursprung der Gelder | Bundesfond für Wohnungswesen | Staatskasse | 40 v.H. Staatskasse 60 v.H. BID | Staatskasse | Staatskasse | Staatskasse | Staatskasse |
| Origen de los recursos | Fondo Nacional de la Vivienda | Tesoro Nacional | 40 % Tesoro Nacional 60% BID | Tesoro Nacional | Tesoro Nacional | Tesoro Nacional | Tesoro Nacional |
| Jährliche staatliche Aufwendungen | 548.146.245 | 6.727.976 | 82.860.638 | 9.006.656 | 66.458.875 | Im Ausschreibungsstadium | Im Ausschreibungsstadium |
| (in Pesos - \$) | (in Jahr 2003) | (in Jahr 2003) | (Durchschnitt) | (im Jahr 2003) | (Durchschnitt) | En etapa de licitación | En etapa de licitación |
| Inversión anual del Estado | (en el año 2003) | (en el año 2003) | (Promedio) | (en el año 2003) | (Promedio) | | |
| (en Pesos - \$) | | | | | | | |

Abbildung 78 Wohnprogramme in Argentinien

Figura 78 Programas habitacionales en Argentina

Die Wohnprogramme richten sich an die Bewohner der Wohnungen bis auf eine Ausnahme, dem Programm PROPASA. Dieses hat als Adressaten die ländlichen Gemeinden. Auf keinen Fall ist die Förderung für den privaten Investor oder den Sparer bestimmt.⁵¹⁷

Das Landesprogramm gegen Wohnungsnot stellt einen Spezialfall innerhalb der Wohnprogramme dar. Es kombiniert Maßnahmen für Sozialwohnungen mit jenen zur Verminderung der Arbeitslosigkeit und hat als Adressaten die Personen, die die Subventionen des Programms Arbeitsloser Familienväter und -mütter erhalten.

Die Abbildung 79 stellt die vom argentinischen Staat für die Wohnraumförderung im Jahr 2003 bereitgestellten Gelder dar.

Los Programas habitacionales están dirigidos a los ocupantes de las viviendas, con la sola excepción del Programa PROPASA. Este está destinado a municipios de áreas rurales. En ningún caso el fomento tiene como destinatario al inversor privado o al ahorrista.⁵¹⁷

El Programa federal de emergencia habitacional representa un caso particular entre los programas habitacionales. Este combina acciones destinadas a la vivienda de interés social con aquellas dirigidas a la reducción de la desocupación, teniendo como beneficiarios principales a personas que reciben el subsidio del Programa Social Jefes y Jefas de hogares desocupados.

La figura 79 muestra la inversión realizada por el Estado Argentino en el fomento habitacional en el año 2003.

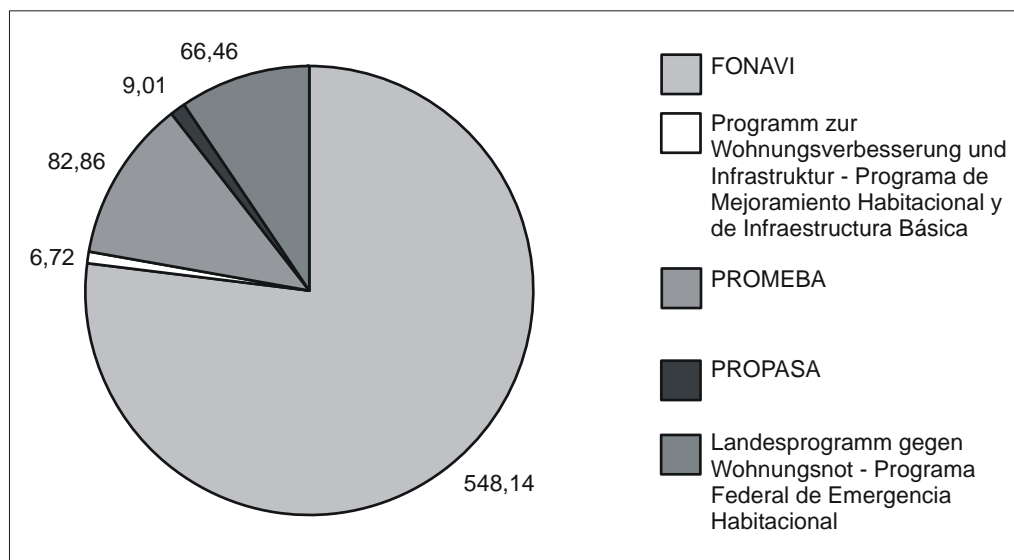


Abbildung 79 Staatliche Ausgaben für die Wohnraumförderung in Millionen Pesos nach Wohnprogrammen 2003 – Argentinien

Figura 79 Inversión estatal para el fomento a la vivienda en millones de pesos según programa habitacional en el 2003 – Argentina

⁵¹⁷ Vgl./Comp. C.4.2.2.8.

Der argentinische Staat investierte im Jahr 2003 einen Gesamtbetrag von \$ 713.200.390 in die Wohnraumförderung. Davon stammen 76,8 v. H. aus dem Bundesfonds für Wohnungswesen, 16,2 v. H. aus der Staatskasse und 7,0 v. H. von der Interamerikanischen Entwicklungsbank. Der letzte Wert stellt den einzigen Fremdmittelbetrag dar.

Die öffentlichen Ausgaben für das Jahr 2003 betragen gemäß dem Gesetz für Bundesbudget in Argentinien insgesamt \$ 66.173 Millionen. Die Investition für Sozialwohnungen machten \$ 713,20 Millionen und damit 1,07 v. H. des Bundesbudgets aus.

Bei Betrachtung des Anteils jedes Programms in der Gesamtinvestition in der Wohnraumförderung ist anzumerken, dass der FONAVI mit 76,8 v. H. den wichtigsten Beitrag leistet, gefolgt von PROMEBA mit 11,6 v. H. und dem Bundesprogramm gegen Wohnungsnot mit 9,3 v. H. Diese Werte verdeutlichen die Wichtigkeit, die aus dem Bundesfonds für Wohnungswesen stammenden finanziellen Mittel zu erhalten.⁵¹⁸

Der Anteil der zwei übrigen Programme ist von sehr geringer Bedeutung.

Die von den Bundeswohnungsbau- und Wohnungsverbesserungsprogrammen für den Zeitraum 2005-2007 geplanten Investitionen stellen einen bedeutenden Beitrag innerhalb der zur Wohnraumförderung bestimmten Gelder dar.⁵¹⁹

El Estado Argentino invirtió en el año 2003 un total de \$ 713.200.390 en el fomento habitacional. De ellos un 76,8 % provinieron del Fondo Nacional de la Vivienda, un 16,2 % del Tesoro Nacional y un 7,0 % del Banco Interamericano de Desarrollo. El último valor representa el único monto de recursos financieros provenientes de préstamos.

El gasto público para el año 2003 según la Ley de Presupuesto Nacional fue de \$ 66.173 millones en la Argentina. La inversión en vivienda de interés social por el monto de \$ 713,20 millones equivale al 1,07 % del presupuesto total.

Analizando la participación de cada programa en la inversión total en vivienda se observa que el FONAVI representa con el 76,8 % el aporte más importante, seguido del PROMEBA con el 11,6 % y el Programa federal de emergencia habitacional con el 9,3 %. Estos valores permiten reconocer la importancia de mantener los recursos financieros provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda.⁵¹⁸

La participación de los dos programas restantes es de muy poco significado.

Las inversiones previstas por los programas federales de construcción y mejoramiento de viviendas para el periodo 2005-2007 representan un importante incremento en los fondos destinados al fomento habitacional.⁵¹⁹

⁵¹⁸ Vgl./Comp. C.2.1.2.3.2.

⁵¹⁹ Vgl./Comp. C.4.1.2.6.2. – C.4.1.2.8.

4.2 Deutschland

4.2.1 Überblick

Eine Übersicht über die Fördersystematik, aufgegliedert in ordnungspolitische und leistungspolitische Instrumente, die direkte und indirekte Förderung sowie die Objekt- und Subjektförderung, gibt die Abbildung 80.

4.2 Alemania

4.2.1 Vista general

La figura 80 ofrece una vista general de la sistemática del fomento diferenciando entre instrumentos políticos legales y políticos de acción, subsidio directo e indirecto como así también subsidio al objeto y al sujeto.

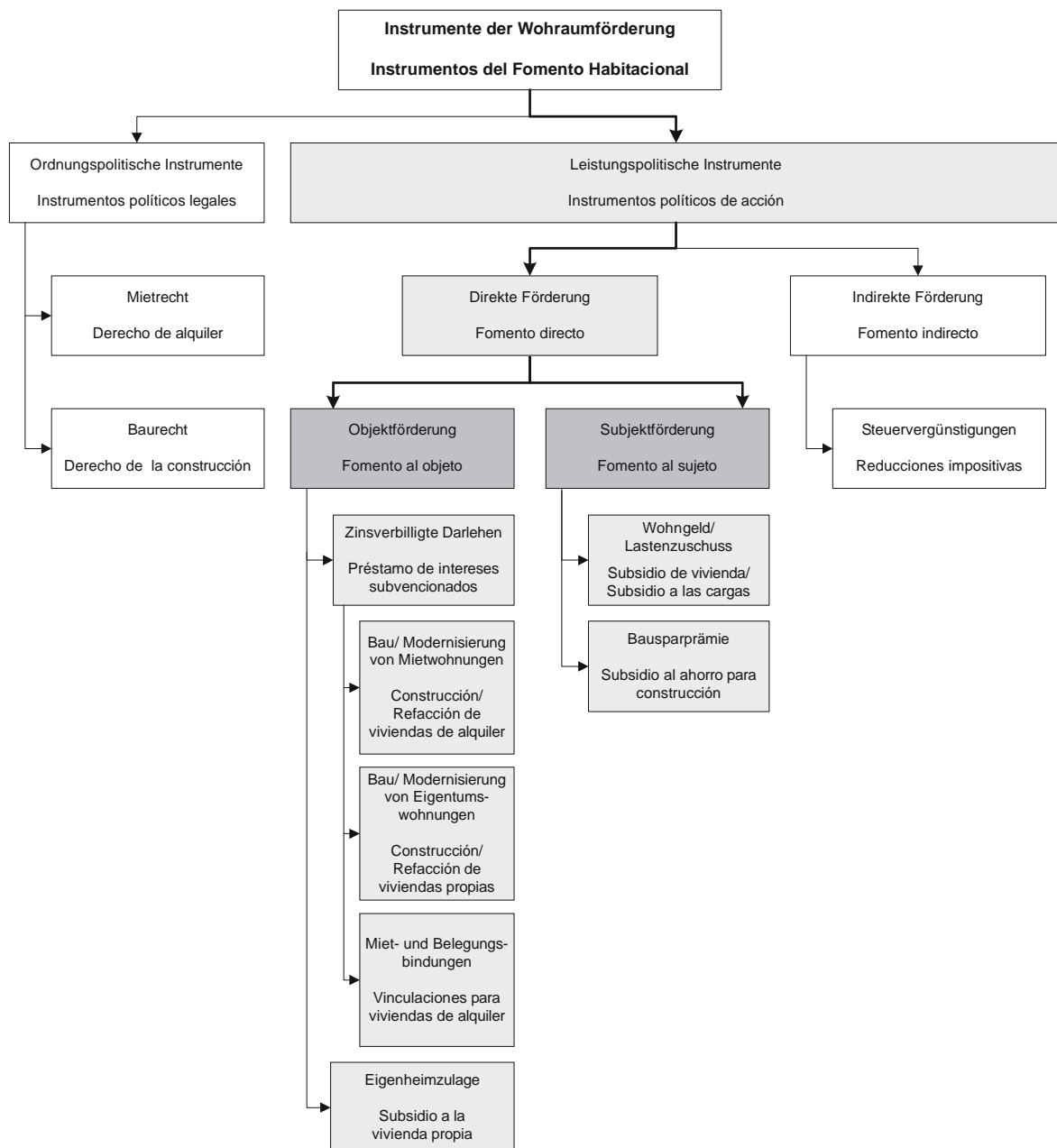


Abbildung 80 Instrumente der Wohnraumförderung – Deutschland

Figura 80 Instrumentos del Fomento Habitacional Alemania

Ordnungspolitische Instrumente

Die staatlichen Instrumente der ordnungspolitischen Rahmenbedingungen umfassen ein breites Spektrum an Einzelinstrumenten in unterschiedlichen Bereichen. Eine Übersicht geben die Kommentare zum Wohnungsbaurecht.⁵²⁰ An dieser Stelle sollen nur die beiden wesentlichen ordnungspolitischen Instrumente kurz behandelt werden, das Mietrecht und das Baurecht.⁵²¹

Das Mietrecht ist ein Kernpunkt in der Wohnungspolitik, da „die gesamten Aktivitäten der Anbieter und Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt durch Mieten koordiniert und gesteuert werden“⁵²². In den Markt des frei finanzierten Wohnungsbaus greift der Staat regulierend ein, um den Mieter und die Höhe der Mieten zu schützen. Der deutsche Staat will seiner im Grundgesetz verankerten Sozialstaatsverpflichtung nachkommen und einen sozialverträglichen Ausgleich zwischen Marktmacht und marktlicher Ohnmacht schaffen,⁵²³ d. h. der Staat will verhindern, dass sich aus der Eigentümermacht nicht Kündigungsmacht entwickelt.⁵²⁴ Damit schafft er aber wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen, die auf die Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren erheblich Einfluss nehmen. Wird z. B. der Wohnungsmarkt stark liberalisiert, führt dies zumeist zu höheren Mieten – über das Durchschnittsniveau hinaus.⁵²⁵ Wird andererseits die Position des Mieters durch staatliche Intervention zu sehr

Instrumentos políticos legales

Los instrumentos estatales de las condiciones políticas legales comprenden un amplio espectro de instrumentos individuales en distintas áreas. Una vista general de ellos es dada por los Comentarios sobre Derecho de construcción de viviendas.⁵²⁰ En este trabajo solo son tratados en forma sintética los dos instrumentos políticos legales esenciales, el Derecho de alquiler y el de obra.⁵²¹

El Derecho de alquiler es el núcleo de la Política habitacional ya que “la totalidad de las actividades del oferente y el interesado en el mercado de la vivienda son coordinadas y dirigidas a través de los alquileres”⁵²². En el mercado de la construcción de viviendas de financiación libre, el Estado interviene en forma reguladora con el fin de proteger al inquilino y al valor del alquiler. El Estado Alemán pretende cumplir con su obligación social, establecida constitucionalmente, y conseguir un equilibrio socialmente compatible entre el poder de mercado y la impotencia mercantil⁵²³, es decir el Estado pretende impedir que el poder de propiedad se convierta en poder de rescisión.⁵²⁴ Con ello consigue él condiciones de economía habitacional de notable importancia en la tendencia a invertir por parte de potenciales inversores. Así por ejemplo: si el mercado de la vivienda es liberado, los precios de los alquileres aumentarán por sobre el nivel promedio.⁵²⁵ Por otro lado si la posición del inquilino es fortalecida en forma desmedi-

⁵²⁰ Vgl./Comp. Fischer-Dieskau/ Pergande/ Schwender.

⁵²¹ Weitere Hinweise finden sich bei Kornemann (1991).
Más información consultar Kornemann (1991).

⁵²² Vgl./Comp. Eekhoff, S./Pag. 14.

⁵²³ Vgl./Comp. Kühne-Büning/ Nordalm/ Steveling, S./Pag. 80.

⁵²⁴ Vgl./Comp. Pfeiffer/ Gillhaus, S./Pag. 58.

⁵²⁵ Vgl./Comp. Expertenkommission Wohnungspolitik (1995b).

gestärkt, gehen die Investitionen in den Mietwohnungsbau zurück, der Mietwohnungsmarkt wird verknappt und die Mieten steigen. In der geschichtlichen Entwicklung der deutschen Wohnungspolitik lassen sich solche Effekte deutlich beobachten.⁵²⁶

Ein weiteres wesentliches ordnungspolitisches Instrument ist das Baurecht mit der Bauleitplanung, dem Beitrags- und Erschließungsrecht, dem Umlageungs- und Enteignungsrecht sowie dem Bauordnungsrecht. Dabei bilden die Bauleitplanung und das Bauordnungsrecht die vorrangigen baurechtlichen Instrumente. Die öffentliche Hand hat das alleinige Recht, Bauland auszuweisen. Sie entscheidet über Umfang, Art und räumliche Verteilung des potenziellen Baulandangebotes.⁵²⁷ Hiermit hat sie einen bestimmenden Einfluss auf das Angebot für Bebauungsflächen für den Wohnungsbau und reguliert damit indirekt den Preis der Grundstücke. Dies geschieht im Wesentlichen auf kommunaler Ebene. Die konkrete Beplanung einer Fläche ist im BauGB jeder einzelnen Gemeinde als Aufgabe zugewiesen. Bund und Länder geben durch das Raumordnungsgesetz und die Gebietsentwicklungspläne lediglich die Rahmenbedingungen vor.⁵²⁸

Darüber hinaus hat der Staat mit den Vorgaben aus dem Bauordnungsrecht Einfluss auf die Kosten und Wirtschaftlichkeit der Wohnbebauung.

da mediante intervenciones estatales, las inversiones en la construcción de viviendas de alquiler disminuirían, el mercado de alquiler escasearía y aumentarían los alquileres. En el desarrollo histórico de la política habitacional alemana se pueden observar estos efectos.⁵²⁶

Otro de los instrumentos políticos legales esenciales es el Derecho de construcción con el plan general de ordenación urbana, el derecho de contribución, el de distribución, el de expropiación, el de urbanización y el de reglamentaciones de obra. El plan general de ordenación urbana y el derecho de reglamentaciones de obra forman el instrumento legal de obras prioritario. El Estado tiene el derecho exclusivo de determinar los terrenos admisibles a la construcción, la envergadura, el tipo y la distribución espacial de la potencial oferta de terrenos para obra.⁵²⁷ Así el posee una influencia determinante sobre la oferta de terrenos para la construcción de viviendas, regulando de este modo indirectamente sus precios. Esto sucede esencialmente a nivel comunal. El BauGB determina que la planificación concreta de una superficie es tarea de cada Municipio. La Nación y los estados federados dan mediante la Ley de ordenación territorial y los planos de desarrollo regional solo los parámetros generales.⁵²⁸

De este modo el Estado posee mediante las reglas del Derecho de ordenanzas de construcciones influencia sobre los costos y la rentabilidad de la edificación de viviendas.

⁵²⁶ Siehe/Ver C.1.2.2.

⁵²⁷ Vgl./Comp. Wölling, S./Pag. 63, 64.

⁵²⁸ Vgl./Comp. Michels/ Rottmann/ van Suntum, S./Pag. 133.

Leistungspolitische Instrumente

Die leistungspolitischen Instrumente⁵²⁹ bestehen aus den staatlichen Wohnraumsубventionen, d. h., es handelt sich um öffentliche Finanzhilfen. Diese staatliche Förderung kann direkt oder indirekt gewährt werden. Die direkte Förderung erfolgt in einer quantifizierbaren Transferzahlung an den Empfänger und schlägt sich in Form von einer Erhöhung der Ausgaben im Staatsbudget nieder. Die indirekte Förderung besteht aus einem Einnahmeverzicht der öffentlichen Hand.⁵³⁰

Indirekte Förderung

Die indirekte Förderung erfolgt in Deutschland über Steuervergünstigungen. Der Staat hat die Möglichkeiten der Steuervergünstigungen im Laufe der Geschichte erheblich reduziert und statt dessen die direkte Förderung gestärkt.⁵³¹

Es gibt aber auch weiterhin eine gewisse indirekte Förderung durch Steuervergünstigungen in Form von degressiven Abschreibungsmethoden, Zusatzabschreibungen, steuerlicher Unterbewertung, partieller oder vollständiger Steuerbefreiungen sowie speziellen Freibetragsregelungen.⁵³²

Instrumentos políticos de acción

Los instrumentos políticos de acción constan de las subvenciones estatales a la vivienda, es decir que se trata de ayudas económicas públicas. Este fomento estatal puede ser otorgado en forma directa o indirecta. El fomento directo se efectúa mediante una transferencia corriente cuantificable al destinatario y se plasma en un aumento de los egresos del presupuesto estatal. El fomento indirecto consta de una renuncia de ingresos por parte del Estado.⁵³⁰

Fomento indirecto

El fomento indirecto se efectúa en Alemania mediante reducciones impositivas.. El Estado ha disminuido notablemente las posibilidades de reducciones impositivas en el transcurso de la historia y en su lugar ha fortalecido el fomento directo.⁵³¹

No obstante existe todavía una cierta cantidad de fomentos indirectos mediante reducciones impositivas en forma de deducciones fiscales, deducciones complementarias, infravaloraciones impositivas, liberaciones impositivas parciales o totales como así también regulaciones de importes libres de impuestos.⁵³²

⁵²⁹ Zu den leistungspolitischen Instrumenten gehören alle staatlichen Subventionen. Vgl. Kühne-Büning/ Nordalm/ Steveling, S. 260, 261.

A los instrumentos políticos de acción pertenecen todas las subvenciones provenientes del Estado. Comp. Kühne-Büning/ Nordalm/ Steveling, Pag. 260, 261.

⁵³⁰ Vgl./Comp. Ludwig, S./Pag. 171, 172 und/y Mehring, S./Pag. 30, 31.

⁵³¹ Z. B. 1996 mit der Ersetzung der bis dahin gültigen indirekten Förderung nach Paragraphen §7b EStG und §10e EStG durch eine direkte Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz.

Por ejemplo en 1996 con el reemplazo del hasta ese momento vigente fomento indirecto según el párrafo §7b EStG y §10e EStG por un fomento directo contemplado en la Ley del subsidio al hogar propio.

⁵³² Vgl./Comp. Kühne-Büning/ Nordalm/ Steveling, S./Pag. 268.

Direkte Förderung

Die Instrumente der direkten Förderung sind die zentralen Instrumente der Wohnraumförderung. Heute wird im wesentlichen über den direkten Weg gefördert.⁵³³ Die direkte Förderung unterteilt sich in Objektförderung und Subjektförderung.

Die Instrumente der Objektförderung sind an eine Wohnung oder an ein Wohngebäude gebunden, die Subjektförderung besteht aus Zahlungen an bestimmte Personen, die auf Grund ihrer persönlichen Situation einen Anspruch darauf haben.⁵³⁴

Die Objektförderung besteht aus der Gewährung von zinsverbilligten Darlehen sowie der Eigenheimzulage⁵³⁵. Eine Förderung durch zinsverbilligte Darlehen kann erfolgen:

- für den Bau oder die Modernisierung von Mietwohnungen⁵³⁶,
- für den Bau oder die Modernisierung von Eigentumswohnungen⁵³⁷ und
- für den Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen⁵³⁸.

Fomento directo

Los instrumentos del fomento directo son los instrumentos centrales del Fomento Habitacional. Actualmente el fomento es realizado esencialmente mediante las vías directas.⁵³³ El fomento directo se divide en subsidio al objeto y subsidio al sujeto.

Los instrumentos de fomento al objeto están ligados a una vivienda o a un edificio de viviendas. El subsidio al sujeto consiste en el pago a una persona determinada, la cual debido a su situación personal tiene derecho a este.⁵³⁴

El subsidio al objeto consiste en el otorgamiento de préstamos de intereses reducidos y el subido al hogar propio⁵³⁵. Un préstamo del primer tipo puede otorgarse:

- para la construcción o modernización de viviendas de alquiler⁵³⁶,
- Para la construcción o modernización de viviendas en propiedad⁵³⁷ y
- Para la compra de relaciones de alquiler o reserva⁵³⁸.

⁵³³ Siehe/Ver C.4.2.2.

⁵³⁴ Vgl./Comp. Kühne-Büning/ Nordalm/ Steveling, S./Pag. 268.

⁵³⁵ Das Instrument der Eigenheimzulage wird als Förderweg detailliert in C.4.2.2.4 dargestellt.

El instrumento subsidio al hogar propio es presentado en detalle como vía de fomento en C.4.2.2.4.

⁵³⁶ Das Instrument der zinsverbilligten Darlehen für Mietwohnungen wird als Förderweg detailliert in C.4.2.2.1. dargestellt.

El instrumento préstamo de interés reducidos para viviendas de alquiler es presentado en detalle como vía de fomento en C.4.2.2.1.

⁵³⁷ Das Instrument der zinsverbilligten Darlehen für Eigentumswohnungen wird als Förderweg detailliert in C.5.2.2.2 dargestellt.

El instrumento préstamo de interés reducidos para viviendas de propiedad es presentado en detalle como vía de fomento en C.4.2.2.2.

⁵³⁸ Das Instrument der Miet- und Belegungsbindungen wird als Förderweg detailliert in C.4.2.2.3 dargestellt.

El instrumento vinculación de alquiler y de reserva es presentado en detalle como vía de fomento en C.4.2.2.3.

Die direkten Subventionen an den Bewohner, also die Subjektförderung, bestehen aus dem Wohngeld bzw. Lastenzuschuss⁵³⁹ und der Bausparprämie⁵⁴⁰.

Aus den vier Instrumenten der direkten Förderung ergeben sich die Förderwege, welche für die Schaffung von sozialem Wohnraum bzw. für die soziale Absicherung des Wohnens verantwortlich sind.

Aus den drei Formen des Instrumentes der zinsverbilligten Darlehen folgen die Förderwege der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau, der Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau und der Erwerb von Bindungen für sozialen Wohnraum. Die Instrumente der Eigenheimzulage, des Wohngeldes und der Bausparprämie bilden jeweils eigene Förderwege.

So werden folgende Förderwege für sozialen Wohnraum erhalten, die im Nachfolgenden vertieft dargestellt und behandelt werden.

- Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau.
- Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau.
- Erwerb von Bindungen für sozialen Wohnraum.
- Eigenheimzulage.
- Wohngeld.

La subvención directa al ocupante, es decir el subsidio al sujeto, está compuesto por el subsidio a la vivienda, o sea el suplemento a las cargas⁵³⁹ y el subsidio al ahorro para construcción⁵⁴⁰.

De los cuatro instrumentos de fomento directo resultan las vías de fomento responsables de la creación de viviendas de interés social, es decir del aseguramiento social del habitar.

De las tres formas del instrumento de préstamos de interés reducido se derivan las vías de fomento social destinadas a la construcción de viviendas de alquiler, al subsidio de la vivienda propia en el área de viviendas de interés social y a la compra de relaciones de alquiler o posesión para viviendas de interés social. Los instrumentos subsidio al hogar propio, a la vivienda y el de recompensa al ahorro para construcción forman cada uno una vía de fomento.

Así se tienen las siguientes vías de fomento, las cuales serán presentadas y tratadas en profundidad.

- Subsidio social de vivienda en la construcción de viviendas de alquiler.
- Subsidio a la vivienda propia en el área de viviendas de interés social.
- Compra de relaciones para viviendas de interés social.
- Subsidio al hogar propio.

⁵³⁹ Das Instrument des Wohngeldes/ Lastenzuschusses wird als Förderweg detailliert in C.4.2.2.5 dargestellt. El instrumento subsidio a la vivienda/ suplemento para las cargas es presentado en detalle como vía de fomento en C.4.2.2.5.

⁵⁴⁰ Das Instrument der Bausparprämie wird als Förderweg detailliert in C.4.2.2.6 dargestellt. El instrumento subsidio de recompensa al ahorro para construcción es presentado en detalle como vía de fomento en C.4.2.2.3.

- Bausparförderung.

Die Landesregelungen werden am Beispiel Nordrhein-Westfalen betrachtet.

4.2.2 Förderwege

4.2.2.1 Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau

4.2.2.1.1 Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen

Das Förderziel der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau ist, auch weiterhin einen Beitrag zu leisten, um die Mieten für die Zielgruppen tragfähig zu halten. Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind die Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können und auf Unterstützung angewiesen sind.⁵⁴¹

Fördergegenstand

Durch die Gewährung von zinsverbilligten Darlehen wird die Neuschaffung von Mietwohnungen gefördert. Neuschaffung bedeutet

- Subsidio a la vivienda.

- Subsidio al ahorro para construcción.

Como ejemplo de legislación de estado federado se toma la perteneciente a Westfalia del Norte-Renania.

4.2.2 Vías de subvención

4.2.2.1 Fomento habitacional social en la construcción de viviendas de alquiler

4.2.2.1.1 Subsidio a la “nueva creación” de viviendas de alquiler

El objetivo del fomento habitacional social a la vivienda en la construcción de vivienda de alquiler es efectuar una contribución para mantener los alquileres estables para el grupo de destino. Este está compuesto por aquellos hogares que por sus propios medios no pueden consolidarse en el mercado de la vivienda y dependen de un apoyo.⁵⁴¹

Objeto del subsidio

Mediante el otorgamiento de préstamos de interés reducido se subsidia la “nueva creación” de viviendas de alquiler. Nueva creación sig-

⁵⁴¹ Vgl./Comp. Nr. 1.2 Wohnraumförderungsprogramm 2005.

⁵⁴² Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen, selbstständigen Gebäude geschaffen wird (Vgl. § 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG).

Proyectos de construcción a través de los espacios de habitación son creados en un nuevo e independiente edificio. (Comp. § 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG).

⁵⁴³ Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird (Vgl. § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG).

Modificaciones, cambios de uso o ampliaciones de edificios, a través de los cuales y mediante un considerable despliegue de obra son creados espacios de habitación. (Comp. § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG).

⁵⁴⁴ Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (Vgl. § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG).

Eliminación de daños en edificios mediante considerable despliegue de obra a través de la cual el edificio puede volver a ser utilizado a largo plazo para fines habitacionales.

⁵⁴⁵ Vgl./Comp. Nr. 1.621 WFB.

⁵⁴⁶ Vgl./Comp. Nr. 8.21 WFB.

Neubau⁵⁴², Ausbau und Erweiterung⁵⁴³ sowie Sanierung⁵⁴⁴ von Gebäuden. Die Förderung beantragen können Wohnungsgesellschaften, private Investoren und Genossenschaften. Es muss eine Eigenleistung des Bauherren von mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten erbracht werden,⁵⁴⁵ d. h. höchstens 80 v. H. können über ein Darlehen gefördert werden. Das Darlehen muss durch Eintragung einer Hypothek im Grundbuch abgesichert werden.⁵⁴⁶

Förderart

Gewährt werden Baudarlehen in Form von Pauschalen pro Quadratmeter Wohnfläche, deren Höhe vom Standort und von der Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung abhängt. Die Höchstbeträge der Pauschalen sind in Abbildung 81 dargestellt.

nifica construcción nueva⁵⁴², remodelación, ampliación⁵⁴³ y saneamiento⁵⁴⁴ de edificios. El subsidio puede ser solicitado por asociaciones para la vivienda, inversores privados y cooperativas. Debe ser aportada una contribución propia por parte del comitente de por lo menos el 20 % de los costos totales,⁵⁴⁵ es decir que un máximo del 80 % puede ser subsidiado por un préstamo. El préstamo debe ser asegurado mediante una hipoteca sobre el inmueble.⁵⁴⁶

Tipo de subsidio

Los préstamos de construcción son otorgados en forma de montos globales por metro cuadrado de superficie habitable, sus valores dependen de la ubicación y el destino de las viviendas de alquiler subsidiadas. Los valores del subsidio son presentados en la figura 81.

| Mietstufe Escalón de alquiler | Einkommensgruppe A Grupo de ingresos A (Euro) | Einkommensgruppe B Grupo de ingresos B (Euro) |
|----------------------------------|---|---|
| 1 – 2 | 800 | 365 |
| 3 | 900 | 465 |
| 4 | 1.000 | 565 |
| 5 – 6 | 1.100 | 585 |

Abbildung 81 Förderpauschale bei Mietwohnungen pro qm Wohnfläche – Deutschland

Figura 81 Montos globales del subsidio a la vivienda de alquiler por metro cuadrado de superficie – Alemania

Für Wohnungen bis zu 62 qm erhöht sich die Förderpauschale pro Wohnung um:

- 5.000 Euro für die Einkommensgruppe A
- 2.000 Euro für die Einkommensgruppe B.⁵⁴⁷

Para viviendas de hasta 62 m² los montos globales se elevan por unidad en:

- 5.000 Euros par el grupo de ingresos A
- 2.000 Euros para el grupo de ingresos B.⁵⁴⁷

⁵⁴⁷ Vgl./Comp. Nr. 2.7 WFB.

Mietstufen und Einkommensgrenzen

Jede Gemeinde ist einer Mietstufe zugeordnet.⁵⁴⁸ Diese Zuordnung richtet sich nach der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung.⁵⁴⁹

Die Einkommensgruppen bestimmen die begünstigten Mieter, deren Jahreseinkommen die Einkommensgrenze nach §9 Abs. 2 WoFG⁵⁵⁰ in Verbindung mit §1 VO WoFG NRW⁵⁵¹ nicht übersteigen darf. Die Höhe der Einkommensgrenzen sind in Abbildung 82 dargestellt.

Escalones de alquiler y límites de ingresos

A cada municipio le corresponde un escalón de alquiler.⁵⁴⁸ Este ordenamiento se regula según el Decreto de subsidio a la vivienda en la correspondiente versión en vigencia.⁵⁴⁹

Los grupos de ingresos determinan los inquilinos beneficiados. Los ingresos anuales de estos no deben superar los límites de ingresos según el 9 Abs. 2 WoFG⁵⁵⁰ en combinación con el §1 VO WoFG NRW⁵⁵¹. Los valores de los límites de ingresos son presentados en la figura 82.

| Haushaltsgröße Tamaño del hogar | Einkommensgruppe A Grupo de ingresos A (Euro) | Einkommensgruppe B Grupo de ingresos B (Euro) |
|---|---|---|
| Einpersonenhaushalt Hogar unipersonal | 15.000 | 21.000 |
| Zweipersonenhaushalt Hogar bipersonal | 20.000 | 28.000 |
| Jede weitere Person Por cada persona adicional | + 4.100 | + 5.740 |
| Für jedes Kind ⁵⁵² Por cada niño | + 500 | + 700 |

Abbildung 82 Einkommensgrenzen der Jahreseinkommen – Deutschland

Figura 82 Límites de ingresos anuales – Alemania

Die Ermittlung des Jahreseinkommens erfolgt nach einem komplexen Verfahren entsprechend den §§ 20 bis 24 des WoFG. Vereinfacht ausgedrückt ist das Jahreseinkommen die Summe aller positiven Jahreseinkommen⁵⁵³ der Haushaltsangehörigen, abzüglich

La determinación de los ingresos anuales resulta de un complejo procedimiento según los §§ 20 al 24 de la WoFG. En forma sintética los ingresos anuales son la suma de todos los “ingresos positivos”⁵⁵³ de los integrantes del hogar, deduciendo un monto global del 10 %

⁵⁴⁸ Dortmund z. B. ist Mietstufe 3 zugeordnet, Köln Mietstufe 5. Dortmund por ejemplo es escalón de alquiler 3, Colonia 5.

⁵⁴⁹ Vgl. Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 WoGV. Comp. Anexo 1 del § 1 Abs. 4 WoGV.

⁵⁵⁰ Siehe/Ver C.3.2.2.

⁵⁵¹ Siehe/Ver C.3.2.5.

⁵⁵² Sind zum Haushalt zu rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, so erhöht sich die Einkommensgrenze um den genannten Betrag.

Si al hogar pertenecen personas consideradas niños según el § 32 Abs. 1 hasta el 5 de la Ley de impuestos a los ingresos entonces se eleva el límite de ingresos a los montos mencionados.

⁵⁵³ Im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes.

En el sentido de lo dispuesto por el § 2 Abs. 1, 2 y 5a de la Ley de impuestos a los ingresos.

eines pauschalen Abzuges in Höhe von jeweils 10 v. H. im Fall der Leistung von:

- Einkommensteuern,
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung.⁵⁵⁴

Darüber hinaus gibt es noch bestimmte pauschale Abzüge für Schwerbehinderte, junge Ehepaare, Kinder unter zwölf Jahren sowie bei Unterhaltsverpflichtungen gegenüber Haushaltsangehörigen.⁵⁵⁵

Darlehensbedingungen

Das Baudarlehen erfolgt zu folgenden Bedingungen:

- Der Zinssatz für das Baudarlehen beträgt für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung 0,5 v. H.,⁵⁵⁶
- Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen,
- Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Baudarlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Baudarlehens zu zahlen.⁵⁵⁷

para uno de los siguientes ítems:

- impuestos por ingresos,
- aportes obligatorios por seguros legales de enfermedad y de enfermedad para casos de invalidez y
- aportes obligatorios por seguros de jubilación.⁵⁵⁴

Existen además determinadas retenciones globales para personas discapacitadas, parejas jóvenes, niños menores de 12 años, como así también por obligaciones de mantenimiento de integrantes del hogar.⁵⁵⁵

Condiciones del préstamo

El préstamo de construcción se efectúa bajo las siguientes condiciones:

- el interés para el préstamo de construcción será del 0,5 % para la duración de la vinculación de alquiler o reserva,⁵⁵⁶
- el préstamo de obra debe ser liquidado con un interés anual de 1 % ante el incremento de los intereses ahorrados a través de una liquidación adelantada.
- abonar por única vez un monto por costos administrativos del 0,4 % del valor del préstamo y a partir del comienzo de ejecución un monto anual por gastos administrativos del 0,5 % del préstamo.⁵⁵⁷

⁵⁵⁴ Vgl./Comp. § 23 WoFG.

⁵⁵⁵ Vgl./Comp. § 24 WoFG.

⁵⁵⁶ Danach wird das Baudarlehen mit einem Zinssatz, der zwei Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal jedoch mit 6 v. H., verzinst.

Luego el préstamo de construcción será devengado con un interés superior en dos puntos al correspondiente interés básico según § 247 BGB y hasta un máximo del 6 %.

⁵⁵⁷ Vgl./Comp. §§ 20 – 24 WoFG.

Förderungsvoraussetzungen

Die Wohnfläche der geförderten Wohnung darf die in Abbildung 83 dargestellten Obergrenzen nicht überschreiten.⁵⁵⁸

Condiciones del subsidio

La superficie de las unidades subsidiadas no pueden sobrepasar los límites expuestos en la figura 83.⁵⁵⁸

| Wohnungen bestehend aus: La vivienda se compone de: | Wohnflächenobergrenze Limite superior de superficie | |
|---|--|---|
| | Barrierefrei Libre de barreras (m ²) | Rollstuhlfahrer Silla de ruedas (m ²) |
| 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 1 habitación, cocina, cuartos accesorios | 47 | 55 |
| 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 2 habitaciones, cocina, cuartos accesorios | 62 | 70 |
| 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 3 habitaciones, cocina, cuartos accesorios | 77 | 87 |
| 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 4 habitaciones, cocina, cuartos accesorios | 92 | 102 |
| 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 5 habitaciones, cocina, cuartos accesorios | 107 | 117 |

Abbildung 83 Wohnflächenobergrenzen – Deutschland

Figura 83 Límite superiores de superficie – Alemania

Bei Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern erhöhen sich die genannten Grenzen um 15 qm für jeden zusätzlichen Raum.

En unidades habitacionales con más de cinco locales se elevan los límites mencionados en 15 m² por cada cuarto adicional.

Eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen um bis zu fünf Quadratmeter kann zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist.⁵⁵⁹

Un rebasamiento de los límites de hasta cinco metros cuadrados puede ser autorizado cuando esté justificado por razones de diseño.⁵⁵⁹

Voraussetzung für die Förderung ist die Einräumung einer Miet- und Belegungsbindung an die geförderten Wohnungen für die Dauer von 15 oder 20 Jahren.

Condición del subsidio es la concesión de una vinculación de alquiler o reserva sobre las unidades habitacionales subvencionadas con una duración de 15 o 20 años.

⁵⁵⁸ Vgl./Comp. Nr. 2.22 WFB.

⁵⁵⁹ Vgl./Comp. Nr. 2.23 WFB.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindung erfolgt für Mieter der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht und für Mieter der Einkommensgruppe B als allgemeines Belegungsrecht.

Allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, vom Bauherren zu fordern, die belegungsgebundene Wohnung nur einem Wohnungssuchendem zu überlassen, der einen Wohnberechtigungsschein vorlegen kann. Das Besetzungsrecht gibt der zuständigen Stelle das Recht, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.⁵⁶⁰ Der Mieter muss auch im zweiten Fall die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen.⁵⁶¹

Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der Bewilligungsbehörde, in der Regel dem Sozialamt, für die Dauer eines Jahres erteilt, wenn das Haushaltseinkommen des Wohnungssuchenden die in Abbildung 82 für die Einkommensgruppe B genannten Grenzen nicht übersteigt.⁵⁶²

Bei einem Eigentumswechsel hat der bisherige Eigentümer den Rechtsnachfolger auf die Verpflichtungen aus dem Belegungsrecht hinzuweisen.⁵⁶³

Vinculación de reserva

La vinculación de reserva se da para inquilinos del grupo de ingresos A como derecho de ocupación y para los del grupo B como derecho general de reserva.

Derecho general de reserva es el derecho de la autoridad competente, exigir a los comitentes ceder la unidad habitacional solo a un interesado que posea una licencia para alquilar un departamento subvencionado por el Estado. El derecho de ocupación otorga a la autoridad competente el derecho de determinar el interesado al que el titular del derecho de disposición (propietario) tiene para ceder una determinada unidad habitacional.⁵⁶⁰ El inquilino debe también en el segundo caso reunir las condiciones de una licencia para alquilar un departamento de subvención estatal.⁵⁶¹

La licencia para alquilar un departamento subvencionado por el Estado es entregada a petición del interesado por las oficinas de aprobación, normalmente las oficinas sociales. La licencia tiene duración de un año siendo condición necesaria para su otorgamiento que los ingresos anuales del hogar no superen los límites del grupo de ingresos B mostrados en la figura 82.⁵⁶²

En caso de cambio de propiedad, el actual propietario tiene que advertir al sucesor jurídico sobre las obligaciones emergentes del derecho de reserva.⁵⁶³

⁵⁶⁰ Vgl./Comp. § 26 Abs. 2 WoFG.

⁵⁶¹ Als Höchstgrenze gilt hier jedoch die Einkommensgruppe A. Aquí vale como límite superior el grupo de ingreso A.

⁵⁶² Vgl./Comp. §27 WoFG.

⁵⁶³ Vgl./Comp. §13 Abs. 3 WoFG.

Mietbindung

Bei geförderten Wohnungen darf bei Erstbezug höchstens eine Miete je Quadratmeter festgesetzt werden (Bevolligungsmiete),⁵⁶⁴ die die in Abbildung 84 genannten Beträge nicht überschreitet.

Vinculación de alquiler

En la primera ocupación de viviendas subvencionadas se permite solo fijar alquileres por metro cuadrado (alquiler autorizado),⁵⁶⁴ los que no pueden superar los valores expuestos en la figura 84.

| Mietstufe Escalón de alquiler | Einkommensgruppe A Grupo de ingresos A (Euro/m ²) | Einkommensgruppe B Grupo de ingresos B (Euro/m ²) |
|----------------------------------|---|---|
| 1 | 3,90 | 5,00 |
| 2 | 4,05 | 5,15 |
| 3 | 4,30 | 5,40 |
| 4 | 4,55 | 5,65 |
| 5 – 6 | 4,80 | 5,90 |

Abbildung 84 Maximale Höhe der Bewilligungsmiete bei der Bauförderung von Mietwohnungen – Deutschland

Figura 84 Valores máximos de los alquileres autorizados en el Fomento de viviendas de alquiler – Alemania

Außerdem muss die Miete für die Einkommensgruppe B die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.⁵⁶⁵

Además el alquiler para el grupo de ingresos B debe ser menor en un 20 % con respecto al alquiler de una vivienda nueva en el mercado normal.⁵⁶⁵

Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die auf Brachflächen, die ehemals gewerblich, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt wurden, errichtet werden, kann nach Nr. 4 Wohnraumförderungsbestimmungen auf Antrag ein Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen gewährt werden.⁵⁶⁶

En el caso del fomento de construcciones nuevas de viviendas de alquiler en terrenos vacantes que hayan sido utilizados con fines industriales, militares o de vías de comunicación, puede ser otorgado a petición según el artículo Nr. 4 de las disposiciones para el fomento habitacional un subsidio adicional para el tratamiento de estos tipos de terrenos.⁵⁶⁶

⁵⁶⁴ Mietsteigerungen sind jedes Jahr ab Bezugsfertigkeit um maximal 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete möglich. (Nr. 2.62 WFB).

Aumentos anuales del alquiler son posibles a partir de la finalización total de las obras en un valor máximo de 1,5 % sobre el valor inicial del alquiler. (Nr. 2.62 WFB).

⁵⁶⁵ Vgl./Comp. Nr. 2.6 WFB.

⁵⁶⁶ Siehe/Ver C.4.2.2.7.

4.2.2.1.2 Modernisierungsförderung

Das Land gewährt aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens Förderung für die Modernisierung von Wohnungen, die zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet und vor dem 1. Januar 1970 bezugsfertig geworden sind. Als Gegenleistung für die Förderung werden 15 Jahre lang Miet- und Belegungsbindungen der geförderten Haushalte vereinbart.

Modernisierungen bedeuten dabei bauliche Maßnahmen, die

- den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.⁵⁶⁷

Ziel ist es, preiswerte Wohnungen kostengünstig und sozialverträglich zu modernisieren, um damit langfristig gut vermietbare Wohnungen zu erhalten. Schwerpunkt der Modernisierung sind die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre.

Fördergegenstand

Gefördert werden Maßnahmen

- zur Verbesserung des Zuschnitts und der Funktionsabläufe der Wohnungen und zum Einbau von Notruf- und Sicherheitssystemen, insbesondere auch für Menschen mit Behinderungen,

4.2.2.1.2 Subsidio a la modernización

El Estado Federal otorga subsidios para la modernización de viviendas mediante recursos provenientes de su fondo de construcción de vivienda. Las viviendas deben ser apropiadas para brindar alojamiento por largo plazo y haber sido completamente terminadas al 1 de enero de 1970. Como contraprestación son acordadas vinculaciones de alquiler y reserva por un periodo de 15 años.

Por modernización se entienden obras que:

- eleven el valor de uso de la vivienda o del edificio de viviendas,
- mejoren la calidad de vida general por un largo plazo o
- produzcan en forma permanente un ahorro de energía o agua.⁵⁶⁷

El objetivo es modernizar viviendas asequibles en forma económica y socialmente compatible y conservar así viviendas "alquilables". El grupo central de destino está representado por el parque habitacional existente construido en los años 50 y 60s.

Objeto del subsidio

El fomento se dirige a medidas destinadas:

- al mejoramiento de la categoría y funcionamiento de la vivienda y a la incorporación de sistemas de seguridad y alarma en especial para personas con discapacidades,

⁵⁶⁷ Vgl./Comp. Nr. 1 ModR 2001.

- des Schallschutzes,
 - der Sanitärinstallation und -einrichtung,
 - zur Herstellung barrierefreier Standards,
 - zur nachhaltigen Verbesserung des Wärmeschutzes⁵⁶⁸,
 - zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie⁵⁶⁹,
 - zur Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken in geschlossenen Wohnanlagen mit mindestens 30 Wohneinheiten⁵⁷⁰.
- al aislamiento acústico,
 - a instalación y equipamiento sanitario,
 - a alcanzar los estándares de barreras libres,
 - al mejoramiento del aislamiento térmico⁵⁶⁸,
 - al ahorro de energía para calefacción⁵⁶⁹,
 - al mejoramiento de los espacios comunes en terrenos privados de conjuntos habitacionales compuestos de por lo menos 30 unidades⁵⁷⁰.

Wohnflächengrenzen

Eine Förderung ist nur möglich wenn die Fläche der Mietwohnung 90 qm zuzüglich 15 qm für die 5. und jede weitere Person nicht überschreitet. Diese Grenze kann bei Denkmälern um bis zu 10 v. H. überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist in Ausnahmefällen um maximal 5 qm zulässig.⁵⁷¹

Límites de superficies

El subsidio es solo posible cuando la superficie de la vivienda de alquiler no supera los 90 m², a los que se les suman 15 m² para la quinta persona y para cada una de las subsiguientes. Los límites pueden ser rebasados en un 10 % en caso de monumentos. Rebasamientos adicionales de como máximo 5 m² son admitidos en casos excepcionales.⁵⁷¹

⁵⁶⁸ Durch Dämmung der Außenwände, Kellerdecken, untersten und obersten Geschossdecken, Dächer und Einbau von wärmedämmenden Fenstern und Außentüren.

Mediante aislamiento de los muros exteriores, techos de sótanos, techo de plantas superiores, pisos de plantas inferiores y mediante la incorporación de ventanas y puertas exteriores aislantes.

⁵⁶⁹ Durch Einbau oder Anpassung von Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln, Umstellung auf Nahwärme oder auf Fernwärme, Einbau von zentralen Warmwasserbereitungsanlagen, Einbau von thermischen Solaranlagen für die Brauchwassererwärmung und/oder zur Heizungsunterstützung, Einbau von Elektrowärmepumpen, Einbau von Biomasse- und Biogasanlagen sowie Einbau von Wärmeerzeugungsanlagen.

A través de la incorporación o adecuación de calderas, cambio a sistemas de calefacción local y a distancia, incorporación de sistemas centrales de calentamiento de agua, incorporación de sistemas de captación solar destinados al calentamiento de agua o bien como apoyo a la calefacción, incorporación de bombas de calor eléctricas, incorporación de equipos de biomasa o biogás como así también de equipos generadores de calor.

⁵⁷⁰ Z. B. die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen.

Por ejemplo: ajardinamiento, arreglo y organización de patios y jardines.

⁵⁷¹ Vgl./Comp. Nr. 2.7.7 ModR 2001.

Förderart

Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen.

Die Darlehenshöhe beträgt die in Abbildung 85 dargestellten Anteile der förderfähigen Kosten, die zwischen 150 und 920 Euro liegen dürfen, bei Mietpreis- und Belegungsbindung zugunsten von Haushalten, die die Einkommensgrenzen der Einkommensgruppen nach Abbildung 82 nicht überschreiten.⁵⁷²

| Mietstufen Escalones de alquiler | Anteil Einkommensgruppe A Porcentaje Grupo de ingresos A | Anteil Einkommensgruppe B Porcentaje Grupo de ingresos B |
|-------------------------------------|---|---|
| 1 – 3 | 50 | - |
| 4 – 6 | 60 | 40 |

Abbildung 85 Darlehenshöhe der Modernisierungsförderung – Deutschland

Tipo de subsidio

El subsidio se efectúa mediante préstamos destinados a la financiación parcial de obras de modernización.

Los montos de los préstamos alcanzan los porcentajes de las obras admisibles de subsidio expuestos en la figura 85. La obras pueden tener un valor entre 150 y 920 Euros para vinculaciones de alquiler o reserva de hogares beneficiarios que no excedan los límites de ingresos expresados en la figura 82.⁵⁷²

Figura 85 Valores de préstamos del fomento a la modernización – Alemania

Zusatzdarlehen

In Kombination mit der Modernisierungsförderung sind folgende Zusatzdarlehen möglich:

- Für städtebaulich bedingten Mehraufwand bei Gebäuden, die vor 1870 bezugsfertig waren, 230 Euro je qm Wohnfläche (Fachwerk) bzw. 155 Euro je qm Wohnfläche (Massivbau); bei Gebäuden die vor 1918 bezugsfertig waren 130 Euro je qm Wohnfläche sowie bei Gebäuden, die vor 1948 bezugsfertig waren, 90 Euro je qm Wohnfläche,

Préstamos adicionales

En combinación con el fomento a la modernización existen los sig. préstamos adicionales:

- para gastos adicionales por urbanizaciones en edificios terminados antes de 1870, 230 Euros por m² de superficie habitable (construcción entramada), 155 Euros por m² (construcción masiva); para edificios terminados antes de 1918, 130 Euros por m² y para aquellos terminados antes de 1948, 90 Euros por m² de superficie habitable,

⁵⁷² Vgl./Comp. Nr. 5.1 und/y 5.2 ModR 2001.

⁵⁷³ Vgl./Comp. Nr. 5.4 bis/ al 5.6 ModR 2001.

⁵⁷⁴ Siehe C.4.2.2.1.1. Die Tilgung beträgt jedoch 2 v. H. für die ersten 15 Jahre, danach 4 v. H. und die Zinsen nach dem 15. Jahr 6 v. H.

Ver C.4.2.2.1.1. La amortización es del 2 % en los primeros 15 años, luego del 4 % y los intereses luego del quinceavo año asciende al 6 %.

- für Wohnumfeldmaßnahmen (ab 30 Wohneinheiten) 31 Euro je qm gestalteter Grundstücksfläche sowie
- Für die Errichtung eines Aufzuges 2.100 Euro pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird (höchstens 46.200 Euro je Aufzug).⁵⁷³

Die Darlehensbedingungen entsprechen im wesentlichen denen der Förderung von Mietwohnraum.⁵⁷⁴

Miet- und Belegungsbindung

Fördervoraussetzung ist die Mietbindung für 15 Jahre, d. h., die Einhaltung der Mietobergrenzen je qm Wohnfläche der Einkommensgruppe A nach Abbildung 84 bei Förderung von Wohnungen für die Einkommensgruppe A. Diese Grenzen erhöhen sich um 0,77 Euro je qm Wohnfläche, wenn die geförderten Wohnungen für die Belegung mit Haushalten der Einkommensgruppe B bestimmt sind (nur in den Mietstufen 4 bis 6 möglich).⁵⁷⁵

Außerdem ist der Förderempfänger verpflichtet, für die Dauer der Mietbindung die Wohnung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines zu vermieten.⁵⁷⁶

- para obras en espacios comunes (a partir de 30 unidades) 31 Euros por m² de superficie de terreno tratado y
- para la incorporación de ascensores 2.100 Euros por vivienda subvencionada que goce de estos servicios (máximo 46.200 Euros por aparato).⁵⁷³

Las condiciones de préstamo corresponden esencialmente a aquellas del fomento a la vivienda de alquiler.⁵⁷⁴

Vinculaciones de alquiler y reserva

Condición del fomento es la vinculación de alquiler por 15 años, es decir el mantenimiento de los límites de alquiler por m² de superficie habitable del grupo de ingresos A según la figura 84 en el caso de viviendas destinadas a este grupo. Estos límites de alquiler son elevados en 0,77 Euros por m² cuando las viviendas subvencionadas estén destinadas a hogares pertenecientes al grupo de ingresos B (solo posible para los escalones de alquiler 4 al 6).⁵⁷⁵

Además el beneficiario del subsidio está obligado durante el plazo de vinculación de alquiler a ceder las unidades a los poseedores de una licencia para alquilar departamentos subvencionados por el Estado.⁵⁷⁶

⁵⁷⁵ Vgl./Comp. Nr. 7.1 und/y 7.3 ModR 2001.

⁵⁷⁶ Vgl./Comp. Nr. 7.4 ModR 2001.

4.2.2.1.3 Statistiken

Im Jahr 2003 wurden in Deutschland 19.028 Mietwohnungen durch die soziale Wohnraumförderung gefördert. Dabei erhielten 9.828 Wohnungen eine Förderung für den Neubau, 318 Wohnungen eine Förderung für den Erwerb und 8.636 Wohnungen eine Förderung für die Modernisierung.⁵⁷⁷ D. h. der größte Teil der geförderten Wohnungen entfällt mit 52,3 v. H. auf den Neubau. Mit 46 v. H. ist der Anteil der modernisierten Wohnungen fast ebenso groß. Der Erwerb von bestehenden Wohnraum dagegen spielt mit 1,7 v. H. für die Förderung der sozialen Mietwohnungen keine Rolle.

Die Förderung ist in Abbildung 93 nach Bundesländern aufgesplittet. Dabei lassen sich deutliche Unterschiede in der Förderung von sozialen Mietwohnungen feststellen. Sie reicht von null geförderten Wohnungen in Sachsen bis hin zu 4.894 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

4.2.2.2 Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung

4.2.2.2.1 Förderung der Neuschaffung von Wohneigentum

Das vorrangige Ziel der Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die wohnungspolitische Ausrichtung der Förderung von Wohneigentum wird im wesentlichen mit dem Filtering-Prozess legitimiert, d. h., durch Bildung von Eigentum der Schwellenhaushalte mit Hilfe von Subventionen werden

4.2.2.1.3 Datos estadísticos

Durante el año 2003 fueron subvencionadas en Alemania 19.020 viviendas de alquiler mediante el Fomento habitacional social. De ellas 9.828 recibieron un subsidio para edificación nueva, 318 uno destinado a la adquisición y 8.636 unidades lo obtuvieron para modernización.⁵⁷⁷ Esto significa que la mayor parte de las viviendas subvencionadas pertenecen a edificaciones nuevas y a modernizaciones con el 52,3 % y 46 % respectivamente. Por el contrario la adquisición de viviendas en existencia juega un papel poco importante en el Fomento de viviendas de alquiler social alcanzando solo el 1,7 %.

La figura 93 muestra el alcance del fomento según el estado federado. En ella se observan marcadas diferencias en el Fomento de viviendas de alquiler social. Estas van de cero unidades en Sajonia a 4.894 viviendas en Westfalia del Norte-Renania.

4.2.2.2 Fomento a la propiedad en el Fomento habitacional social

4.2.2.2.1 Subsidio a la “creación nueva” de propiedad habitacional

El objetivo prioritario del Subsidio a la propiedad en el Fomento habitacional social es la creación de viviendas adicionales. La orientación político habitacional del Subsidio a la propiedad es legitimado esencialmente por el denominado “proceso de filtrado”, es decir a través de la formación de propiedad de los “Schwellenhaushalte”,⁵⁸² mediante subven-

⁵⁷⁷ Vgl. Abbildung 91/Comp. figura 91.

Mietwohnungen für Haushalte geringeren Einkommens frei.⁵⁷⁸ Außerdem soll die Eigentumsbildung als Instrument verwendet werden, um städtische Fehlentwicklung in den Griff zu bekommen,⁵⁷⁹ z. B. durch eine massive zusätzliche Förderung der Eigentumsbildung in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten⁵⁸⁰.

Bei der Wohneigentumsförderung sollen im wesentlichen Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderten Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder des Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können, unterstützt werden.⁵⁸¹

Förderungsvoraussetzung

Diese Förderung des WoFG wird in den Bundesländern sehr unterschiedlich umgesetzt. In 15 Bundesländern⁵⁸³ wird die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum gefördert. In sieben Bundesländern⁵⁸⁴ ist die Haushaltszugehörigkeit eines Kindes oder Schwerbehinderten Fördervoraussetzung, in vier Bundesländern⁵⁸⁵ werden diese Haushalte bevorzugt

ciones son dejadas libres unidades habitacionales de alquiler para los sectores de la población con menores ingresos.⁵⁷⁸ Además la formación de propiedad debe ser aplicada como instrumento para controlar el desarrollo de las ciudades,⁵⁷⁹ por ejemplo a través de un Subsidio masivo a la formación de propiedad en “Ballungskernen” y “solitären Verdichtungsgebieten”⁵⁸⁰.

Mediante el Subsidio a la propiedad habitacional deben ser ayudadas esencialmente familias y hogares con niños, como así también personas con discapacidades, las que teniendo en cuenta sus ingresos y el Subsidio al hogar propio, el peso de la construcción o compra de una vivienda sin la ayuda del Fomento habitacional social no puedan soportar.⁵⁸¹

Condiciones del subsidio

Este subsidio contenido en la WoFG es ejecutado de forma muy distinta por los estados federados. En 15 estados⁵⁸³ es fomentada la formación de propiedad habitacional. En siete de ellos⁵⁸⁴ es condición necesaria la pertenencia al hogar de un niño o de una persona discapacitada, en otros cuatro⁵⁸⁵ son esos hogares privilegiados al momento de la elec-

⁵⁷⁸ Vgl./Comp. Sotelo, S./Pag. 103.

⁵⁷⁹ Vgl./Comp. Badde.

⁵⁸⁰ Vgl. Regionalbonus weiter unten im Kapitel. Siehe Fußnote 591. Comp. Bono Regional más abajo. Vea notade pie de página 591.

⁵⁸¹ Vgl./Comp. § 1 Abs. 2 WoFG und/y § 8 Nr. 1 WoFG.

⁵⁸² Hogares en transición, es decir aquellos que debido a sus condiciones económicas no pueden ser considerados “sociales” pero que necesitan de una subvención para poder construir o adquirir su propia vivienda.

⁵⁸³ D. h. in allen Bundesländern außer Berlin.

Es decir en todos los estados federados excepto Berlín.

⁵⁸⁴ Baden-Württemberg, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Hollstein.

Baden-Wutemberg, Brandeburgo, Westfalia del Norte-Renania, Baja Sajonia, Renania Palatinado, Sajonia-Anhalt y Schleswig-Hollstein.

⁵⁸⁵ Bayern, Bremen, Hamburgo und Hessen.

Baviera, Brema, Hamburgo y Hesse.

und in nur vier Ländern⁵⁸⁶ gibt es keine Forderungen nach einer solchen Haushaltszugehörigkeit.⁵⁸⁷

In Nordrhein-Westfalen ist die Grundvoraussetzung für eine Förderung, dass dem Haushalt:

- mindestens eine volljährige Person und ein Kind oder
- mindestens ein Schwerbehinderter (Behinderungsgrad von mindestens 80 v. H.) angehört.⁵⁸⁸

Fördergegenstand

Gefördert werden auf Grundlage des WoFG der Neubau und der Erwerb von Wohnraum in der Form von:

- Eigentumswohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als vier Vollgeschossen und
- Wohnraum im eigenen Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen,

die dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken dienen.⁵⁸⁹

Die Förderung bei Wohnraum in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen erfolgt nur, wenn das dazugehörige Grundstück nicht größer als 400 qm ist.⁵⁹⁰

ción de los beneficiarios y en solo cuatro estados⁵⁸⁶ no existen exigencias según la composición del hogar.⁵⁸⁷

En Westfalia del Norte-Renania la condición básica del subsidio es que al hogar pertenezca:

- por lo menos un persona mayor de edad y un niño o
- por lo menos un persona con invalidez (grado de invalidez mínimo del 80 %).⁵⁸⁸

Objeto del subsidio

Sobre la base de lo dispuesto por la WoFG son subsidiadas la construcción nueva y la compra de viviendas en forma de:

- departamentos de propiedad en edificios de más de cuatro plantas y
- unidades habit. propias en viviendas de no más de dos departamentos,

que el solicitante y su grupo familiar utilicen en forma duradera con fines habitacionales para uso propio.⁵⁸⁹

El subsidio para unidades habitacionales en edificios de uno o dos departamentos tiene lugar solo cuando el terreno no supera los 400 m².⁵⁹⁰

⁵⁸⁶ Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen und Thüringen. Mecklenburgo-Pomerania, Sarre, Sajonia y Turingia.

⁵⁸⁷ Vgl. IfS (2003), S. 13 und Förderbestimmungen der Länder. Comp. IfS (2003), Pag. 13 y las Disposiciones para el fomento de los estados federados.

⁵⁸⁸ Vgl./Comp. Nr. 5.2 WFB.

⁵⁸⁹ Vgl./Comp. Nr. 5.12 WFB.

⁵⁹⁰ Vgl. Nr. 5.16 WFB. Ausnahmen werden zugelassen, wenn dies die topographische Situation erfordert oder eine Ablehnung zu besonderer Härte führen würde. Comp. Nr. 5.16 WFB. Excepciones serán admitidas en caso de que la situación topográfica así lo exija o pudiese declinar en una denegación de rigor especial.

Förderart

Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen. Sie ist aufgeteilt in:

- eine Grundförderung und
- eine Zusatzförderung für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten oder Ballungsrandzonen⁵⁹¹.

Die maximale Höhe der Baudarlehen (Grundförderung) richtet sich nach der Einkommenshöhe des zu fördernden Haushalts. Die Höhe des Darlehens und die Höhe der Einkommensgrenzen ist gestaffelt in drei Stufen, welche sich nach den Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit §1 VO WoFG NRW und Nr. 5.311 WFB richten. Die Staffelung ist in Abbildung 86 dargestellt.

Tipo de subsidio

El subsidio se ejecuta solo por medio de préstamos de obra y se divide en:

- un subsidio básico y
- un subsidio adicional para objeto ubicado "Ballungskernen", "solitären Verdichtungsgebieten" o "Ballungsrandzonen".⁵⁹¹

El valor máximo de los préstamos (subsidio básico) se determina en función de los ingresos del hogar a subvencionar. Tanto el monto de los préstamos como el valor de los ingresos están categorizados en tres escalones. Estos son establecidos según lo dispuesto en el § 9 Abs. 2 WoFG en combinación con el §1 VO WoFG NRW y Nr. 5.311 WFB. La categorización es presentada en la figura 86.

⁵⁹¹ Im Landesentwicklungsprogramm von 1974 und im Landesentwicklungsplan I/II 1979 des Landes Nordrhein-Westfalen wurden die größeren Verdichtungsgebiete des Landes in Ballungskerne und Ballungsrandzonen gegliedert. Ballungskerne wurden als Gebiete städtischer Siedlungsstruktur definiert, deren durchschnittliche Bevölkerungsdichte 2.000 Einwohner/km² übersteigt oder in absehbarer Zeit übersteigen wird und deren Flächengröße wenigstens 50 km² beträgt; Ballungsrandzonen wurden abgegrenzt als Gebiete, die sich an die Ballungskerne anschließen und eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von etwa 1000 bis 2000 Einwohner/km² aufweisen oder in absehbarer Zeit aufweisen werden. Gesondert ausgewiesen wurden sogenannte „Solitäre Verdichtungsgebiete“ (Münster, Bielefeld, Paderborn, Siegen). Der Begriff „Solitäres Verdichtungsgebiet“ leitet sich ab aus der schon in den 60er Jahren in der Raumforschung benutzten Bezeichnung "Solitärstadt". Vgl. Heineberg, S. 5. En el Programa de Desarrollo Estatal de 1974 y en los Planes de Desarrollo Estatal I/II 1979 del Estado Federal de Westfalia del Norte-Renania fueron subdivididos los mayores aglomerados del estado en "Ballungskerne" (nodos periféricos) y "Ballungsrandzonen" (zonas al margen de las primeras). Los "Ballungskerne" fueron definidos como áreas de estructura urbana de vivienda cuya densidad poblacional supera los 2.000 hab./km² o que en breve lo hará y cuya superficie es menor a 50 km²; las "Ballungsrandzonen" fueron delimitadas como áreas que se acoplan a los "Ballungskerne" y poseen una densidad poblacional promedio entre 1.000 y 2.000 hab./km² o que en breve lo harán. Además fueron identificados los denominados "solitäre Verdichtungsgebiete" (aglomerado aislado) (Munster, Bielefeld, Paderborn, Siegen). El término "solitäre Verdichtungsgebiete" deriva de la denominación "Solitärstadt" (ciudad aislada) utilizada en los años 60 por la investigación de espacios. Comp. Heineberg, Pag. 5.

| Darlehen Préstamo | | Typ 1 Tipo 1 | Typ 2 Tipo 2 | Typ 3 Tipo 3 |
|--|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Einkommensgrenzen Límite de ingresos | Einpersonenhaushalt Hogar unipersonal | 12.700 | 15.000 | 19.500 |
| | Zweipersonenhaushalt Hogar bipersonal | 17.000 | 20.000 | 26.000 |
| | Jede weitere Person Por cada persona adicional | + 3.485 | + 4.100 | + 5.330 |
| | Für jedes lebende Kind Por cada niño | + 425 | + 500 | + 650 |
| Grundbetrag Monto básico | | 37.500 | 26.500 | 25.500 |
| Kinderbonus für jedes Kind Bono adicional por cada niño | | 5.000 | 2.000 | - |

Abbildung 86 Einkommensgrenzen und Darlehenshöhe – Deutschland

Figura 86 Límites de ingresos y montos de préstamos – Alemania

Die optionale Zusatzförderung darf für die Typen 1 und 2 gewährt werden. Sie besteht aus folgenden Zuschlägen:⁵⁹²

- Regionalbonus in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten in Höhe von 25.000 Euro,
- Regionalbonus in Ballungsrandzonen in Höhe von 10.000 Euro,
- Ökobonus in Höhe von 5.000 Euro und
- Sozialbonus in Höhe von 5.000 Euro.⁵⁹³

Der Ökobonus darf gewährt werden, wenn das Grundstück oder der Grundstücksanteil nicht größer als 200 qm ist, der Sozialbonus, wenn durch die Maßnahme eine nach dem WoFG für die Einkommensgruppe A geförderte Mietwohnung freigemacht wird.⁵⁹⁴

El subsidio adicional optativo puede ser otorgado a los Tipos 1 y 2. Este consta de los siguientes adicionales:⁵⁹²

- Bono regional en “Ballungskernen” o “solitären Verdichtungsgebieten” por un valor de 25.000 Euros,
- Bono regional en “Ballungsrandzonen” por un valor de 10.000 Euros,
- Bono ecológico de 5.000 Euros y
- Bono social por valor de 5.000 Euros.⁵⁹³

El bono ecológico puede ser otorgado cuando el terreno o la porción de terreno de obra no es mayor a 200 m² y el bono social cuando un departamento de alquiler para el grupo de ingresos A según la WoFG sea dejado libre mediante las medidas originadas por el subsidio.⁵⁹⁴

⁵⁹² Vgl./Comp. Nr. 5.32 WFB.

⁵⁹³ Vgl./Comp. Nr. 5.321 bis/al 5.323 WFB.

⁵⁹⁴ Vgl./Comp. Nr. 5.322 und/y 5.323 WFB.

Darlehensbedingungen

Die zu gewährenden Baudarlehen dürfen höchstens 85 v. H. der Beschaffungskosten betragen. Mindestens 15 v. H. müssen vom Förderempfänger als angemessene Eigenleistung erbracht werden.⁵⁹⁵ Als Eigenleistung wird die Eigenheimzulage bzw. ein gesondert zu beantragendes Darlehen⁵⁹⁶ auf die Eigenheimzulage anerkannt.⁵⁹⁷ Durch diese Kombination mit der Eigenheimzulage ist damit theoretisch, besonders bei kinderreichen Familien, eine Anschaffung und Förderung von Wohneigentum ganz ohne Eigenkapital des Förderempfängers möglich.

Für das Baudarlehen fallen je nach Typ und Laufzeit unterschiedliche Zinssätze an.⁵⁹⁸ Diese sind in Abbildung 87 dargestellt.

Condiciones de préstamo

Los préstamos de obra a otorgar pueden alcanzar un monto de hasta el 85 % de los costos de adquisición. Como mínimo un 15 % debe ser aportado por el beneficiario del préstamo.⁵⁹⁵ Como aporte del beneficiario es reconocido el Subsidio al hogar propio, o sea un préstamo solicitado en forma separada⁵⁹⁶ en base al Subsidio al hogar propio.⁵⁹⁷ A través de esa combinación y en especial para familias con niños, es posible la adquisición y fomento de una vivienda en propiedad sin necesidad de aporte de capital propio por parte del beneficiario.

Al préstamo de obra le corresponden según el tipo y la duración, distintos intereses.⁵⁹⁸ Estos son mostrados en la figura 87.

| Darlehen Préstamo | Typ 1 Tipo 1 (%) | Typ 2 Tipo 2 (%) | Typ 3 Tipo 3 (%) |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Zinskategorie 1 Categoría de interés 1 | 0 | 1 | 2 |
| Zinskategorie 2 Categoría de interés 2 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |

Abbildung 87 Zinssätze für Baudarlehen Deutschland

Figura 87 Tipo de interés para préstamos de obra Alemania

Die Zinskategorie 1 läuft ab Bezugfertigkeit des Objektes. Die Zinskategorie 2 beginnt nach Ablauf von fünf Jahren nach Bezugfertigkeit. Werden die in Abbildung 86 genannten Einkommensgrenzen nicht um 30 v. H. über-

La categoría de interés 1 corre a partir de la "Bezugfertigkeit"⁵⁹⁹ del objeto. La categoría de interés 2 lo hace luego de transcurridos cinco años de la "Bezugfertigkeit". Si los límites de ingresos representados en la figura 86 no so-

⁵⁹⁵ Vgl./Comp. Nr. 1.62 und/y Nr. 1.621b WFB.

⁵⁹⁶ Das Eigenheimzulagedarlehen kann in Höhe der kompletten Eigenheimzulage (gerechnet über acht Jahre) zur Vorfinanzierung gewährt werden. Vgl. Nr. 5.312 WFB.

El préstamo de Subsidio al hogar propio puede ser entregado como prefinanciamiento por el monto total del mencionado subsidio (a plazo de ocho años) Comp. Nr. 5.312 WFB.

⁵⁹⁷ Vgl./Comp. Nr. 1.622 WFB.

⁵⁹⁸ Vgl./Comp. Nr. 5.41a WFB.

⁵⁹⁹ Término utilizado para designar al estado de los objetos constructivos terminados y listos para ser habitados.

schritten, werden die Zinsen für weitere fünf Jahre nach Zinskategorie 1 festgelegt. Danach erfolgt eine weitere Einkommensprüfung und Feststellung der zu entrichtenden Zinsen.

Nach Ablauf von 15 Jahren ist das Darlehen so zu verzinsen, dass der Zinssatz 2 Prozentpunkte über dem zum Zeitpunkt der Erhöhung gültigen Basiszinssatz liegt, jedoch 3,5 v. H. nicht unter und 6 v. H. nicht überschreitet.

Nach Ablauf von 20 Jahren ist das Darlehen mit 6 v. H. zu verzinsen.⁶⁰⁰

Darüber hinaus gelten für das Baudarlehen folgende Bedingungen:

- Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.⁶⁰¹
- Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Baudarlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Baudarlehens zu zahlen.⁶⁰²

Wirtschaftliche Tragbarkeit

Eine Förderung von selbst genutztem Wohneigentum ist nur zulässig, wenn die Belastung vom Förderempfänger wirtschaftlich tragbar ist. Die Belastung wird nach Wohnraumförderungsbestimmungen als tragbar angesehen,

brepassen el 30 % entonces son fijados los intereses para los cinco años posteriores según la categoría 1. También es necesaria una comprobación de ingresos y una determinación de los intereses a ser abonados.

A partir de 15 años el préstamo debe ser devengado a un interés determinado de tal modo que el interés esté 2 puntos por sobre el interés básico al momento del aumento, es decir no inferior a 3,5 % y no superior a 6 %.

A partir de 20 años el préstamo debe ser devengado con un interés del 6 %.⁶⁰⁰

A partir de esto son válidas las siguientes condiciones para los préstamos de obra:

- el préstamo de obra debe ser liquidado con un interés anual de 1 % ante el incremento de los intereses ahorrados a través de una liquidación adelantada,⁶⁰¹
- debe ser abonado por única vez un monto por costos administrativos del 0,4 % del valor del préstamo y a partir del comienzo de ejecución un monto anual por costos administrativos del 0,5 % del valor del préstamo.⁶⁰²

Sustentación económica

Un subsidio destinado a la posesión de vivienda de uso propio es solo admisible cuando el peso de este sea económicamente soportable por el beneficiario. Según las Disposiciones para el Fomento habitacional el peso

⁶⁰⁰ Die Mehrbelastung infolge der Zinserhöhung nach 15 und 20 Jahren kann unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag für maximal fünf Jahre angemessen begrenzt werden (Vgl. WFB Nr. 5.41a).

Gastos adicionales ocasionados por el aumento de los intereses luego de 15 o 20 años puede ser ajustado según petición bajo determinadas condiciones durante un periodo máximo de cinco años. (Comp. WFB Nr. 5.41a).

⁶⁰¹ Vgl./Comp. Nr. 5.41b WFB.

⁶⁰² Vgl./Comp. Nr. 5.41c WFB.

wenn die Einkünfte des Haushalts nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und Zahlungsverpflichtungen monatlich die in Abbildung 88 genannten Werte übersteigen.⁶⁰³

| Haushaltsgröße Tamaño del hogar | Mindestbetrag für Lebensunterhalt in Euro Monto mínimo para subsistencia en Euros |
|---|--|
| Einpersonenhaushalt Hogar unipersonal | 650 |
| Zweipersonenhaushalt Hogar bipersonal | 850 |
| Jede weitere Person Por cada persona adicional | + 205 |

Abbildung 88 Mindestbetrag für Lebensunterhalt Deutschland

del subsidio es soportable cuando los ingresos del hogar luego de los descuentos derivados de los gastos por funcionamiento y otras obligaciones superen mensualmente los montos expresados en la figura 88.⁶⁰³

Figura 88 Monto mínimo para la subsistencia Alemania

Ausbau und Erweiterung

Ergänzend zur Förderung des Neubaus und des Erwerbs von Wohnraum stellt das Land NRW auch Fördermittel für Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbst genutzten Wohneigentums zur Verfügung. Dies geschieht z. B. durch die Umnutzung alter Gebäude, die keine Wohngebäude sind, oder in bestehenden Gebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Erweiterung der Bausubstanz. Das Baudarlehen beträgt 60 v. H. der Baudarlehen nach Abbildung 86 und des Regionalbonus.⁶⁰⁴ Wenn die Gesamtkosten, abzüglich der Kosten für das Baugrundstück und der wiederverwendbaren Teile, nicht geringer sind als bei einem vergleichbaren Neubauvorhaben, dürfen Grund- und Zusatzförderung in voller Höhe wie im Falle der oben beschriebenen Förderung des Neubaus oder des Ersterwerbs gewährt werden.⁶⁰⁵

Remodelación y ampliación

Complementando al Subsidio de construcción nueva y adquisición habitacional el Estado Federado de Westfalia del Norte-Renania pone a disposición recursos financieros para la remodelación y ampliación de viviendas en propiedad de uso propio. Esto ocurre por ejemplo con la refuncionalización de edificios que estaban destinados a vivienda, o la remodelación de áticos en edificios existentes o bien la ampliación de la envergadura del edificio. El préstamo asciende al 60 % de los valores expuestos en la figura 86 y el bono regional.⁶⁰⁴ Cuando los costos totales, descontando los del terreno y las partes reutilizables, no sean menores a los de un proyecto de construcción nueva de características semejantes, tanto el subsidio básico como el suplementario, pueden ser otorgados por los montos totales mencionados para el caso de construcción nueva o primera adquisición.⁶⁰⁵

⁶⁰³ Vgl./Comp. Nr.5.82 WFB.

⁶⁰⁴ Vgl./Comp. Nr.5.71 WFB.

⁶⁰⁵ Vgl./Comp. Nr.5.72 WFB.

4.2.2.2.2 Modernisierungsförderung

Eine Modernisierungsförderung von selbst genutztem Wohneigentum ist äquivalent zur Modernisierungsförderung von Mietwohnungen⁶⁰⁶ möglich.

Das Gesamteinkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung darf die in Abbildung 86 dargestellten Obergrenzen des Typ 2 nicht übersteigen. Wenn das Gebäude in einem Denkmalsbereich liegt oder ein Denkmal ist, das in einem Ballungskern oder einem solitären Verdichtungsgebiet liegt, dürfen diese Einkommensgrenzen um bis zu 30 v. H. überschritten werden.⁶⁰⁷

Außerdem ist eine Förderung nur möglich wenn die Fläche der selbst genutzten Eigentumswohnung 120 qm zuzüglich 15 qm für die 5. und jede weitere Person nicht überschreitet.⁶⁰⁸

4.2.2.2.3 Statistiken

Im Jahr 2003 wurden in Deutschland 24.563 Wohneinheiten in der Eigentumsförderung der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. Dabei erhielten 19.752 Wohnungen eine Förderung für den Neubau, 4.093 Wohnungen eine Förderung für den Erwerb und 718 Wohnungen eine Förderung für die Modernisierung.⁶⁰⁹ D. h., der überwiegende Anteil der geförderten Wohnungen entfällt mit 80,4 v. H. auf den Neubau. Der Erwerb von Wohnraum ist mit 16,7 v. H. vertreten und die Modernisierung spielt mit 2,9 v. H. bei der Eigentumsför-

4.2.2.2.2 Subsidio de modernización

Un Subsidio a la modernización de una vivienda en posesión de uso propio es posible en forma equivalente a uno destinado a una vivienda de alquiler⁶⁰⁶.

Los ingresos totales al momento de la solicitud del subsidio no pueden superar los límites correspondientes al tipo 2 expresado en la figura 86. Cuando el edificio se encuentra en un área de protección histórica o es considerado monumento estando ubicado en un "Ballungskern" o en una "solitären Verdichtungsgebiet" entonces los límites de ingresos pueden ser rebasados hasta un 30 %.⁶⁰⁷

Además, el subsidio es solo posible cuando la superficie de la vivienda en propiedad para uso propio no supera los 120 m², más 15 m² para la quinta y posteriores personas.⁶⁰⁸

4.2.2.2.3 Datos estadísticos

En el año 2003 fueron subvencionadas en Alemania 24.563 unidades habitacionales mediante el Subsidio a la propiedad del Fomento habitacional social. De ellas 19.752 recibieron un Subsidio para edificación nueva, 4.093 uno destinado a la adquisición y 718 unidades habitacionales obtuvieron un subsidio para modernización.⁶⁰⁹ Esto significa que una parte predominante de las viviendas subvencionadas pertenecen a edificaciones nuevas, alcanzando el 80,4 %. La adquisición tiene una participación del 16,7 % y la mo-

⁶⁰⁶ Siehe/Ver C.4.2.2.1.2.

⁶⁰⁷ Vgl./Comp. Nr. 2.7.8 ModR 2001.

⁶⁰⁸ Vgl./Comp. Nr. 2.7.7 ModR 2001.

⁶⁰⁹ Vgl. Abbildung 91/Comp. figura 91.

derung in der sozialen Wohnraumförderung fast keine Rolle. Hierin unterscheidet sich die Eigentumsförderung deutlich von der Förderung von Mietwohnungen, bei der der Erwerb von Wohnraum verschwindend gering ist und der Neubau sowie die Modernisierung fast gleichwertig vertreten sind.⁶¹⁰

Die Förderung ist in Abbildung 93 nach Ländern aufgesplittet. Dabei lassen sich markante Unterschiede in der Eigentumsförderung der sozialen Wohnraumförderung feststellen. Sie reicht von einer geförderten Wohnung in Berlin bis hin zu 11.111 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

4.2.2.3 Erwerb von Bindungen für sozialen Wohnraum

4.2.2.3.1 Eigenschaften

Trotz eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes gibt es große Bevölkerungsgruppen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zur Versorgung sozialwohnberechtigter Haushalte mit preisgünstigen Wohnungen wird der Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen an freien oder frei werdenden, bisher nicht gebundenen Wohnungen des Wohnungsbestandes mit zinsgünstigen Darlehen als Ergänzung zu den Förderangeboten für die Neuschaffung von Wohnraum gefördert.⁶¹¹ Die Fördervoraussetzungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand.

Modernisierung spielt einen papel poco importante en el Subsidio a la propiedad en el Fomento habitacional social alcanzando solo el 2,9 %. Así el Subsidio a la propiedad se diferencia marcadamente del de viviendas de alquiler, en el cual la adquisición habitacional es mínima, teniendo la edificación nueva y la modernización participaciones similares.⁶¹⁰

La figura 93 muestra el alcance del fomento según el estado federado. En ella se observan marcadas diferencias en el Subsidio a la propiedad en el Fomento habitacional social. Estas van desde una unidad habitacional subsidiada en Berlín hasta 11.111 en Westfalia del Norte-Renania.

4.2.2.3 Adquisición de vinculación en viviendas de interés social

4.2.2.3.1 Propiedades

A pesar del mercado de vivienda equilibrado, existen sectores de la población que no pueden abastecerse por si mismo de una vivienda adecuada. Para proveer de una vivienda de valor moderado a aquellos hogares que cuenten con el derecho a una vivienda de interés social, es subsidiada mediante préstamos de intereses reducidos la compra de vinculaciones de reserva y alquiler de viviendas vacantes o a ser dejadas vacantes, esto como complemento de la oferta de fomentos para la creación de nuevas plazas habitacionales.⁶¹¹ Las condiciones del subsidio son establecidas en las Directivas para el fomento a la adquisición de reserva y alquiler en parque habitacional existente.

⁶¹⁰ Vgl./Comp. C.4.2.2.1.3.

⁶¹¹ Vgl./Comp. Liebers, S./Pag. 33-35.

Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Begründung von Belegungsrechten und Mietbindungen. Die Förderung wird gewährt, wenn der Förderempfänger sich verpflichtet, das Belegungsrecht einzuräumen und die Mietbindung einzuhalten.⁶¹²

Miet- und Belegungsbindung

Belegungsrecht bedeutet hier, dass die zuständige Stelle bei erstmaliger Vermietung einen Wohnungssuchenden bestimmt, dem der Verfügungsberechtigte die Wohnung zu überlassen hat. Wird die Wohnung wieder frei, hat die zuständige Stelle ein Benennungsrecht für die Neubelegung, d. h. sie benennt dem Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl für die Neuvermietung.⁶¹³

Die Mietbindung schreibt vor, dass bei so geförderten Wohnungen bei Erstbezug höchstens eine Miete je Quadratmeter (Bewilligungsmiete) festgesetzt werden darf,⁶¹⁴ die die in Abbildung 89 genannten Beträge nicht übersteigt.⁶¹⁵

Objeto del subsidio

El objeto del subsidio es la creación de derechos de reserva y vinculaciones de alquiler. El subsidio es entregado cuando el beneficiario se compromete conceder derechos de reserva y a respetar vinculaciones de alquiler.⁶¹²

Vinculaciones de alquiler y reserva

Derecho de reserva significa aquí, que la autoridad competente establece para la primera cesión en alquiler, a quién debe entregar el titular del derecho de disposición (propietario de la unidad) la vivienda. En caso de que ésta quedase libre, entonces la autoridad competente tiene un derecho de “nombramiento” para la nueva ocupación, es decir que ésta ofrece a elección del titular del derecho de disposición como mínimo tres posibles inquilinos para la nueva cesión.⁶¹³

La vinculación de alquiler establece, que para la primera ocupación de las viviendas subvencionadas por este medio, puede ser fijado un alquiler por metro cuadrado (alquiler autorizado) que no supere los montos expuestos en la figura 89.^{614 615}

⁶¹² Vgl. Nr. 2 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.

Comp. Nr. 2 Directivas del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente.

⁶¹³ Vgl. Nr. 2.1 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.

Comp. Nr. 2.1 Directivas del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente.

⁶¹⁴ Mietsteigerungen sind jedes Jahr ab Bezugsfertigkeit um maximal 2,5 v. H. bezogen auf die Ausgangsmiete möglich. (Nr. 2.2.2 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand). Aumentos en los alquileres son posibles anualmente a partir de la “Bezugfertigkeit” en un máximo de 2,5 % en relación al alquiler original. (Nr. 2.2.2 Directivas del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente).

⁶¹⁵ Vgl. Nr. 2.2 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.

Comp. Nr. 2.2 Directivas del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente.

| Mietstufen Escalones de alquiler | Bewilligungsmiete Alquiler autorizado (Euro) |
|-------------------------------------|--|
| 1 | 3,50 |
| 2 | 3,65 |
| 3 | 3,90 |
| 4 | 4,15 |
| 5 – 6 | 4,40 |

Abbildung 89 Maximale Höhe der Bewilligungsmiete bei der Förderung durch Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen – Deutschland

Figura 89 Valores máximos de los alquileres autorizados en el fomento a la compra de vinculaciones de reserva y alquiler – Alemania

Die Zuordnung der Gemeinden zur Mietstufe erfolgt wie oben schon beschrieben nach der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung.⁶¹⁶

La clasificación de los municipios para el escalonamiento de alquileres se rige según el Decreto de subsidio a la vivienda en la correspondiente versión en vigencia.⁶¹⁶

Die Bindungsdauer kann nicht verkürzt werden, z. B. durch vorzeitig zurückgezahlte Darlehen.⁶¹⁷

La duración de la vinculación no puede ser disminuida, por ejemplo por el pago anticipado del préstamo.⁶¹⁷

Förderart

Nach Einräumung des Belegungsrechtes und der Mietbindung werden Darlehen in Form von Pauschalen pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt, deren Höhe vom Standort abhängt. Die Höchstbeträge der Pauschalen sind in Abbildung 90 dargestellt.

Tipo de subsidio

Luego de la concesión del derecho de reserva y de la vinculación de alquiler son otorgados préstamos en forma de montos globales por metro cuadrado de superficie habitable dependiendo su valor de la ubicación del objeto. Los montos de los préstamos son mostrados en la figura 90.

⁶¹⁶ Vgl. Nr. 2.2.1 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 2.2.1 Direct. del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente.

⁶¹⁷ Vgl. Nr. 2.3 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 2.3 Directivas del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente.

| Mietstufen Escalón de alquiler | Darlehen Préstamo (Euro) |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 – 2 | 400 |
| 3 | 450 |
| 4 | 500 |
| 5 – 6 | 550 |

Abbildung 90 Förderpauschale beim Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen pro qm Wohnfläche – Deutschland

Für Wohnungen bis zu 62 qm erhöht sich die Förderpauschale pro Wohnung um 2.500 Euro.⁶¹⁸

Das Förderdarlehen erfolgt zu den selben Bedingungen wie ein Baudarlehen in der sozialen Wohnraumförderung im sozialen Mietwohnungsbau.⁶¹⁹

Figura 90 Montos globales del subsidio en el fomento a la compra de vinculaciones de reserva y alquiler – Alemania

Para viviendas de hasta 62 m² el monto global se incrementa hasta 2.500 Euros por unidad habitacional.⁶¹⁸

El préstamo se ejecuta bajo las mismas condiciones que el Fomento habitacional social en viviendas de alquiler.⁶¹⁹

⁶¹⁸ Vgl. Nr. 4.1 Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Comp. Nr. 4.1 Directivas del fomento a la adquisición de vinculaciones de reserva y alquiler en parque existente.

⁶¹⁹ Vgl./Comp. C.4.2.2.1.1.

4.2.2.3.2 Statistiken

Insgesamt wurden im Jahr 2003 in Deutschland 44.491 Wohnungen durch die drei Kern-Förderwege der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. Nur 2,6 v. H. entfallen hierbei auf die Förderung durch Belegungsbindungen, den größten Teil macht mit 55,2 v. H. die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums aus, gefolgt von der Förderung der sozialen Mietwohnungen mit 42,2 v. H.

4.2.2.3.2 Datos estadísticos

En Alemania fueron subvencionadas en el año 2003 un total de 44.491 viviendas por las tres vías centrales de fomento del Fomento habitacional. Solo el 2,6 % de ellas corresponden al fomento mediante vinculación de reserva, siendo la mayor parte representada por el Subsidio a la vivienda en propiedad para uso propio con el 55,2 % seguida del Subsidio a la viviendas de interés social de alquiler con el 42,2 %.

| | Anzahl Cantidad | Anteil in % Participación en % | |
|--|--------------------|-----------------------------------|------|
| Förderung Mietwohnraum Subsidio vivienda de alquiler | 18.782 | 42,2 | |
| Neubau Construcción nueva | 9.828 | davon de este | 52,3 |
| Erwerb Adquisición | 318 | | 1,7 |
| Modernisierung Modernización | 8.636 | | 46,0 |
| Förderung von selbst genutztem Wohnraum Subsidio vivienda de uso propio | 24.563 | 55,2 | |
| Neubau Construcción nueva | 19.752 | davon de este | 80,4 |
| Erwerb Adquisición | 4.093 | | 16,7 |
| Modernisierung Modernización | 718 | | 2,9 |
| Belegungsbindung Vinculación de reserva | 1.146 | 2,6 | |
| Gesamt Total | 44.491 | 100,0 | |

Abbildung 91 Geförderte Wohneinheiten nach Förderwegen im Jahr 2003 – Deutschland⁶²⁰

Figura 91 Viviendas subvencionadas según las vías de subvención en el año 2003 – Alemania⁶²⁰

⁶²⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

Die drei bisher dargestellten Förderwege – soziale Mietwohnraumförderung, Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung sowie Erwerb von Bindungen für sozialen Wohnraum – sind die Kerninstrumente der sozialen Wohnraumförderung. Eine statistische Betrachtung dieser Kern-Förderwege über mehrere Jahre ist nicht möglich, da die Förderwege in der beschriebenen Form erst im Jahr 2002 mit der Reform zur sozialen Wohnraumförderung geschaffen wurden.⁶²¹ Im Zuge der Reform der sozialen Wohnraumförderung wurde beim statistischen Bundesamt auch das System zur Erfassung der Förderung umgestellt.

Las tres vías de fomento presentadas hasta ahora – Subsidio a la vivienda de alquiler social, Fomento a la propiedad en el Fomento habitacional social y la Adquisición de vinculaciones para viviendas de interés social – son los instrumentos centrales del Fomento habitacional social. Una ponderación estadística de varios años de estas vías centrales de fomento no es posible, dado que las vías de fomento en las distintas formas fueron creadas en enero del 2002 por la Reforma del Fomento habitacional social.⁶²¹ En el proceso de reforma del Fomento habitacional social fue modificado también su sistema de registro en la Oficina Nacional de Estadísticas.

| | Anzahl Cantidad | Anteil in % Participación en % |
|--|--------------------|---|
| Geförderte Wohnungen Viviendas Subsidiadas | 44.491 | an geförderen Wohnungen en viviendas subsidiadas |
| Neubau Edificación nueva | 29.580 | 66,5 |
| Bestand Edificación existente | 14.911 | 33,5 |
| Kosten in Mio Euro Costos en millones de Euros | 6.745 | |
| | | an Gesamtkosten en los costos totales |
| Förderung in Mio Euro Subsidio en millones de Euros | 1.804 | 26,7 |

Abbildung 92 Geförderte Wohneinheiten: Neubau, Bestand und Kosten im Jahr 2003 – Deutschland⁶²²

Figura 92 Unidades habitacionales subvencionadas: edificación nueva, existentes y costos en el año 2003 – Alemania⁶²²

Im Jahr 2003 wurden 44.491 Wohnungen mit einem Förderaufwand von 1,804 Milliarden Euro gefördert. Die Gesamtkosten für die 44.491 Wohnungen betragen 6,745 Milliarden Euro, d. h. 26,7 v. H. der Kosten wurden vom Staat getragen.

En el año 2003 fueron subvencionadas 44.491 viviendas con un subsidio de 1.804 millones de Euros. El costo total de las 44.491 viviendas ascendió a 6.745 millones de Euros, es decir que fueron aportados por el Estado el 26,7 % de los costos totales.

⁶²¹ Vgl./Comp. C.1.2.2.8.

⁶²² Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

Abbildung 93 zeigt für Deutschland, aufgeschlüsselt nach Ländern, die Anzahl der geförderten Wohnungen, die Anteile des selbst genutzten Wohneigentums und der Mietwohnungen, die Fördermittel, die durchschnittlichen Fördermittel pro Wohnung und die durchschnittlichen Fördermittel pro Einwohner.

Im Jahr 2003 wurden in Deutschland insgesamt 44.491 Wohnungen mit einem Förderaufwand von mehr als 1,803 Milliarden Euro gefördert. Das entspricht einer durchschnittlichen Förderung von 40.540 Euro pro Wohnung. Von den geförderten Wohnungen entfielen 24.563 Wohnungen und damit 55 v. H. auf selbst genutztes Wohneigentum und 19.928 (45 v. H.) auf Mietwohnungen.

Die Förderung der einzelnen Bundesländer fällt ganz unterschiedlich aus. So z. B. haben Berlin mit einer und Sachsen mit vier geförderten selbst genutzten Wohnungen quasi keine Förderung. Nordrhein-Westfalen hat mit 4.894 geförderten Wohnungen und einem Förderaufwand von knapp 1,066 Milliarden Euro bei weitem die höchste Förderung. Der Stadtstaat Hamburg fördert die soziale Wohnraumförderung mit 86,17 Euro pro Einwohner. Das Schlusslicht im Ländervergleich bildet Sachsen mit 4 Cent pro Kopf. Auf Gesamt-Deutschland gerechnet entfallen 21,85 Euro soziale Wohnraumförderung auf jeden Einwohner im Jahr 2003.

La figura 93 muestra el número de viviendas subvencionadas en cada estado federado, discriminando entre viviendas de propiedad para uso propio y viviendas de alquiler, recursos financieros del fomento como así también los recursos financieros promedio por vivienda y por ocupante.

En Alemania en el año 2003 fueron subvencionadas 44.491 viviendas, ascendiendo el monto de fomento a 1.803 millones de Euros. Esto corresponde a un fomento promedio de 40.540 Euros por vivienda. De las unidades subvencionadas 24.563 son viviendas en propiedad de uso propio, es decir un 55 % y 19.928 (45 %) pertenecen a viviendas de alquiler.

El fomento varía ampliamente según el estado federado que se trate. Así por Ej.: el fomento es casi inexistente en Berlín y Sajonia, los que subvencionaron una y cuatro viviendas en propiedad de uso propio respectivamente. Westfalia del Norte-Renania cuenta con el fomento más alto habiendo subvencionado 4.894 viviendas por un monto de casi 1.066 millones de Euros. Hamburgo contribuye al fomento habitacional con 86,17 Euros por habitante. La última posición en la comparación por estado la ocupa Sajonia con 4 Centavos por habitante. Teniendo en cuenta todos los estados alemanes el Fomento habitacional social por habitante ascendía a 21,85 Euros en el año 2003.

| Bundesland Estado Federado | Geförderte Wohnungen Viviendas Subvencionadas | Davon De ellas | | Anteil selbst genutzter Wohnungen Participación viviendas de uso propio | Fördermittel (in 1000) Recursos (en 1000) | Ø Fördermittel pro Woh. Ø recursos por vivienda | Ø Fördermittel pro Einw. Ø recursos por ocupante | | |
|--|--|---|--|--|--|--|---|---|------|
| | | Selbst genutzte Wohnun- gen Viviendas de uso propio | Mietwohnungen Viviendas de alquiler | | | | | % | Euro |
| | | | | | | | | | |
| Baden-Württemberg Baden-Wutemberg | 5.087 | 4.344 | 743 | 85 | 18.846 | 3.705 | 1,76 | | |
| Bayern Baviera | 6.368 | 3.457 | 2.911 | 54 | 256.034 | 40.206 | 20,61 | | |
| Berlin Berlín | 2.037 | 1 | 2.036 | 0 | 5.130 | 2.518 | 1,51 | | |
| Brandenburg Brandeburgo | 1.453 | 208 | 1.245 | 14 | 37.235 | 25.626 | 14,46 | | |
| Bremen Brema | 253 | 202 | 51 | 80 | 5.491 | 21.704 | 8,28 | | |
| Hamburg Hamburgo | 3.314 | 687 | 2.627 | 21 | 149.431 | 45.091 | 86,17 | | |
| Hessen Hesse | 1.880 | 1.309 | 571 | 70 | 65.568 | 34.877 | 10,77 | | |
| Mecklenburg-V. Meklemburgo-P. | 523 | 104 | 419 | 20 | 17.556 | 33.568 | 10,13 | | |
| Niedersachsen Baja Sajonia | 1.407 | 870 | 537 | 62 | 57.648 | 40.972 | 7,21 | | |
| Nordrhein-Westfalen Westfalia del Norte | 16.005 | 11.111 | 4.894 | 69 | 1.065.972 | 66.602 | 58,96 | | |
| Rheinland-Pfalz Renania Palatinado | 1.298 | 540 | 758 | 42 | 30.787 | 23.719 | 7,59 | | |
| Saarland Sarre | 185 | 85 | 100 | 46 | 1.036 | 5.600 | 0,98 | | |
| Sachsen Sajonia | 4 | 4 | 0 | 100 | 184 | 46.000 | 0,04 | | |
| Sachsen-Anhalt Sajonia-Anhalt | 183 | 30 | 153 | 16 | 813 | 4.443 | 0,32 | | |
| Schleswig-Holstein Schleswig-Holstein | 1.822 | 758 | 1.064 | 42 | 66.753 | 36.637 | 23,64 | | |
| Thüringen Turingia | 2.672 | 853 | 1.819 | 32 | 25.189 | 9.427 | 10,61 | | |
| Deutschland gesamt Total del país | 44.491 | 24.563 | 19.928 | 55 | 1.803.673 | 40.540 | 21,85 | | |

Abbildung 93 Geförderte Wohneinheiten und Höhe der Fördermittel im Jahr 2003 – Deutschland⁶²³

Figura 93 Unidades habitacionales subvencionadas y montos de subsidio en el año 2003 – Alemania⁶²³

⁶²³ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

Abbildung 94 zeigt die Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohnungen im Zeitraum 1992 bis 2001, d. h. bis zur Reform der Wohnraumförderung.

La figura 94 muestra el desarrollo de la cantidad de viviendas subvencionadas durante el periodo 1992-2001, es decir hasta la Reforma del Fomento habitacional.

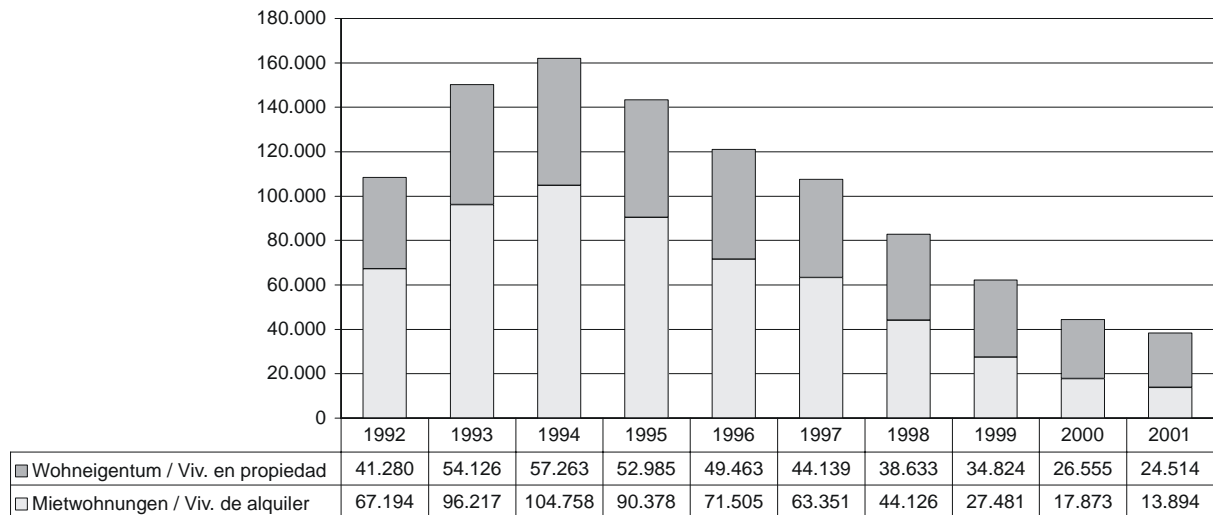


Abbildung 94 Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohnungen – 1992 – 2001 Deutschland⁶²⁴

Figura 94 Desarrollo de la cantidad de viviendas subvencionadas – 1992 – 2001 Alemania⁶²⁴

Der soziale Wohnungsbau hatte 1994 mit 162.021 geförderten Wohnungen seinen Höchstpunkt erreicht. Die Förderung ging in den folgenden Jahren konstant zurück und hatte im Jahr 2001 mit 38.408 Wohnungen nur noch einen Stand von knapp einem Viertel der Anzahl von 1992. Im Jahr 2003 liegt die Zahl der staatlich geförderten Wohnungen mit 44.491 Wohnungen jedoch wieder etwas über dem Niveau von 2001.

La construcción de vivienda de interés social alcanzó un punto máximo de producción en 1994 con 162.021 viviendas. El fomento decrecería constantemente en los años siguientes y alcanzaría en el año 2001 con 30.408 viviendas un estado de casi un cuarto del valor de 1992. En el año 2003 la cantidad de viviendas subvencionadas por el Estado, 44.491 unidades, fue sin embargo apenas mayor al correspondiente al 2001.

⁶²⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

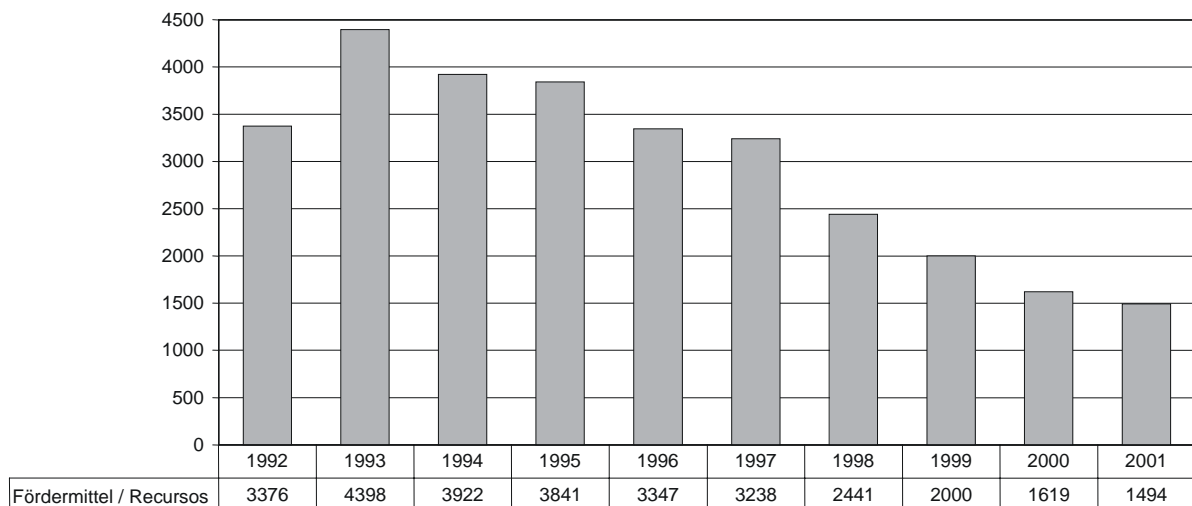


Abbildung 95 Fördermittel von Bund und Ländern in Millionen Euro – 1992 – 2001 – Deutschland⁶²⁵

Figura 95 Recursos aportados por la Nación y los estados federados en millones de Euros – 1992 – 2001 – Alemania⁶²⁵

Im betrachteten Zeitraum waren die staatlichen Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau im Jahr 1993 mit 4,390 Milliarden Euro am höchsten. Sie gingen in den folgenden Jahren um knapp zwei Drittel auf 1,494 Milliarden Euro zurück. Die Fördermittel gingen damit weniger stark zurück als die Anzahl der geförderten Wohnungen, d. h. pro geförderter Wohnung standen mehr Fördermittel zur Verfügung. Die Entwicklung des durchschnittlichen Förderaufwandes pro Wohnung im Zeitraum 1992 bis 2001 ist in Abbildung 96 dargestellt.

Durante el periodo considerado, los gastos estatales en la construcción de vivienda de interés social alcanzarían en el año 1993 su valor máximo de 4.390 millones de Euros. Estos se reducirían en los años siguientes en casi dos tercios, a un monto de 1.494 millones de Euros. De este modo los recursos de fomento tendrían una disminución menor que el número de viviendas subsidiadas, es decir que por unidad habían más recursos a disposición. El desarrollo de las inversiones promedio del fomento para el periodo 1992-2001 es presentado en la figura 96.

⁶²⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

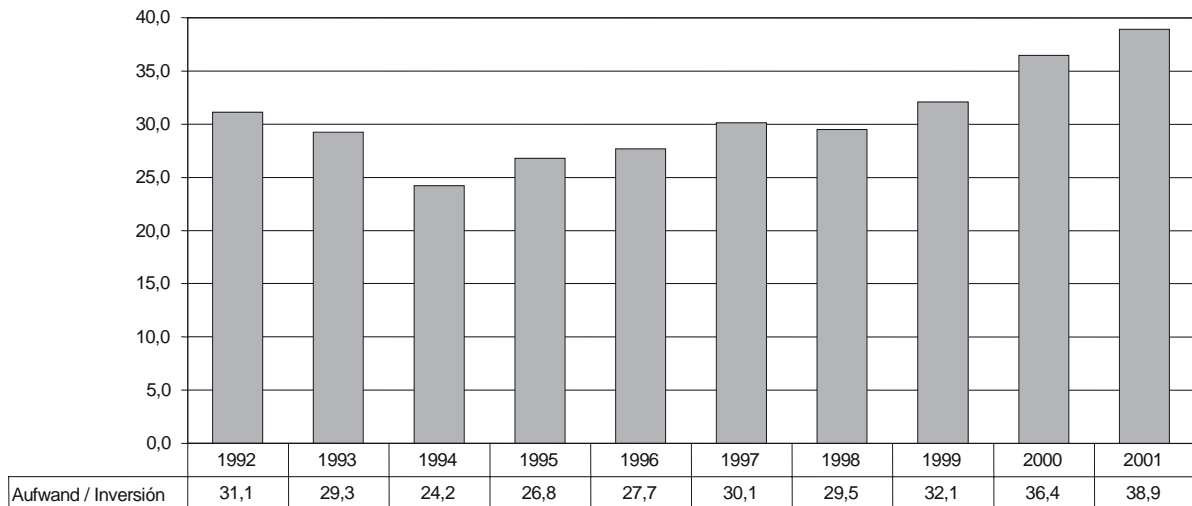


Abbildung 96 Durchschnittlicher Förderaufwand pro Wohnung in 1000 Euro – 1992 – 2001 – Deutschland⁶²⁶

Figura 96 Inversión promedio del fomento por vivienda en miles de Euros – 1992 – 2001 – Alemania⁶²⁶

Die durchschnittliche Förderung ist von 1994 von 24.200 Euro bis 2001 auf 38.900 Euro um ca. 60 v. H. gestiegen.

El monto promedio del fomento ha ascendido de 24.200 Euros en 1994 a 38.900 Euros en el 2001 en un casi 60 %.

Im Jahr 2003 betrug der staatliche Förderaufwand für die drei Kernförderwege 1,803 Milliarden Euro. Er ist damit im Vergleich zu 2001 wieder deutlich gestiegen. Auch die Förderung pro Wohneinheit liegt mit 40.540 Euro etwa 4 v. H. über dem Niveau von 2001.

En el 2003 la inversión estatal para las tres vías centrales de fomento fue de 1.803 millones de Euros, aumentando considerablemente comparada con la del 2001. También el fomento por vivienda, con 40.540 Euros, se hallaba aprox. un 4 % por sobre el nivel correspondiente al año 2001.

Der Abbildung 94 ist außerdem zu entnehmen, dass sowohl die absolute Zahl der Mietwohnungen als auch die Anzahl der Wohneinheiten beim geförderten Wohneigentum von 1994 bis 2001 stark abgenommen hat. Die Anzahl der Wohneinheiten beim geförderten Wohneigentum hat jedoch relativ gesehen weniger stark abgenommen als die der sozialen Mietwohnungen, d. h., die Anzahl der Wohneinheiten beim geförderten Wohneigen-

En la figura 94 se observa que tanto la cantidad absoluta de viviendas de alquiler como la de unidades habitacionales del Fomento a la propiedad, se redujo notablemente desde 1994 al 2001. La reducción de la cantidad de unidades habitacionales del Fomento a la propiedad fue sin embargo no tan marcado como el de las viviendas sociales de alquiler, es decir que la cantidad de unidades habitacionales del Fomento a la propiedad aumentó

⁶²⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

tum hat relativ zur Zahl der Mietwohnungen in der Wohnraumförderung zugenommen. Die Entwicklung des Anteils des Wohneigentums am geförderten Wohnraum im Zeitraum 1992 bis 2001 ist in Abbildung 97 dargestellt.

relativamente con respecto al número de viviendas de alquiler en el Fomento habitacional. El desarrollo de la participación de las viviendas en propiedad en las viviendas subsidiadas en el periodo 1992-2001 es presentado en la figura 97.

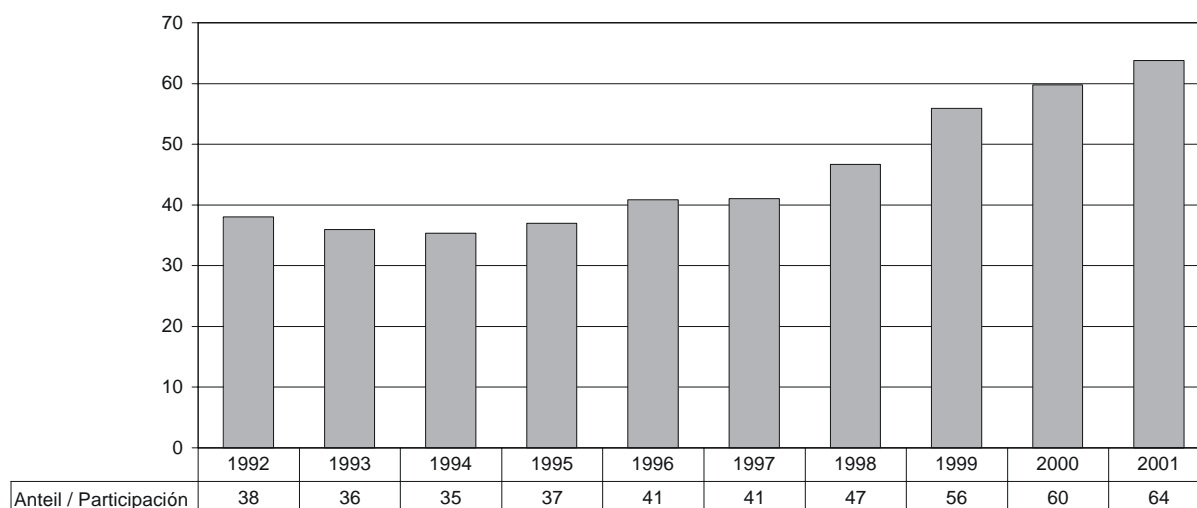


Abbildung 97 Entwicklung des Anteils des Wohneigentums an geförderten Wohnungen in v. H. – 1992 – 2001 Deutschland⁶²⁷

Figura 97 Desarrollo de la participación de las viviendas en propiedad dentro de las viviendas subsidiadas – 1992 – 2001 Alemania⁶²⁷

Der Anteil des Wohneigentums an gefördertem Wohnraum ist von 1994 von mehr als 35 v. H. bis 2001 auf knapp 64 v. H. um mehr als 80 v. H. gestiegen. Damit hat die Wohneigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung die Förderung der sozialen Mietwohnung als bedeutendsten Fördergegenstand abgelöst. Nach der Reform der Wohnraumförderung im Jahr 2002 hat sich diese Entwicklung nicht fortgesetzt, sondern nach der Neuausrichtung der Wohnraumförderung ist der Eigentumsanteil an gefördertem Wohnraum auf 55 v. H. zurückgegangen.

La participación de las viviendas en propiedad en las viviendas subvencionadas ha aumentado del 35 % en 1994 al 64 % en el 2001, es decir en un 80 %. Con esto el Fomento a la propiedad a sustituido al Subsidio de viviendas de alquiler social como el objeto de fomento más importante del Fomento habitacional social. Luego de la Reforma del Fomento habitacional este desarrollo no ha encontrado continuidad, sino que tras la nueva orientación del Fomento habitacional la participación de las viviendas en propiedad ha retrocedido hasta el valor de 55 %.

⁶²⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
Fuente: Oficina Nacional de Estadísticas, cálculo propio.

4.2.2.4 Eigenheimzulage

4.2.2.4.1 Eigenschafte

Die Eigenheimzulage fördert die Eigentumsbildung für selbst genutzten Wohnraum. Die Eigenheimzulage soll eine progressionsunabhängige und damit sozial gerechte Förderung darstellen.⁶²⁸ Dabei beschränkt sich die Förderung nicht auf eine soziale Wohnraumförderung, sondern sie hat zum Ziel, den Wohneigentumsanteil in Deutschland zu erhöhen. Die Rechtsgrundlage der Eigenheimzulage ist das Eigenheimzulagengesetz.

Hier ist zu beachten, dass die Eigenheimzulage von der Wohnraumförderung im Dezember 2005 durch den Punkt 2.4 des Koalitionsvertrags zwischen CDU, CSU und SPD abgeschafft wurde. Die Maßnahme zur Reduktion der Subventionen ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten.

Anspruchsberechtigte

Steuerpflichtige⁶²⁹ volljährige Person haben Anspruch auf die Eigenheimzulage, wenn sie unten genannte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.⁶³⁰

Begünstigte Objekte

Begünstigt ist die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung oder eines Hauses für eigene Wohnzwecke.⁶³¹

4.2.2.4 Subsidio al hogar propio

4.2.2.4.1 Propiedades

El Subsidio al hogar propio fomenta la formación de propiedad en viviendas de uso propio. El Subsidio al hogar propio debe ser independiente del crecimiento de los ingresos y con ello representar un subsidio social justo.⁶²⁸ Así este subsidio no se limita a ser un Fomento habitacional social sino que tiene como objetivo el elevamiento del índice de propiedad habitacional en toda Alemania. La base legal del Subsidio al hogar propio está dada por la Ley del mismo nombre.

Aquí es de considerar que el Subsidio al hogar propio fue eliminado del Fomento habitacional en diciembre del 2005 mediante el punto 2.4 del Pacto de Coalición entre CDU-CSU-SPD. Esta medida para la reducción de las subvenciones entró en vigencia 1 de enero del 2006.

Beneficiario del derecho

Todo sujeto pasivo⁶²⁹ mayor de edad tiene derecho al Subsidio al hogar propio cuando sus ingresos no superen los límites abajo mencionados.⁶³⁰

Objeto subvencionado

Son favorecidas la construcción o adquisición de departamentos o viviendas para uso propio.⁶³¹

⁶²⁸ Vgl./Comp. Verhülsdonk/ Spieker, S./Pag. 48 und/y C.1.2.2.7.

⁶²⁹ Im Sinne des Einkommensteuergesetzes.

En el sentido de la Ley de impuestos a los ingresos.

⁶³⁰ Vgl./Comp. § 1 EigZulG.

⁶³¹ Vgl./Comp. § 2 EigZulG.

Höhe der Eigenheimzulage

Die Höhe der Eigenheimzulage richtet sich nach der Höhe der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten. Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag sind die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten des Objektes zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehörigen Grund und Boden sowie die Aufwendungen für die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von zwei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden.⁶³² Die Eigenheimzulage besteht aus dem Fördergrundbetrag und der Kinderzulage. Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 1 v. H. der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 1.250 Euro. D. h., um die maximale Förderung zu erhalten, muss die Bemessungsgrundlage 125.000 Euro übersteigen. Die Kinderzulage beträgt jährlich 800 Euro pro Kind⁶³³. Sie ist von der Bemessungsgrundlage unabhängig.⁶³⁴

Förderzeitraum

Die Eigenheimzulage kann im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung und in den sieben folgenden Jahren in Anspruch genommen werden, soweit der Anspruchsberechtigte die Wohnung in diesen Kalenderjahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Als Selbstnutzung zählt auch die unentgeltliche Überlassung an nahe Angehörige.⁶³⁵

Monto del subsidio al hogar propio

El monto del Subsidio al hogar propio se ajusta de acuerdo a los costos de adquisición o de construcción. La “base del cálculo” del monto del subsidio está representada por los costos de compra o construcción, adicionando aquellos costos ocasionados por la adquisición del terreno y las medidas de mantenimiento y modernización que sean realizadas durante un periodo de dos años a partir del momento de la compra.⁶³² El Subsidio al hogar propio consta de un monto básico y uno adicional por niños. El monto básico del subsidio alcanza anualmente al 1 % de la “base de cálculo” hasta un máximo de 1.250 Euros. Esto significa que para recibir el subsidio máximo la “base de cálculo” debe sobrepasar los 1.250.000 Euros. El suplemento por niños alcanza un monto anual por individuo de 800 Euros⁶³³. Este es independiente de la “base de cálculo”.⁶³⁴

Duración del subsidio

El derecho al Subsidio al hogar propio, puede ser tomado en el año de terminación de la obra o en el de adquisición del objeto y los siete años subsiguientes, siempre que el titular del derecho durante ese tiempo ocupe la vivienda con fines habitacionales propios. Como uso propio cuenta también la cesión gratuita del bien a parientes cercanos.⁶³⁵

⁶³² Vgl./Comp. § 8 EigZulG.

⁶³³ Wenn der Anspruchsberechtigte oder sein Ehepartner im jeweiligen Kalenderjahr des Förderzeitraums einen Freibetrag für Kinder nach § 32 Abs. 6 des Einkommensteuergesetzes oder Kindergeld erhält. (Vgl. § 9 Abs. 5 EigZulG).

Cuando el titular del derecho o su cónyugue reciba en el año calendario correspondiente al periodo de subsidio una liberación de impuestos para niño según § 32 Abs: 6 de la Ley de impuestos a los ingresos o un subsidio familiar. (Comp. § 9 Abs. 5 EigZulG).

⁶³⁴ Vgl./Comp. § 9 EigZulG.

⁶³⁵ Vgl./Comp. §§ 3 und/4 EigZulG.

Einkommengrenzen

Ein Anspruch auf die Eigenheimzulage besteht nur für die Jahre, in denen die Summe der positiven Einkommen⁶³⁶ des vorangegangenen Jahres die in Abbildung 98 dargestellten Beträge nicht übersteigen und die Voraussetzungen bei Beantragung erfüllt wurden.

| Haushaltsgröße Tamaño del hogar | Einkommengrenzen in Euro Límites de ingresos en Euros |
|------------------------------------|--|
| Alleinstehende Soltero | 70.000 |
| Verheiratete Casado | 140.000 |
| Pro Kind Por niño | + 30.000 |

Abbildung 98 Einkommengrenzen Eigenheimzulage – Deutschland

Der Antrag auf Eigenheimzulage ist auf einem amtlichen Vordruck beim zuständigen Finanzamt zu stellen. Die Eigenheimzulage wird jährlich am 15. März vom Finanzamt ausgezahlt.

4.2.2.4.2 Statistiken

Im Jahr 2002 wurden vom Bund 9,468 Milliarden Euro für die Finanzierung der Eigenheimzulage inklusive der Kinderzulage in Deutschland aufgewendet. Die Eigenheimzulage wurde 1996 als direkte Förderung eingeführt und löste damit die indirekte Förderung nach Paragraphen §7b EStG und §10e EStG ab.⁶³⁷ Die Förderung nach Vorschriften des Einkommensteuergesetzes läuft nach 1996 sukzessiv aus, die Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz startet 1996 für alle neuen

Límites de ingresos

Se tiene el derecho al Subsidio al hogar propio solo para los años en que la suma de los ingresos positivos⁶³⁶ correspondientes a los años anteriores no superen los valores de la figura 98 y hayan sido cumplidas las condiciones de solicitud.

Figura 98 Límites de ingresos del Subsidio al hogar propio – Alemania

La solicitud de petición del Subsidio al hogar propio debe realizarse en formulario oficial de la oficina de finanzas correspondiente. El Subsidio al hogar propio es pagado anualmente el 15 de marzo.

4.2.2.4.2 Datos estadísticos

En el año 2002 en Alemania fueron invertidos por la Nación 9.468 millones de Euros para la financiación del Subsidio al hogar propio incluido el adicional por niño. El Subsidio al hogar propio fue introducido en 1996 como Subsidio directo, reemplazando al Subsidio indirecto del párrafo §7b EStG y §10e EStG.⁶³⁷ El Subsidio según la Ley de impuestos a los ingresos expiraría gradualmente luego de 1996, poniéndose en marcha a partir de ese mismo año el Subsidio al

⁶³⁶ Nach §2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes.
Según §2 Abs. 2 de la Ley de impuestos a los ingresos.

⁶³⁷ Siehe/Ver. C.1.1.2.7.

Förderfälle. Dies erklärt die zunächst geringe und dann stark ansteigende Höhe der Ausgaben für dieses Förderinstrument. Im Jahr 2002 hatte die Eigenheimzulage jedoch immer noch nicht das volle Fördervolumen erreicht, da der Förderzyklus der Eigenheimzulage maximal acht Jahre beträgt. Bei gemeinsamer Betrachtung der staatlichen Eigentumsförderung durch die indirekte Förderung nach dem alten Einkommensteuergesetz und der direkten Förderung der Eigenheimzulage ergibt sich für den Zeitraum 1992 bis 2002 die in Abbildung 99 dargestellte Entwicklung.

hogar propio para los nuevos casos de fomento. Esto aclara el en un comienzo reducido y luego fuertemente ascendente monto de la inversión en este instrumento del fomento. Hasta el año 2002 el Subsidio al hogar propio todavía no había alcanzado el total del volumen del fomento, ya que su ciclo consta de un máximo de ocho años. Teniendo en cuenta el fomento a la propiedad mediante el Subsidio indirecto según la vieja Ley de impuestos a los ingresos y el Subsidio directo del Subsidio al hogar propio se obtiene para el periodo 1992 – 2002 el desarrollo mostrado en la figura 99.

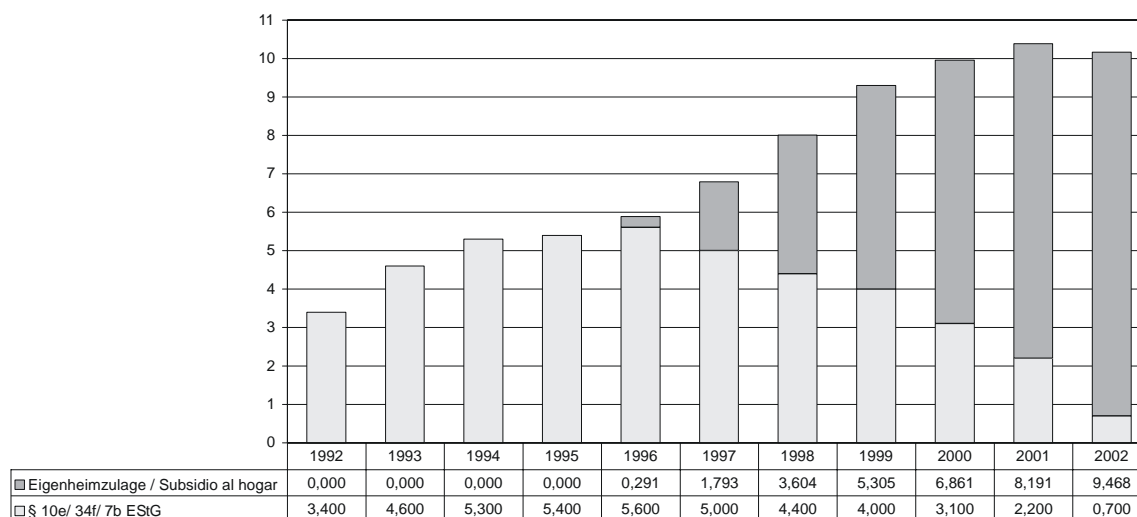


Abbildung 99 Staatliche Eigentumsförderung durch Einkommensteuergesetz und Eigenheimzulage 1992 – 2002 in Milliarden Euro Deutschland⁶³⁸

Figura 99 Fomento estatal a la propiedad mediante la Ley de impuestos a los ingresos y el Subsidio al hogar propio 1992 – 2002 en miles de millones de Euros Alemania⁶³⁸

Die Eigentumsförderung hat sich von gut drei Milliarden Euro im Jahr 1992 auf gut zehn Milliarden Euro im Jahr 2002 knapp verdreifacht. Sie ist damit das umsatzstärkste wohnungspolitische Einzelinstrument.

El Subsidio al hogar propio se ha triplicado pasando de un valor de tres mil millones de Euros en el año 1992 a diez mil millones en el 2002, transformándose así el instrumento de fomento de mayor volumen.

⁶³⁸ Quelle/Fuente: Färber, S./Pag. 19.

4.2.2.5 Wohngeld

4.2.2.5.1 Eigenschaften

Das Wohngeld ist das Hauptinstrument der Subjektförderung⁶³⁹ und aus verteilungspolitischer Sicht das effizienteste wohnungspolitische Instrument.⁶⁴⁰ Im Jahr 2003 wurden bundesweit rund 4,86 Milliarden Euro aufgewendet. Dabei lag der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch pro Empfänger bei 119 Euro.⁶⁴¹

Bedürftige Haushalte erhalten auf Antrag staatliche Transferzahlungen, die sie in die Lage versetzen sollen, sich ihren Familienverhältnissen angemessenen Wohnraum zu Marktpreisen zu beschaffen.⁶⁴² Dabei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung in einem Neubau oder in einem Altbau liegt, ob sie mit öffentlichen Mitteln gefördert oder frei finanziert ist.

Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Mietzuschuss für Mieter oder als Lastenzuschuss für Eigentümer des selbst genutzten Wohneigentums zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet.⁶⁴³

Durch das Wohngeld wird der Bewohner, das Subjekt gefördert. Es ist mit den Förderwegen der Objektförderung kumulierbar. Das Wohngeld ist nicht rückzahlungspflichtig. Der Antragsteller hat bei Erfüllung der Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Wohngeld.

4.2.2.5 Subsidio de vivienda

4.2.2.5.1 Propiedades

El Subsidio de vivienda es el instrumento principal del subsidio al sujeto⁶³⁹ y desde el punto de vista político distributivo es el más efectivo de los instrumentos políticos habitacionales.⁶⁴⁰ En el 2003 fueron invertidos 4.860 millones de Euros en todo el país, correspondiendo un monto mensual promedio de 119 Euros por beneficiario.⁶⁴¹

Los hogares beneficiarios reciben ante solicitud, pagos mediante transferencias oficiales acordes a sus características familiares suficientes para alcanzar una vivienda adecuada a los precios de mercado.⁶⁴² Aquí no adquiere importancia si la vivienda se encuentra en una construcción nueva o en una antigua, o si fue subvencionada por el Estado o financiada en forma privada.

El Subsidio de vivienda es otorgado como ayuda económica para lograr un nivel de vida adecuado y orientado a la familia, en forma de Subsidio de alquiler o de gastos para propietarios de viviendas de uso propio.⁶⁴³

A través del Subsidio de vivienda es subvencionado el ocupante, es decir el sujeto. Este Subsidio es acumulativo con las vías de fomento al objeto. El Subsidio de vivienda no es reembolsable. El solicitante tiene ante el cumplimiento de las condiciones el derecho legal al Subsidio de vivienda.

⁶³⁹ Vgl./Comp. Jenkis (2001), S./Pag. 202.

⁶⁴⁰ Vgl./Comp. Kelle/ Bölting/ van Suntum, S./Pag. 55.

⁶⁴¹ Vgl./Comp. <http://www.destatis.de/basis/d/solei/soleiq20c.php>, 24.03.05.

⁶⁴² Vgl./Comp. Nolte (2000), S./Pag. 83 und/y Nolte/ Voß, S. Pag. 10, 11.

⁶⁴³ Vgl./Comp. § 1 Abs. 1 WoGG.

Voraussetzungen

Voraussetzung für die Gewährung von Wohngeld ist, dass es sich um Aufwendungen für eigengenutzten Wohnraum (Mieten oder Belastungen aus Kapitaldienst und Bewirtschaftung) handelt, die berücksichtigungsfähig und zuschussbedürftig sind. Miete im Sinne des Wohngeldgesetzes ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen. D. h. die Kosten des Wasserverbrauchs, der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie der Treppenbeleuchtung sind eingeschlossen. Ausgeschlossen sind die Kosten für Heizung, Warmwasser, die Vergütungen für Möbel inklusive elektrischer Geräte sowie Zuschläge für Untervermietung und die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.⁶⁴⁴

Berücksichtigungsfähig sind nur angemessene Aufwendungen für die Wohnung. Die über den festgesetzten Höchstbeträgen liegenden Aufwendungen werden nicht berücksichtigt. Die Höchstbeträge richten sich nach der Haushaltsgröße, der Mietstufe der Gemeinde und dem Alter sowie dem Mietniveau des Wohnraums.⁶⁴⁵ Die Höchstbeträge für Miete und Belastung werden im § 8 Wohngeldgesetz in einer Tabelle dargestellt. Sie reichen von 160 Euro für einen Einpersonen-Haushalt in einer Wohnung, die vor 1966 erbaut wurde und in Mietstufe eins liegt, bis hin zu 715 Euro für einen Fünf-Personen-Haushalt in einer nach 1991 erbauten Wohnung in Mietstu-

Condiciones del subsidio

Condición para la entrega del Subsidio de vivienda es que se trate de costos de viviendas de uso propio (alquiler o costos de uso o costos del crédito), los cuales sean de consideración y necesiten de un apoyo. Según la Ley de Subsidio de vivienda se entiende por alquiler al pago por la cesión de uso de una unidad habitacional sobre la base de un contrato de alquiler o similares relaciones de uso, incluidas tasas, contribuciones y otros pagos. Esto significa que los costos por consumo de agua, servicios de desagüe, retiro de basura e iluminación de escaleras están amparados en el subsidio. Excluidos de este se encuentran los costos por calefacción, agua caliente, mobiliario (incluidos electrodomésticos) como así también tasas por subalquiler o utilización de la vivienda con fines no habitacionales.⁶⁴⁴

Solo son subvencionables los costos considerados adecuados según la vivienda. Aquellos que se encuentren por encima de los montos límites no son tomados en cuenta. Los montos límites se rigen según el tamaño del hogar, el escalón de alquiler correspondiente al municipio, como así también por la antigüedad y nivel de alquiler de la vivienda.⁶⁴⁵ Los montos límites de alquiler y gastos son dados en forma de tablas por el § 8 de la Ley del subsidio. Estos van desde 160 Euros para un hogar unipersonal que ocupa una vivienda construida antes de 1966 perteneciente al escalón de alquiler uno, hasta 715 Euros para un hogar de cinco personas alojados en una

⁶⁴⁴ Vgl./Comp. § 5 WoGG.

⁶⁴⁵ Vgl./Comp. § 8 WoGG.

fe sechs.⁶⁴⁶

Einkommensberechnung

Die Zuschussbedürftigkeit bestimmt sich vor allem nach dem anrechenbaren Haushaltsgesamteinkommen.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das zum Zeitpunkt der Antragstellung im Bewilligungszeitraum von zwölf Monaten zu erwarten ist.⁶⁴⁷ Die Berechnung sollte grundsätzlich in die Zukunft gerichtet sein. Ist eine solche Berechnung nicht möglich, so ist das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.⁶⁴⁸

Das Gesamteinkommen des Haushalts setzt sich zusammen aus allen positiven Einkünften⁶⁴⁹ aller Haushaltsmitglieder. Daneben werden noch bestimmte steuerfreie Einkünfte als Einkommen gerechnet.⁶⁵⁰ Von dem Brutto-Jahreseinkommen werden pauschale Abzüge in Höhe von jeweils 10 v. H vorgenommen, im Falle der Leistung von:

- Einkommensteuern,
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

vivienda construida a partir de 1991 y correspondiente al escalón de alquiler seis.⁶⁴⁶

Cálculo de los ingresos

La necesidad del subsidio se determina principalmente según los ingresos totales abonables del hogar.

Para el cálculo de los ingresos anuales deben ser tomados como base aquellos que al momento de solicitud sean esperados recibir en un periodo de doce meses.⁶⁴⁷ El cálculo debe ser ejecutado con perspectivas a futuro. En caso de que este tipo de cálculo no pueda ser llevado a cabo, entonces deben ser tomados como base los ingresos de los doce meses anteriores al momento de solicitud.⁶⁴⁸

Los ingresos totales del hogar se componen de todos los ingresos positivos⁶⁴⁹ de sus integrantes. Asimismo son tenidas en cuenta como ingresos, ciertas retribuciones exentas de impuestos.⁶⁵⁰ De los ingresos anuales brutos son descontados montos globales del 10 % para cada uno de los sig. ítems:

- impuestos por ingresos,
- aportes obligatorios por seguros legales de enfermedad y de enfermedad para casos de invalidez y
- aportes obligatorios por seguros de jubilación.

⁶⁴⁶ Darüber hinaus ist ein Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person in Höhe von 60 Euro bei Mietstufe eins bis 90 Euro bei Mietstufe sechs festgelegt.

Aparte de esto está establecido un excedente por cada persona adicional a calcular en el hogar por un valor de 60 Euros para el escalón de alquiler uno hasta 90 Euros para el escalón seis.

⁶⁴⁷ Vgl./Comp. § 11 Abs. 1 WoGG.

⁶⁴⁸ Vgl./Comp. § 11 Abs. 2 WoGG.

⁶⁴⁹ Im Sinne von § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes.

Según el § 2 Abs. 1, 2 y 5a de la Ley de impuestos a los ingresos.

⁶⁵⁰ Vgl./Comp. § 10 WoGG.

Es erfolgt aber mindestens ein pauschaler Abzug in Höhe von 6 v. H.⁶⁵¹

Anrechnungsfrei bleibt das gesamte Vermögen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die sich nach Haushaltsgröße ergebenden Grenzen des monatlichen Gesamteinkommens, bei deren Überschreitung kein Wohngeldanspruch mehr besteht. Die Übersicht gilt für die Mietstufe sechs bei nach 1991 fertig gestellten Gebäuden.

Bei Gemeinden mit niedrigeren Mietstufen und bei älteren Gebäuden ergeben sich niedrigere Grenzen des Gesamteinkommens.⁶⁵²

Existe un descuento mínimo del 6 %.⁶⁵¹

El patrimonio de la persona no es tomado en cuenta para el cálculo del subsidio.

La siguiente síntesis muestra los límites de los ingresos totales mensuales resultantes según el tamaño del hogar, los que en caso de ser rebasados ocasionan la pérdida del derecho al Subsidio de vivienda. La síntesis es válida solo para edificios pertenecientes al escalón de alquiler seis construidos a partir de 1991.

Para municipios con escalones de alquiler inferiores y edificaciones más antiguas resultan límites de ingresos totales inferiores.⁶⁵²

| Zahl der zum Haushalt zu rechnenden Familienmitglieder Número de integrantes del grupo familiar | Grenze für das monatliche Gesamteinkommen nach den Wohngeldtabellen Limite para los ingresos mensuales según la tabla del subsidio de vivienda (Euro) | Entsprechendes monatliches Bruttoeinkommen bei einem Verdiener vor pauschalem Abzug von.. Descuentos globales correspondientes a un asalariado según los ingresos brutos mensuales (Euro) | | | |
|--|--|--|-------|-------|-------|
| | | 6 % | 10 % | 20 % | 30 % |
| 1 | 830 | 882 | 922 | 1.037 | 1.185 |
| 2 | 1.140 | 1.212 | 1.266 | 1.425 | 1.628 |
| 3 | 1.390 | 1.478 | 2.544 | 1.737 | 1.985 |
| 4 | 1.830 | 1.946 | 2.033 | 2.287 | 2.614 |
| 5 | 2.100 | 2.234 | 2.333 | 2.625 | 2.999 |
| 6 | 2.370 | 2.521 | 2.633 | 2.962 | 3.385 |

Abbildung 100 Übersicht Einkommensgrenzen für Wohngeldanspruch Deutschland

Figura 100 Síntesis de los límites de ingresos para el derecho al Subsidio de vivienda Alemania

⁶⁵¹ Vgl./Comp. § 12 WoGG.

⁶⁵² Vgl./Comp. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen - 2004, S./Pag.13.

Höhe des Wohngeldes

Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach:

- der Haushaltsgröße,
- dem anrechenbaren monatlichen Gesamteinkommen und
- der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung.

Im Anhang 3 zum Wohngeldgesetz ist jeweils eine Wohngeld-Tabelle für die verschiedenen Haushaltsgrößen enthalten. In diesen Tabellen kann mit Hilfe des anrechenbaren Monatseinkommens und der zu berücksichtigenden monatlichen Belastung das Wohngeld abgelesen werden, auf das der Antragsteller einen Anspruch hat.

Der Wohngeldanspruch beginnt bei 10 Euro⁶⁵³ und kann bei einer vierköpfigen Familie je nach Einkommen und Belastung nach entsprechender Wohngeld-Tabelle bis zu 550 Euro betragen.⁶⁵⁴

Das Wohngeld wird vom Beginn des Antragsmonats an in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten bewilligt.⁶⁵⁵ Danach muss ein neuer Antrag gestellt werden. Sollte sich innerhalb des Bewilligungszeitraumes das Familieneinkommen oder die Miete um mehr als 15 v.H. erhöhen oder verringern, wird das Wohngeld neu berechnet.⁶⁵⁶

Montos del Subsidio de vivienda

Los montos del subsidio de vivienda se rigen según:

- el tamaño del hogar,
- los ingresos totales mensuales abonables y
- el alquiler o gastos a tener en cuenta.

El Anexo 3 de la Ley del Subsidio de vivienda contiene tablas con los montos de subsidio correspondientes para cada uno de los diferentes tamaños de hogares. En estas tablas pueden ser leídos los montos del subsidio al que el solicitante según los ingresos mensuales abonables y los gastos mensuales posee derecho.

El derecho al Subsidio de vivienda parte de un monto de 10 Euros⁶⁵³ y puede ascender para una familia de cuatro integrantes, dependiendo de sus ingresos y gastos, hasta 550 Euros según la tabla correspondiente.⁶⁵⁴

El Subsidio de vivienda es autorizado a partir del comienzo del mes de solicitud, normalmente por término de doce meses.⁶⁵⁵ Luego de concluido este, debe ser tramitada una nueva solicitud. Cuando durante el periodo del subsidio los ingresos de la familia o el alquiler sufran una variación del 15 % en más o en menos el subsidio será recalculado.⁶⁵⁶

⁶⁵³ Ein Anspruch auf Wohngeld besteht nicht, wenn das Wohngeld weniger als 10 Euro betragen würde (Vgl. § 18 WoGG).

No se tiene derecho al Subsidio de vivienda cuando el monto de este fuese inferior a 10 Euros (Comp. Vgl. § 18 WoGG).

⁶⁵⁴ Bei einem Ein-Personen-Haushalt bis zu 321 Euro und bei einem Sechs-Personen Haushalt bis zu 707 Euro. Para un hogar unipersonal hasta 321 Euros y para uno compuesto por seis personas hasta 707 Euros.

⁶⁵⁵ Vgl./Comp. § 27 WoGG.

⁶⁵⁶ Vgl./Comp. § 29 WoGG.

Ausschluss vom Wohngeld

Empfänger von folgenden Leistungen sind vom Wohngeld ausgeschlossen, da sie schon über andere soziale Instrumente eine Förderung ihres Wohnraumes erhalten:

- Leistungen des Arbeitslosengeldes II und des Sozialgeldes nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches,
- Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuches,
- Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuches,
- Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt oder anderen Hilfen in einer Anstalt, einem Heim oder einer gleichartigen Einrichtung, die den Lebensunterhalt umfassen, nach dem Bundesversorgungsgesetz oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt,
- Leistungen in besonderen Fällen und Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und
- Leistungen nach dem Achten Buch des Sozialgesetzbuches in Haushalten, zu denen ausschließlich Empfänger dieser Leistungen gehören, bei deren Berechnung Kosten der Unterkunft berücksichtigt worden sind.⁶⁵⁷

Exclusión del Subsidio de vivienda

Los beneficiarios de las siguientes prestaciones están excluidos del Subsidio de vivienda por recibir a través de otros instrumentos sociales ayudas destinadas a la vivienda:

- Prestaciones del Subsidio de desempleo (Arbeitslosengeld II) o Ayuda social según el Segundo Libro del Código Social,
- Prestaciones de la Seguridad básica de ancianidad y Reducciones de adquisiciones según el Doceavo Libro del Código Social,
- Prestaciones de Ayuda de subsistencia según el Doceavo Libro del Código Social,
- Prestaciones de Ayuda complementaria de subsistencia u otras ayudas en alguna Institución, caso de asilos o establecimientos similares, que comprendan la subsistencia, según la Ley Nacional de Reglamentaciones u otra que disponga su aplicación,
- Prestaciones en casos especiales y Prestaciones básicas según la Ley de Prestaciones para asilantes y
- Prestaciones según el Octavo Libro del Código Social. En hogares a los que pertenezcan solo beneficiarios de las prestaciones antes mencionadas, en cuyos cálculos hayan sido tomados en cuenta los costos de alojamiento.⁶⁵⁷

⁶⁵⁷ Vgl./Comp. § 1 WoGG.

Außerdem sind vom Wohngeld allein stehende Wehrpflichtige⁶⁵⁸ sowie Personen in Ausbildung, denen Leistungen zur Förderung der Ausbildung⁶⁵⁹ dem Grunde nach zustehen⁶⁶⁰, vom Wohngeld ausgeschlossen.⁶⁶¹

4.2.2.5.2 Statistiken

Nach der Wohngeldreform⁶⁶² im Jahr 2001 ist die Zahl der Bezieher von Wohngeld wieder stark angestiegen. Durch die Anpassung der Einkommensgrenzen bekommen mehr Haushalte Wohngeld. Außerdem ist die Höhe des durchschnittlichen Zuschusses gestiegen. In den Jahren zuvor war die Anzahl der Bezieher von allgemeinem Wohngeld kontinuierlich zurückgegangen. Immer mehr Haushalte überschritten die seit 1991 eingefrorenen Einkommensgrenzen.

Im Jahr 2002 gab es 3,1 Millionen Wohngeldempfänger, die zusammen mit 4,54 Milliarden Euro Wohngeld gefördert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichem Wohngeld von 1.464 Euro (122 Euro pro Monat). Im Jahr 2003 wurden 4,86 Milliarden Euro Wohngeld an 3,4 Millionen Empfänger ausgezahlt, d. h. durchschnittlich 120 Euro pro Monat und Empfänger.

Además son excluidos del Subsidio a la vivienda reclutas solteros⁶⁵⁸ como así también personas en formación educativa⁶⁵⁹ cuyas prestaciones para un Subsidio escolar se correspondan a los bases⁶⁶⁰ para el Subsidio de vivienda.⁶⁶¹

4.2.2.5.2 Datos estadísticos

Luego de la Reforma⁶⁶² del Subsidio de vivienda en el año 2001 el número de beneficiarios aumentó nuevamente. Mediante la adaptación de los límites de ingresos más hogares recibían el Subsidio de vivienda. Además el monto promedio del subsidio ascendió. En los años anteriores la cantidad de beneficiarios del subsidio descendía constantemente debido a que los hogares sobrepasaban los límites de ingresos congelados desde 1991.

En el año 2002 habían 3,1 millones de beneficiarios del Subsidio de vivienda, subvencionados con 4.540 millones de Euros. El Subsidio de vivienda anual promedio ascendía a 1.464 Euros (122 Euros mensuales). En el año 2003 fueron abonados 4.860 millones de Euros como Subsidio de vivienda a 3,4 millones de beneficiarios, es decir un promedio de 120 Euros por mes a cada uno de ellos.

⁶⁵⁸ Im Sinne des § 7a Abs. 1 des Unterhaltssicherungsgesetzes.
Según § 7a Abs. 1 de la Ley de aseguramiento de subsistencia.

⁶⁵⁹ Nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz oder dem § 59 des Dritten Buches des Sozialgesetzbuches.
Según la Ley Nacional de subsidio de educación o del § 59 del Tercer Libro del Código Social.

⁶⁶⁰ Dem Empfänger muss die Leistung nur dem Grunde nach zustehen, d. h. er ist vom Wohngeldgesetz auch ausgenommen bei Erteilung eines sogenannten "Nullbescheids", was bedeutet dass er dem Grunde nach förderungswürdig ist, aber eine Förderung von 0,- Euro bekommt, weil er selbst oder seine Eltern die Einkommensgrenzen übersteigen. Damit sind z. B. alle alleinstehenden Studenten vom Wohngeld ausgeschlossen.
El beneficiario debe corresponder a las prestaciones, es decir, que él es dejado fuera del Subsidio de vivienda en la entrega del denominado "Nullbescheid" (Aviso cero), lo que significa que él reúne las condiciones del fomento pero recibe un subsidio por el valor de 0,- Euro, porque él o sus padres sobrepasan los límites de ingresos. Con esto por Ej. son dejados fuera del beneficio del subsidio los estudiantes que viven solos.

⁶⁶¹ Vgl./Comp. § 43 WoGG.

⁶⁶² Siehe/Ver. C.1.2.2.8.

Die Entwicklung 1992 bis 2003 der Wohngeldausgaben, welche jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern getragen werden, ist in Abbildung 101 dargestellt.

El desarrollo de las inversiones en el Subsidio de vivienda desde 1992 al 2003 es presentado en la figura 101. Las inversiones son aportadas en partes iguales por la Nación y los estados federados.

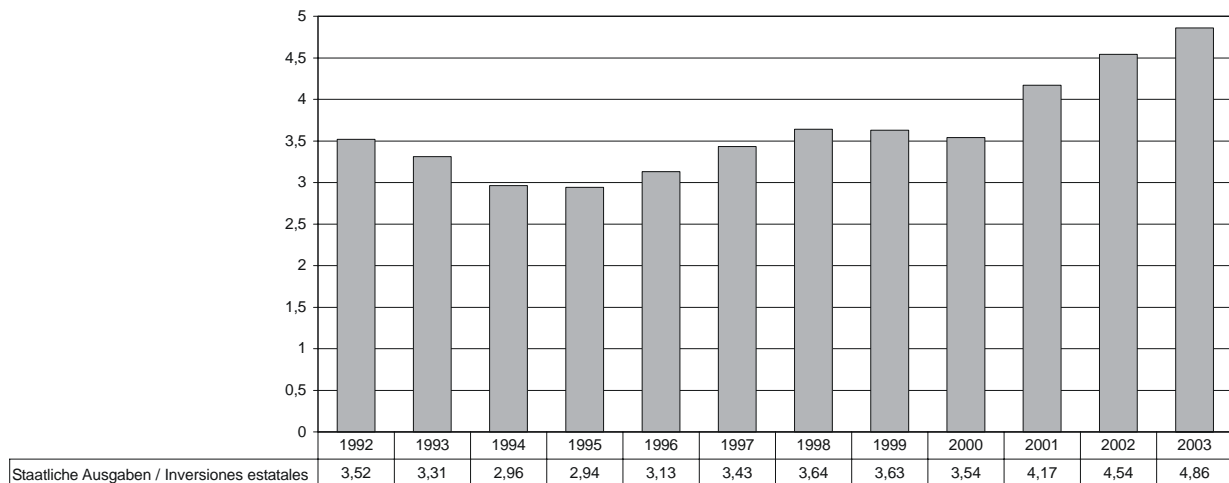


Abbildung 101 Wohngeldausgaben 1992 – 2003 in Milliarden Euro – Deutschland⁶⁶³

Figura 101 Inversión en el Subsidio de vivienda 1992 – 2003 en miles de millones de Euros – Alemania⁶⁶³

Die Abbildung 102 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Wohngeldempfänger im selben Zeitraum.

La figura 102 muestra el desarrollo de la cantidad de beneficiarios del Subsidio de vivienda para el mismo periodo.

⁶⁶³ Quelle: Deutscher Mieterbund und Statistisches Bundesamt.
Fuente: Unión Alemana de Inquilinos y Oficina Nacional de Estadísticas.

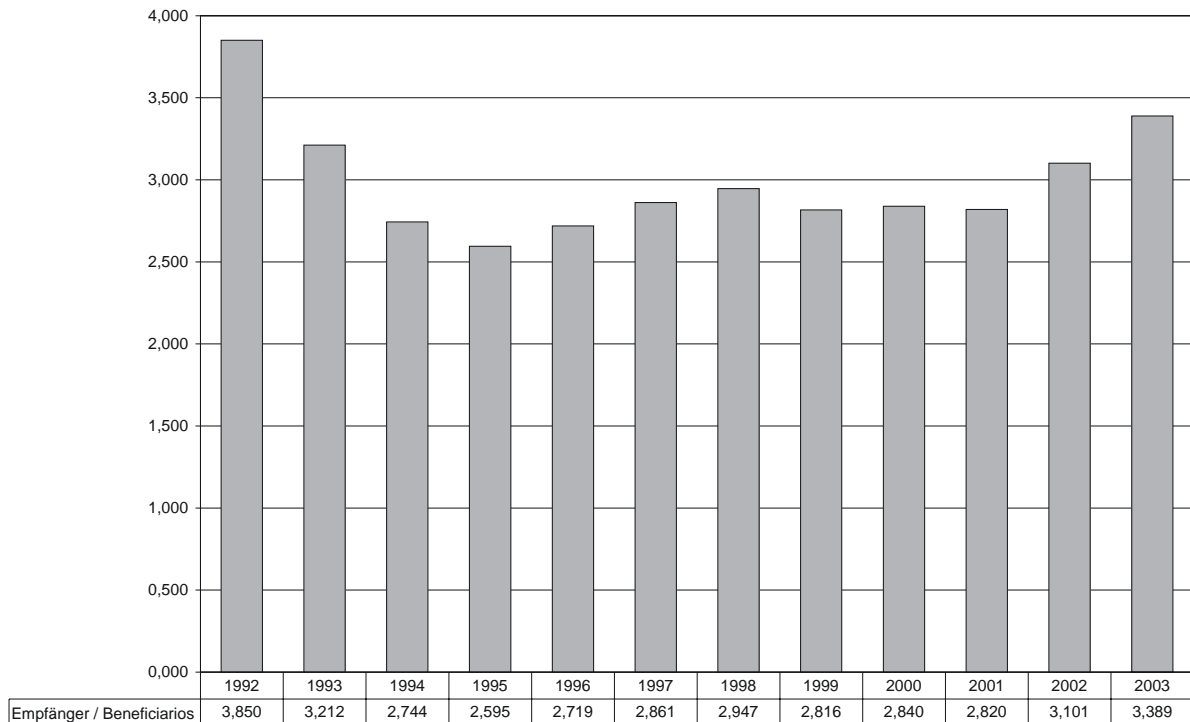


Abbildung 102 Wohngeldempfänger 1992 – 2003 in Milliarden – Deutschland⁶⁶⁴

Figura 102 Beneficiarios del Subsidio de vivienda 1992 – 2003 en miles de millones de Euros – Alemania⁶⁶⁴

Deutlich erkennbar ist der Anstieg der Wohngeldausgaben und der Anzahl der Wohngeldempfänger nach der Wohngeldreform⁶⁶⁵ zum 1. Januar 2001.

Se reconoce claramente el aumento tanto de las inversiones como de los beneficiarios del Subsidio de vivienda luego de su Reforma⁶⁶⁵ el 1 de enero del 2001.

Im Vergleich der Jahre 1992 und 2000 haben die Wohngeldempfänger um mehr als 25 v. H. abgenommen, die staatlichen Ausgaben sind jedoch auf dem gleichen Niveau geblieben. D. h., es gab weniger Wohngeldempfänger, die aber jeweils eine höhere durchschnittliche Förderung erhalten hatten.

Comparando los años 1992 y 2000 la cantidad de beneficiarios del Subsidio de vivienda disminuyó más de un 25 %, permaneciendo sin embargo las inversiones estatales en el mismo nivel. Es decir había menos beneficiarios, los cuales recibían un subsidio promedio más alto.

⁶⁶⁴ Quelle: Deutscher Mieterbund und Statistisches Bundesamt.
Fuente: Unión Alemana de Inquilinos y Oficina Nacional de Estadísticas.

⁶⁶⁵ Siehe/Ver C.1.1.2.8 und/y C.3.2.12.

4.2.2.6 Bausparförderung (Bausparprämie)

4.2.2.6.1 Eigenschaften

Der zweite Förderweg der Subjektförderung ist die Förderung des Bausparens. Das Bausparen ist in Deutschland eine Säule der Wohnungsbaufinanzierung⁶⁶⁶. Die staatliche Förderung des Bausparens soll das Vorsparen attraktiv machen, um die Eigenkapitalbasis der bau- oder kaufwilligen Familien zu stärken.⁶⁶⁷

Das Bausparen beruht auf einem geschlossenen Finanzierungssystem. Eine Vielzahl von Sparern schließt sich zu einer Selbsthilfegemeinschaft zusammen. Dadurch wird das System unabhängig vom Kapitalmarkt und bietet Sicherheit vor dessen Zinsschwankungen. In der Regel ist die Bausparfinanzierung keine Vollfinanzierung, die Bausparmittel machen durchschnittlich etwa ein Drittel der Gesamtmittel aus.⁶⁶⁸

Unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen⁶⁶⁹, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, können für Aufwendungen zur Förderung des Wohnungsbaus eine Prämie erhalten.⁶⁷⁰

4.2.2.6 Subvención al ahorro para la vivienda (Prima de ahorro)

4.2.2.6.1 Propiedades

La segunda vía de fomento del subsidio al sujeto es el Subsidio al ahorro. El Subsidio al ahorro es una de las columnas de la financiación de la construcción de viviendas en Alemania⁶⁶⁶. El objetivo es hacer atractivo el ahorro previo y así fortalecer las bases del capital propio a las familias interesadas en construir o comprar una vivienda.⁶⁶⁷

El Subsidio de ahorro se basa en un sistema de financiación cerrado. Una determinada cantidad de ahorristas se congregan en una Sociedad de Autoayuda. Así el sistema es independiente del capital de mercado y ofrece seguridad ante fluctuaciones de intereses. Por lo regular la financiación por Subsidio de ahorro no es completa, representando aproximadamente un tercio de los recursos totales.⁶⁶⁸

Toda persona de sujeto pasivo de ingresos no reducidos⁶⁶⁹ mayor de 16 años puede recibir una prima para aplicación en el fomento de construcción de viviendas.⁶⁷⁰

⁶⁶⁶ Vgl./Comp. Jenkis (2001) S./Pag. 200 und/y 415.

⁶⁶⁷ Vgl./Comp. Verhülsdonk/ Spieker, S./Pag. 63.

⁶⁶⁸ Vgl./Comp. Jenkis (1995) S./Pag. 59, 60 und/y Bauer/ Hogen, S./Pag. 388.

⁶⁶⁹ Im Sinne des § 1 Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes.

Según § 1 Abs. 1, Abs. 2 o Abs. 3 en combinación con Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 y 2 de las Ley de impuestos a los ingresos.

⁶⁷⁰ Vgl./Comp. § 1 WoPG.

Prämienbegünstigte Aufwendungen (Sparbeträge)

Als Aufwendungen zur Förderung des Wohnungsbaus gelten:

- Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen und
- Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass vor Ablauf von sieben Jahren nach Vertragsabschluss weder die Bausparsumme ausgezahlt wird noch geleistete Beiträge zurückgezahlt oder Ansprüche aus dem Bausparvertrag abgetreten oder beliehen werden.

Als Wohnungsbau gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung seiner Wohnung.⁶⁷²

Einkommensgrenze

Bis zu folgenden Jahreseinkommensgrenzen besteht ein Anspruch auf Bausparförderung:

- 25.600 Euro bei Ledigen und
- 51.200 Euro bei Verheirateten.

Maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen⁶⁷³ des Sparjahres.

Montos de ahorro de aplicación de la prima

Como montos de ahorro válidos para la aplicación de la prima cuentan:

- Aportes a "Bausparkassen"⁶⁷¹ para la obtención de un préstamo de obra con fines habitacionales y
- Aportes para la compra de participaciones en sociedades de construcción o vivienda.

Condición del subsidio es que no sea pagado su capital, ni reintegrados los aportes recibidos, ni cedidos o pignorados los derechos resultantes del contrato de ahorro de obra antes de cumplidos los siete años luego de la firma de este.

En este subsidio son consideradas como construcciones de vivienda también la tareas de modernización por parte del inquilino.⁶⁷²

Límites de ingresos

Se tiene el derecho al Subsidio de ahorro cuando los ingresos anuales no superen los siguientes límites:

- 25.600 Euros para solteros y
- 51.200 Euros para casados.

Determinante son los ingresos deducibles⁶⁷³ del ahorro anual.

⁶⁷¹ Caja de ahorro para la construcción. Institución bancaria destinada solo a la financiación para la construcción.

⁶⁷² Vgl./Comp. § 2 WoPG.

⁶⁷³ Nach § 2 des Einkommensteuergesetzes. Según § 2 de la Ley de impuestos a los ingresos.

Höhe der Prämie

Die Prämie beträgt 8,8 v. H. der prämienbegünstigten Aufwendungen.⁶⁷⁴ Die Höchstbeträge, bis zu denen Aufwendungen begünstigt sind, betragen für Alleinstehende 512 Euro und für Verheiratete zusammen 1.024 Euro.⁶⁷⁵

Damit beträgt die jährliche staatliche Bausparprämie für Alleinstehende maximal 45 Euro und für Verheiratete 90 Euro.

Zweckbindung/ Sperrfrist

Die Wohnungsbauprämie wird nur dann gezahlt, wenn man entweder das Bausparguthaben zu wohnwirtschaftlichen Zwecken verwendet oder sieben Jahre nicht über das angesparte Geld verfügt. Nach sieben Jahren erlischt die Zweckbindung, d. h. das Geld kann dann auch für andere als Wohnzwecke verwendet werden.⁶⁷⁶

4.2.2.6.2 Statistiken

Im Jahr 2002 bestanden bei allen deutschen Bausparkassen⁶⁷⁷ 32 Millionen Bausparverträge, die sich in der Anspar- oder Darlehensphase befanden. Diese Verträge beliefen sich auf eine Bausparsumme von 678 Milliarden Euro. Im gleichen Jahr wurden ca. 23,2 Milliarden Euro an Spargeldern eingezahlt und 499 Millionen Euro Bausparprämie vom Bund an die Bausparkassen gezahlt. D. h. pro

Monto de la prima

La prima corresponde al 8,8 % de los ahorros.⁶⁷⁴ Los montos máximos de subvención entregados son: para personas solteras 512 Euros y para casadas juntas 1.024 Euros.⁶⁷⁵

De este modo el Subsidio de ahorro anual asciende para personas solas a un máximo de 45 Euros y para casados a 90 Euros.

Vinculación de objetivo/ Plazo de espera

La prima de construcción de vivienda será solo abonada cuando el Activo de ahorro de construcción sea aplicado con fines económicos habitacionales o cuando no se utilice durante siete años el dinero ahorrado. Luego de siete años caduca la vinculación de objetivo, es decir que el dinero puede ser utilizado para fines distintos a la vivienda.⁶⁷⁶

4.2.2.6.2 Datos estadísticos

En el 2002 habían en las “Bausparkassen”⁶⁷⁷ alemanas 32 millones de Contratos de ahorro, los que se encontraban en las etapas de ahorro o préstamo. Los contratos correspondían a una “suma de ahorro” de 678.000 millones de Euros. En ese mismo año fueron ingresados aprox. 23.200 millones de Euros como “montos de ahorro” y pagados por la Nación 499 millones de Euros en carácter de

⁶⁷⁴ Bis Ende 2003 betrug die Prämie 10 v. H. der Aufwendungen.

Hasta finales del 2003 la Prima correspondía al 10 % de los costos.

⁶⁷⁵ Vgl./Comp. § 3 WoPG.

⁶⁷⁶ Vgl./Comp. § 2 Abs. 2 WoPG.

⁶⁷⁷ 2002 boten 17 private und 11 öffentliche Bausparkassen ihre Dienste an.

Bausparkasse – Vale como caja de ahorro para la construcción.

En el 2002 ofrecían sus servicios 17 “Bausparkasse” privadas y 11 estatales.

⁶⁷⁸ Vgl./Comp. Angele, S./Pag. 945.

durchschnittlich eingezahlten 46,50 Euro Spargeldern wurde 1 Euro Bausparprämie vom Bund dazu gezahlt.

Die Entwicklung der staatlichen Ausgaben im Zeitraum 1992 bis 2002 für die Bausparprämie ist in Abbildung 103 dargestellt.

Die Bausparförderung befand sich im Jahr 1996 mit 170 Millionen Euro auf einem Tiefpunkt. Sie hat sich in den folgenden Jahren bis 2002 auf 499 Millionen Euro fast verdreifacht.

Der Anstieg der staatlichen Prämienzahlung nach 1996 lässt sich durch die Anhebung der Einkommensgrenzen sowie die Aufstockung der förderungsfähigen Höchstbeträge erklären.⁶⁷⁸

Prima de ahorros a las “Bausparkassen”. Es decir que en promedio por cada 46,50 Euros ingresados como “monto de ahorro” fue pagado adicionalmente 1 Euro por la Nación.

El desarrollo de las inversiones estatales para el periodo 1992 – 2002 en la Prima de ahorro es mostrado en la figura 103.

El Subsidio al ahorro llegó en el año 1996 con un monto de 170 millones de Euros a su punto más bajo. En los años posteriores y hasta el 2002 llegaría casi a triplicarse alcanzando un valor de 499 millones de Euros.

El aumento del pago estatal de primas; luego de 1996; permite ser aclarado mediante el aumento de los límites de ingresos como así también mediante la elevación de los montos susceptibles a subvención.⁶⁷⁸

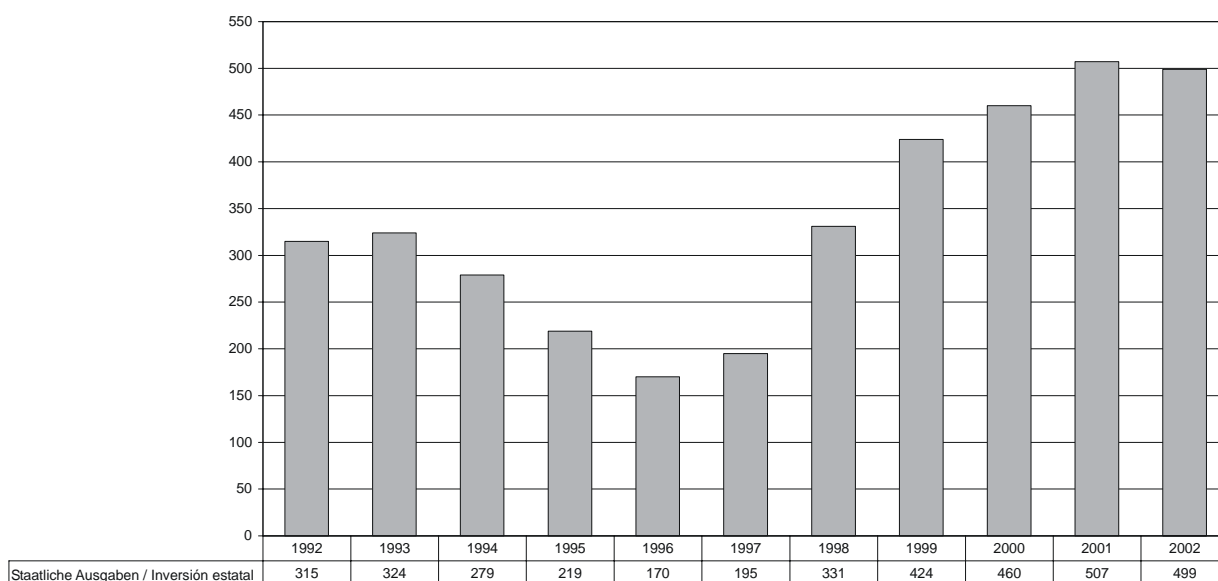


Abbildung 103 Staatliche Ausgaben für die Bausparprämie 1992 – 2002 in Millionen Euro – Deutschland⁶⁷⁹

Figura 103 Inversión estatal en Primas de ahorro para la construcción 1992 – 2002 en millones de Euros – Alemania⁶⁷⁹

⁶⁷⁹ Quelle/Fuente: Angele, S./Pag. 945.

4.2.2.7 Sonstige Förderung

Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau

Der Wohnungsbau muss sich weiterentwickeln. Um diese Weiterentwicklung zu unterstützen, werden zukunftsweisende und besondere experimentelle Wohnungsbauprojekte vom Land bevorzugt gefördert.

Unterstützt wird der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie die Errichtung selbst genutzten Wohneigentums im Neubau und im Bestand. Als zukunftsweisend und experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Qualitäten. Dabei sollen sich die Handlungsschwerpunkte konzentrieren auf:

- die Entwicklung innovativer Trägermodelle zur Erhaltung oder Schaffung preisgünstiger Mietwohnungsbestände (z. B. Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand),
- Projekte mit innovativen Ansätzen für das Pflegewohnen oder andere neue Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen,
- Einzelprojekte mit innovativen Wohnformen für besondere Zielgruppen (z. B. für Frauen, alte Menschen, Migrantinnen und Migranten),
- Entwicklung von gemischten Siedlungen

4.2.2.7 Subvenciones especiales

Construcción de viviendas progresistas y experimentales

La construcción de viviendas debe continuar su desarrollo tecnológico. Con este fin el Estado subvenciona de modo prioritario proyectos de viviendas progresistas y experimentales.

De este modo son apoyadas la construcción de viviendas de alquiler y comunitarias, como así también la formación de propiedad de viviendas de uso propio, nuevas y existentes. Como proyectos habitacionales progresistas y experimentales son reconocidos aquellos que cuentan con cualidades especiales en las áreas urbanas, arquitectónicas, ecológicas y sociales. Los puntos de acción deben concentrarse en:

- desarrollo de modelos financieros para el mantenimiento o creación de viviendas de alquiler asequible en parque habitacional existente (por Ej. fundación de cooperativas de viviendas existentes),
- Proyectos innovativos destinados a viviendas de cuidados u otro tipo de formas de asilo para personas mayores,
- Proyectos individuales de formas innovativas destinadas a grupos especiales (por Ej. para mujeres, personas mayores e inmigrantes),
- Desarrollo de grupos habitacionales mixtos en propiedad de uso propio y con

⁶⁸⁰ Vgl./Comp. Nr. 2.2 WoFP 2005.

mit selbst genutztem Wohneigentum und überdurchschnittlichen städtebaulichen, ökologischen und funktionalen Konzepten,

- Einzelprojekte, die sich durch eine ökologische Baustoffauswahl auszeichnen und vorbildlich sind hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien bzw. durch einen minimierten Energiebedarf.⁶⁸⁰

Darlehen für Schwerbehinderte

Bei Baumaßnahmen für die behindertengerechte Ausstattung des Wohnraums im Zusammenhang mit dem Neubau, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Mietwohnungen bzw. selbst genutztem Wohneigentum können zugunsten von Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 v. H Darlehen zur Deckung der Mehrkosten bewilligt werden, wenn:

- das Einkommen des begünstigten Haushalts die in Abbildung 82 dargestellten Einkommensgrenze nicht übersteigt,
- die zusätzliche Baumaßnahme wegen der Art der Behinderung (z. B. Rampe, Hebeanlage, behindertengerechte Küche oder behindertengerechtes Bad, WC) erforderlich ist und
- das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten notwendig ist.

Das Darlehen beträgt dann je Wohnung höchstens:

- 15.500 Euro für begünstigte Haushalte, deren Einkommen die in Abbildung 82

conceptos innovadores en cuanto a urbanismo, ecología y funcionalidad y

- Proyectos individuales que se destaquen por una elección ecológica de materiales y sean modelo en cuanto a la utilización de energías renovables o bien se caractericen por un consumo reducido de energía.⁶⁸⁰

Préstamos para personas discapacitadas

Para obras de equipamiento en el alojamiento de personas con discapacidades, en combinación con la construcción nueva, la adquisición o el reequipamiento de viviendas de alquiler o de uso propio, pueden ser autorizados préstamos para el pago de costos adicionales a favor de personas con discapacidades mayores al 80 % cuando:

- los ingresos del hogar beneficiario no sobrepasen los límites de ingresos presentados en la figura 82,
- las tareas de obras adicionales debido al tipo de discapacidad (por Ej. rampas, elevadores, cocinas o baños especiales) sean indispensables y
- el préstamo para el pago de costos adicionales sea necesario.

El préstamo asciende por unidad habitacional a:

- 15.500 Euros para los hogares beneficiarios cuyos ingresos no superen los límites expuestos en la figura 82 para el grupo

⁶⁸¹ Vgl./Comp. Nr. 6 WoFG.

dargestellten Einkommensgrenze der Einkommensgruppe A nicht übersteigt,

- 9.500 Euro für begünstigte Haushalte, deren Einkommen die in Abbildung 82 dargestellten Einkommensgrenze der Einkommensgruppe B nicht übersteigt.⁶⁸¹

Förderung der Genossenschaften

Neben der allgemeinen Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen⁶⁸² sieht das Förderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen auch die Förderung der Gründung von Genossenschaften im Bestand vor.

Vergeben werden Darlehen zum Aufbau des Genossenschaftsbetriebes, wenn mindestens 50 v. H. der Mieter die Einkommensgrenzen nach Abbildung 82 nicht überschreiten.

Die Förderung einer Genossenschaftsgründung ist durch ein Finanzierungs- und Förderkonzept mit dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen abzustimmen.⁶⁸³

Gruppenwohnungen

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für ältere, pflegebedürftige Menschen oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf werden Wohneinheiten gefördert, in denen mehrere Personen der in Abbildung 82 genannten Einkommensgruppen selbstbestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können. Für

de ingresos A,

- 15.500 Euros para los hogares beneficiarios cuyos ingresos no superen los límites expuestos en la figura 82 para el grupo de ingresos B.⁶⁸¹

Fomento de cooperativas

Junto con los fomentos comunes de viviendas de alquiler y cooperativas⁶⁸² de viviendas el Estado de Westfalia del Norte-Renania prevé también el Subsidio para la creación de cooperativas de parque existente.

Así son entregados préstamos para la creación de cooperativas cuando por los menos el 50 % de los inquilinos no superen los límites de ingresos expuestos en la figura 82.

El subsidio de creación de cooperativa debe ser acordado con el Ministerio de Planificación y Vivienda, Cultura y Deporte del Estado de Westfalia del Norte-Renania a través de un concepto de financiamiento y subsidio.⁶⁸³

Viviendas grupales

Para el mejoramiento de la oferta habitacional destinada a personas mayores, con discapacidades, necesitadas de cuidados o de asistencia domiciliaria, son fomentadas unidades habitacionales de alquiler en donde conviven varios individuos con ingresos inferiores a los de la figura 82. Estos pueden organizar su cuidado y asistencia individualmente mediante la ayuda de servicios ambulantes a su

⁶⁸² Siehe/Ver C.4.2.2.1 und/y C.4.2.2.3.

⁶⁸³ Vgl./Comp. MSWKS (2001) S. 15

Gruppenwohnungen gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen⁶⁸⁴ mit folgenden abweichenden Bestimmungen:

Gefördert werden Gruppenwohnungen für bis zu acht Personen. In einem Gebäude sollen nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe wohnen. Die Gruppenwohnungen sollen über angemessen große individuelle Wohnbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind.

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt 50 qm Wohnfläche pro Person einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer⁶⁸⁵.

Das Nutzungskonzept ist vor Erteilung der Förderzusage mit der für die Heimaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen. Gruppenwohnungen sind baulich so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrern bewohnt werden können. Enthält die Gruppenwohnung mehr als vier Badezimmer einschließlich WC, erhöht sich das Baudarlehen ab dem fünften Badezimmer für jedes weitere Badezimmer um 3.000 Euro.⁶⁸⁶

Pflegewohnplätze

Um das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige im Wohnquartier zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt

elección. Para las viviendas grupales tienen validez las disposiciones⁶⁸⁴ para el subsidio a las viviendas de alquiler, con las siguientes excepciones:

Serán subsidiadas viviendas grupales de hasta ocho personas, no estando permitido que en un edificio vivan más de 24 personas pertenecientes al grupo de destino de éste. Las viviendas grupales deben contar con una estricta diferenciación entre las áreas destinadas a cada persona de aquellas consideradas de uso común, debiendo contar ellas con las dimensiones adecuadas.

El límite superior de superficie habitable en viviendas grupales es de 50 m² por persona, incluidas las superficies comunes y aquellas destinadas a personas discapacitadas en sillas de ruedas⁶⁸⁵.

El concepto de uso debe ser acordado con la autoridad competente previa confirmación del subsidio. Las viviendas grupales deben ser equipadas de tal modo que por lo menos dos personas en sillas de ruedas puedan vivir en ellas. Si la vivienda grupal cuenta con más de cuatro baños incluidos WC, entonces el préstamo de obra es elevado a partir del quinto baño y por cada uno de los subsiguientes en un monto de 3.000 Euros.⁶⁸⁶

Viviendas de cuidados

Con la finalidad de ampliar la oferta de plazas en alojamientos para personas necesitadas de cuidados y de disminuir la participación de

⁶⁸⁴ Siehe/Ver C.4.2.2.1.1.

⁶⁸⁵ Gemäß DIN 18025 Teil 1.
Según DIN 18025 Parte 1.

⁶⁸⁶ Vgl./Comp. Nr. 3.1 WFB.

für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken, werden auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind.

Bei der Planung sollen sowohl der Aspekt der Wohnlichkeit als auch der Aspekt der Funktionalität bei Pflegebedarf beachtet werden. Es sollen möglichst hohe Wohnstandards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlauben. Die Einrichtung soll in kleinere Wohngruppen von acht bis zwölf Personen unterteilbar sein, um soziale Kontakte untereinander zu ermöglichen. Die Vorgaben des Landespflegegesetzes NRW und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz⁶⁸⁷ sind zu beachten.

Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise 20 Jahren an Personen zu vergeben, deren Einkommen die Einkommensgrenze der Einkommensgruppe B in Abbildung 82 nicht übersteigt.

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 40.000 Euro pro Pflegewohnplatz. Es gelten die Darlehensbedingungen der Förderung von Mietwohnungen. Der Tilgungssatzes beträgt jedoch 4 v. H.⁶⁸⁸

costos de inversiones del Fomento habitacional social en Subsidios a asilos son subvencionados cuartos comunes y de vivienda para nuevas formas de vida grupales, para personas necesitadas de cuidados o para determinados grupos especiales necesitados de asistencia, residentes en una institución de cuidados clínicos.

En el proyecto deben ser tenidos en cuenta tanto los aspectos de habitabilidad como de funcionalidad orientadas a las necesidades de asistencia. Deben ser alcanzados dentro de lo posible estándares de vida altos que permitan una estancia prolongada teniendo en cuenta los cuidados correspondientes. La edificación debe poder ser subdividida en grupos habitacionales de ocho a doce personas para permitir el contacto social entre ellas. Las Normas de la Ley Estatal de cuidados NRW⁶⁸⁷ y el Decreto sobre las bases generales de subsidio a instituciones de cuidado según la antes mencionada ley deben ser acatadas.

Los lugares de cuidados subvencionados deben ser entregados a los destinatarios por un término de 15 o por elección 20 años. Los ingresos de estos, no deben superar los límites del grupo B de la figura 82.

El préstamo de obra asciende a 40.000 Euros por lugar de alojamiento. Las condiciones de préstamo son las mismas que para el Subsidio de viviendas de alquiler, siendo el interés de amortización del 4 %.⁶⁸⁸

⁶⁸⁷ AllgFörderPflegeVO vom 15. Oktober 2003.

AllgFörderPflegeVO del 15. de octubre del 2003.

⁶⁸⁸ Vgl./Comp. Nr. 3.2 WFB.

Bauliche Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten

Die demografische Entwicklung der Gesellschaft erfordert auf Grund der zunehmenden Anzahl von älteren und pflegebedürftigen Personengruppen neue, altersangemessene Wohnangebote für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen⁶⁸⁹ der sozialen Wohnraumförderung. Ziel ist es, zukünftig in gemischt strukturierten Wohnquartieren und Wohnanlagen die baulichen Voraussetzungen für selbständiges Wohnen im Alter, aber auch für die Betreuung pflegebedürftiger Personen im Bestand zu schaffen. Zur Erprobung neuer Formen gemeinschaftlichen Wohnens werden Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten für ältere und pflegebedürftige Personengruppen sowie für besondere Bedarfsgruppen pflegebedürftiger durchgeführt.⁶⁹⁰

Hierfür gelten die Darlehensbedingungen für die Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbau.⁶⁹¹

Adecuaciones edilicias a las actuales condiciones de vida y utilización en asilos y residencias de cuidado

El desarrollo demográfico de la sociedad exige debido al creciente número de personas mayores y necesitadas de cuidados, nuevas ofertas habitacionales según las edades para hogares dentro de los límites de ingresos⁶⁸⁹ del Fomento habitacional social. El objetivo es crear las condiciones edilicias para el vivir autónomo de las personas de edad y de aquellas a cargo de su cuidado y dirección en futuros alojamientos y conjuntos habitacionales de estructuración mixta en el parque habitacional existente. A modo de ensayo de nuevas formas mixtas de viviendas colectivas son desarrolladas medidas modelos destinadas a ejecutar adecuaciones edilicias a las actuales condiciones de vida y uso en asilos y residencias de cuidado existentes, éstas deben estar dirigidas a grupos de personas mayores o necesitadas de asistencia.⁶⁹⁰

Para este caso tienen vigencia las condiciones de préstamo del Subsidio de modernización en la construcción de viviendas de alquiler.⁶⁹¹

⁶⁸⁹ Nach Abbildung 82.

Según figura 82.

⁶⁹⁰ Vgl./Comp. Nr. 14 ModR 2001.

⁶⁹¹ Siehe/Ver C.4.2.2.1.2.

Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen

Werden Brachflächen, die ehemals gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt wurden, für sozialen Wohnraum nutzbar gemacht, kann ein zusätzliches Baudarlehen für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- Sanierungsuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung,
- Sicherungsmaßnahmen (z. B. Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
- Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (z. B. Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
- Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden) und
- Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, die nicht Wohnzwecken dient, Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

Das Zusatzdarlehen wird in Höhe von 75 v. H. des förderfähigen Anteils der Kosten für die Aufbereitung von Brachflächen gewährt; es beträgt jedoch höchstens 15.000 Euro pro geförderter Mietwohnung. Die Darlehensbedingungen der Förderung von Mietwohnungen⁶⁹² gelten auch für dieses Zusatzdarlehen.⁶⁹³

⁶⁹² Siehe/Ver C.4.2.2.1.1.

⁶⁹³ Vgl./Comp. Nr. 4 WFB.

Préstamo adicional para el tratamiento de terrenos vacantes

En caso de hacer utilizables con fines habitacional terrenos vacantes, los que hayan sido con anterioridad ocupados con usos comerciales, industriales, militares o de tránsito, puede ser otorgado un préstamo de obra adicional para las siguientes tareas:

- Estudios para la determinación de peligrosidad,
- Medidas de seguridad (por Ej. protección de obras existentes, elementos de obra o conductos de infraestructura),
- Eliminación de materiales contaminantes del medioambiente (por Ej. eliminación de instrumentos de guerra y otros marciales peligrosos),
- Eliminación de materiales que perjudiquen el uso habitacional (saneamiento de terrenos contaminados) y
- Demoliciones (de edificaciones existentes no habitacionales, eliminación de fundaciones y de conductos de instalaciones como así también de elementos viales).

El préstamo adicional se otorga por un monto del 75 % de los costos de la obra a subvencionar, teniendo como máximo el valor de 15.000 Euros por vivienda de alquiler subvencionada. Las condiciones del préstamo adicional son las mismas que las establecidas para fomento de viviendas de alquiler.^{692 693}

4.2.2.8 Zusammenfassung

Die wesentlichen Merkmale der einzelnen Förderwege, u.a. die Fördervoraussetzungen, Fördergegenstände, Förderempfänger, Bedingungen, Förderhöhe sowie die staatlichen Aufwendungen für die Förderwege, sind in Abbildung 104 zusammengefasst gegenübergestellt.

Die Förderwege in Deutschland lassen sich nach Förderart differenzieren, und zwar nach Darlehen und nach Zuschuss. Die drei Kernförderwege der sozialen Wohnraumförderung, die soziale Mietwohnraumförderung, die Eigentumsförderung sowie der Erwerb von Bindungen, sind allesamt Förderungen auf Grundlage von Darlehen, die zurückgezahlt werden müssen. Auf diese Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die restlichen drei Förderwege, die Eigenheimzulage, das Wohngeld und die Bausparförderung basieren auf dem Prinzip des nicht rückzahlungspflichtigen Zuschusses. Jeder, der die Fördervoraussetzungen erfüllt, hat auf diesen einen Rechtsanspruch.

Die Förderwege haben als Empfänger den Bewohner, den Investor sowie den Sparer.

Die Aufteilung der staatlichen Ausgaben, d. h. der Ausgaben von Bund und Ländern, für die Wohnraumförderung im Jahr 2003 ist in Abbildung 105 dargestellt.

4.2.2.8 Resumen

Las características principales de las vías de fomento, entre ellas las condiciones de subsidio, el objeto de éste, los beneficiarios, las condiciones de préstamo, sus montos máximos, como así también la inversión estatal, son presentadas resumida y comparativamente en la figura 104.

Las vías de fomento en Alemania permiten ser diferenciadas según la forma de fomento en dos tipos, el préstamo y la subvención. Las tres vías centrales del Fomento Habitacional social, el Subsidio social de viviendas de alquiler, el Subsidio a la propiedad y el destinado a la adquisición de vinculaciones, son subsidios basados en préstamos con devolución. Sobre estos subsidios no existe Derecho legal. Las otras tres vías de fomento restantes, el Subsidio al hogar propio, el Subsidio de vivienda y el Subsidio al ahorro, se basan en los principios de la subvención sin obligación de retribución, teniendo toda persona que reúna las condiciones del fomento derecho legal sobre ellos.

Las vías de fomento tienen como destinatario tanto al ocupante de la vivienda, al inversor, como al ahorrista.

La división de la inversión estatal, es decir de la Nación y de los estados federados, para el Fomento Habitacional en el año 2003 es presentada en la figura 105.

| Förderweg Via de subsidio | Soziale Mietwohnraumbförderung Fomento habitacional social de alquiler | Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumbförderung Fomento a la propiedad del Fomento habitacional social | Erwerb von Bindungen für Sozialen Wohnraum Adquisición de vinculaciones para alojamiento social | Eigenheimzulage Subsidio al hogar propio | Wohngeld Subsidio de vivienda | Bausparförderung Subsidio al ahorro |
|---|--|---|--|---|---|--|
| Förderart | Darlehen Préstamo | Darlehen Préstamo | Darlehen Préstamo | Zuschuss Subvención | Zuschuss Subvención | Zuschuss Subvención |
| Typo de fomento | Mietwohnungen Vivienda de alquiler | Wohneigentum Vivienda en propiedad | Bestehende Mietwohnungen Vivienda de alquiler existente | Wohneigentum Vivienda en propiedad | Miete/ Lasten Alquiler/ Gastos | Bausparbetrag Aportes de ahorro |
| Produkt | ○ ○ - | ○ ○ ○ | - - | ○ ○ - | - - | ○ - |
| Miete/ Lasten Alquiler/ Gastos | - | - | ○ | - | ○ | ○ |
| Förderempfänger Destinatario | Investor Inversor | Bewohner Ocupante | Investor Inversor | Bewohner Ocupante | Bewohner Ocupante | Sparer Ahorrista |
| Voraussetzungen | Belegungs- bzw. Mietbindung, Maximalgröße der Wohnung der Bewohner (ca. 29.000 bis 40.000 Euro bei vierköpfiger Familie) Vinculación de alquiler y reserva Superficie máx. de vivienda familia de cuatro integrantes), Límite de ingresos del ocupante (aprox. 29.000 a 40.000 Euros para una familia de cuatro integrantes) | Einkommensgrenze (ca. 25.000 bis 37.000 Euro bei vierköpfiger Familie), mind. ein Kind/ Behinderter, Maximalgröße der Wohnung, Wirtschaftliche Tragfähigkeit Límite de ingresos (aprox. 29.000 a 40.000 Euros para familia de cuatro integrantes), mínimo un niño o persona discapacitada Superficie máx. de vivienda sustentabilidad económica | Belegungs- bzw. Mietbindung, Maximalgröße der Wohnung der Bewohner (ca. 29.000 bis 40.000 Euro bei vierköpfiger Familie) Vinculación de alquiler y reserva Superficie máx. de vivienda familia de cuatro integrantes), Límite de ingresos del ocupante (aprox. 29.000 a 40.000 Euros para una familia de cuatro integrantes) | Einkommensgrenze (bis zu ca. 31.000 Euro bei vierköpfiger Familie), Obergrenze für Mietbelastung, Empfänger erhält keine weiteren Sozialleistungen Límite de ingresos (hasta aprox. 31.000 Euros para una familia de cuatro integrantes), Obergrenze para el gasto de alquiler, el beneficiado no recibe otra ayuda social | Einkommensgrenze (51.200 Euro bei Verheirateten) Límite de ingresos (51.200 Euros para personas casadas) | |
| Bedingungen der Förderung | 0,5 v. H. Zinsen, 1 v. H. Tilgung pro Jahr 0,5 % Interés 1 % Amortización anual | 0 - 6 v. H. Zinsen, 1 v. H. Tilgung pro Jahr 0 - 6 % Interés 1 % Amortización anual | 0,5 v. H. Zinsen, 1 v. H. Tilgung pro Jahr 0,5 % Interés 1 % Amortización anual | - | - | - |
| Rückzahlung Reembolso | Ja / Si | Ja / Si | Ja / Si | Nein / No | Nein / No | Nein / No |
| Rechtsanspruch Derecho legal | Nein / No | Nein / No | Nein / No | Ja / Si | Ja / Si | Ja / Si |
| maximale Förderhöhe | 365 - 1.000 Euro pro qm | ca. 25.000 bis ca. 85.000 Euro pro Wohnung | 400 - 800 Euro pro qm | 10.000 Euro plus 6.400 Euro pro Kind | 10 - 550 Euro pro Monat | 8,8 v. H. der Prämienaufwendungen, max. 90 Euro pro Jahr |
| Monte maximo | 400 - 800 Euros por m ² | aprox. 25.000 hasta 85.000 Euros por vivienda | 400 - 800 Euros por m ² | 10.000 Euros más 6.400 Euros por niño | 10 - 550 Euros por mes | 8,8 % de los montos de ahorro max. 90 Euros por año |
| Jährliche staatliche Aufwendungen (in Mio. Euro) | 1.804 (im Jahr 2003 / en el año 2003) | | | | | |
| Inversión anual del Estado (millones de Euros) | 9.468 (im Jahr 2003) (en el año 2003) | | | | | |
| Bund Nacional | 280 | | 1.524 | 9.468 | 2.430 | 499 |
| Länder Est. Federado | | | | | 2.430 | |

Abbildung 104 Förderwege in Deutschland

Figura 104 Vías de fomento en Alemania

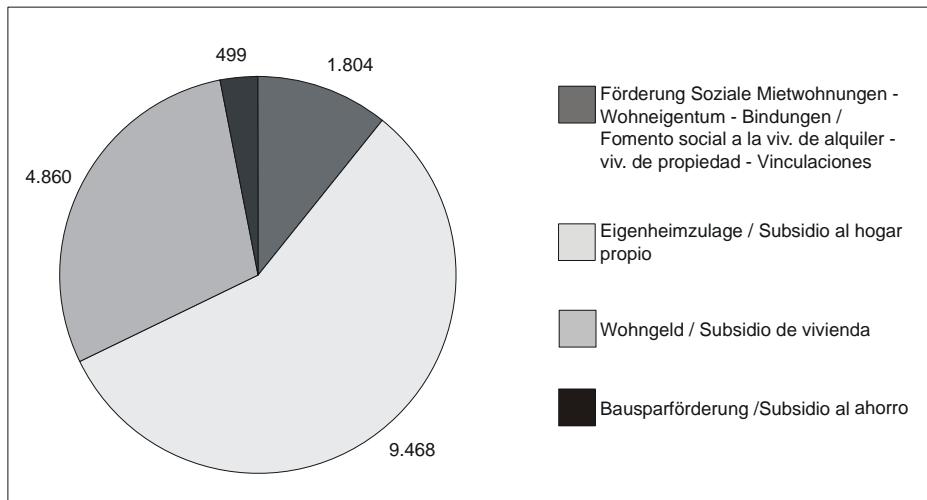


Abbildung 105 Staatliche Ausgaben für die Wohnraumförderung nach Förderwegen im Jahr 2003 in Millionen Euro – Deutschland⁶⁹⁴

Figura 105 Inversión estatal para el Fomento habitacional según vías de fomento en el año 2003 en millones de Euros – Alemania⁶⁹⁴

Im Jahr 2003 haben Bund und Länder insgesamt 16,631 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung in Deutschland aufgewendet. Dabei kamen 12,677 Milliarden Euro vom Bund und 3,954 Milliarden Euro von den Ländern. Damit beträgt der Anteil der Länder knapp 24 v. H. der Gesamtausgaben.

En el año 2003 han invertido la Nación y los estados federados un total de 16.631 millones de Euros en el Fomento habitacional en Alemania. De ellos 12.677 millones provinieron de la Nación y 3.954 de los estados federados. Con esto la parte correspondiente a los estados federados asciende aprox. al 24 %.

Die staatlichen Ausgaben des öffentlichen Gesamthaushaltes im Jahr 2003 betragen in Deutschland 1.001 Milliarden Euro. Die Aufwendungen für die Wohnraumförderung in Höhe von 16,6 Milliarden Euro machen damit 1,7 v. H. des Gesamthaushaltes aus.

Los gastos públicos del presupuesto total en el año 2003 ascendieron en Alemania a 1,001 billones de Euros. Así la inversión para el Fomento habitacional por el monto de 16.631 millones equivale al 1,7 % del presupuesto total.

Der gesamten Ausgabe für die Wohnraumförderung wurden zugewiesen, 56,9 v. H. der Eigenheimzulage, 29,2 v. H. dem Wohngeld, 11,9 v. H. der Mietwohnungs- und Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung, d. h. dem Kernbereich der sozialen Wohnraumförderung, und 3,0 v. H. der Bausparförderung.

De la inversión total del Fomento habitacional estuvo destinado un 56,9 % al Subsidio al hogar propio, un 29,2 % al Subsidio de vivienda, un 11,9 al Subsidio de viviendas de alquiler y Subsidio a la propiedad del Fomento habitacional social, es decir el nodo del Fomento habitacional social y un 3,0 % al Subsidio de ahorro.

⁶⁹⁴ Quelle/Fuente: Angele, S./Pag. 945.

Die Ausgaben für die soziale Wohnraumförderung betragen lediglich 0,2 v. H. des Gesamthaushaltes.

La inversión para Fomento habitacional social asciende solo al 0,2 % del presupuesto total del Estado Alemán.

4.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

4.3 Resultados de la comparación

Die erhaltenen Ergebnisse werden in zwei Kategorien geteilt:

Los resultados obtenidos son divididos en dos categorías:

- Instrumente
- Förderwege – Wohnprogramme

- Instrumentos
- Vías de fomento – Programas habit.

Instrumente

Instrumentos

Sowohl in Deutschland als auch in Argentinien gibt es ordnungspolitische und leistungspolitische Förderungsinstrumente. Die leistungspolitischen Instrumente werden in direkte und indirekte Förderung unterteilt. Unterschiede zwischen den Instrumenten beider Länder treten im Mietrecht und in der direkten Subjektförderung auf.

Tanto en Alemania como en Argentina existen instrumentos de fomento políticos legales y políticos de acción. Los Instrumentos políticos de acción son divididos en fomento directo y fomento indirecto. Las diferencias entre los instrumentos de ambos países se manifiestan en el Derecho de locación y en el fomento directo al sujeto.

| Instrumente der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum Instrumentos de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda | | | | | | | | |
|--|----------|----------------------------------|---|---|----------|--|------------|----------|
| Ordnungspolitische Instrumente Instrumentos políticos legales | | | | Leistungspolitische Instrumente Instrumentos políticos de acción | | | | |
| Baurecht Derecho de la construcción | | Mietrecht Derecho de locación | | Direkte Förderung Fomento directo | | Indirekte Förderung Fomento indirecto | | |
| D | A | D | A | Objektförderung Fomento al objeto | | Subjektförderung Fomento al sujeto | | |
| | | | Ja, aber ohne Preisregelung Si, pero sin regulación de precios | D | A | D | A | |
| Ja Si | Ja Si | Ja Si | | Ja Si | Ja Si | Ja Si | Nein No | Ja Si |

Abbildung 106 Instrumente der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum in Deutschland (D) und in Argentinien (A)

Figura 106 Instrumentos de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda en Alemania (D) y en Argentina (A)

Die ordnungspolitischen Instrumente, die grundsätzlich für die Regulierung des Wohnungsmarktes bestimmt sind, haben ihren Kernpunkt sowohl in Deutschland als auch in Argentinien im Bau- und im Mietrecht.

Der bedeutsamste Unterschied besteht darin, dass während in Deutschland durch das Mietrecht die gesamten Anbieter-Nachfrager-Aktivitäten gesteuert werden und das Mietrecht Methoden zur Mietpreisermittlung bietet, z. B. durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex⁶⁹⁵, beschränkt sich das argentinische Mietrecht darauf, die vertraglichen Verhältnisse zwischen dem Vermieter und dem Mieter zu regulieren, ohne dass Preisgrenzen oder Parameter zur Preisermittlung existieren. Somit ist der Mietmarkt in Argentinien frei. Die einkommensschwache Bevölkerungsgruppe befindet sich in einer benachteiligten Situation.

Die leistungspolitischen Instrumente werden in direkte und indirekte Förderung eingeteilt. Die indirekte Förderung sowohl in Deutschland als auch in Argentinien wird mittels Steuerverminderungen durchgeführt, die im Verhältnis zur direkten Förderung eine geringe Bedeutung haben.

Die direkte Förderung stellt in beiden Ländern den Kernpunkt der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum dar. Da Argentinien und Deutschland verschiedene Positionen bei der Versorgung mit Sozialwohnungen einnehmen, sind die Instrumente der direkten Förderung in beiden Ländern unterschiedlich.

Los instrumentos políticos legales, destinados fundamentalmente a regular el mercado habitacional, tienen su centro en el Derecho de construcción y en el de locación tanto en Alemania como en Argentina.

La diferencia más significativa radica en que mientras Alemania mediante el Derecho de locación regula la totalidad de las actividades oferente-interesado y ofrece medios para establecer los precios de alquiler, por ejemplo a través del índice de precios de alquiler elaborado por la Oficina Nacional de Estadísticas⁶⁹⁵, el Derecho de locación argentino se limita a regular las relaciones contractuales entre el locador y el locatario sin existir valores límites de precios o parámetro para su cálculo. Así el mercado de alquileres en la Argentina está liberado y el sector de la población de menores ingresos se encuentra en situación de desventaja.

Los instrumentos políticos de acción son divididos en fomento directo e indirecto. El fomento indirecto tanto en Alemania como en Argentina se realiza mediante reducciones impositivas, las que en relación con el fomento directo son de poca importancia.

El fomento directo representa en ambos países el centro de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda. Debido a que Argentina y Alemania toman diferentes posiciones frente a la tarea de provisión de vivienda de interés social, los instrumentos de fomento directo en ambos países son distintos.

⁶⁹⁵ Vgl./Comp. BGB § 557b.

Der argentinische Staat nimmt die Position des „Ausführers“ und der deutsche Staat die des „Förder-Ausführers“, der die Versorgung mit Sozialwohnungen mittels des Eingriffs der Interessenten selber oder Dritter (Privat- oder Immobilieninvestoren) realisiert. Während Deutschland über eine Objekt- und die Subjektförderung verfügt, gibt es in Argentinien nur eine Objektförderung.

So erhält der argentinische Sparer keine Hilfe vom Staat in Form von Sparprämien und hat keine der Vorteile, die dieses System in Deutschland bietet, wie z. B. die Möglichkeit zu bauen, bevor er über das erforderliche Gesamtkapital verfügt.

Im Fall der Miethilfe erhalten die einkommensschwachen Familien keine staatliche Unterstützung. Darum müssen die Familien Wohnungen mieten, die für die Bedürfnisse einer Familie nicht geeignet sind, wie z. B. Wohneinheiten mit unzureichenden Wohnflächen. Dies ist einer der Gründe, warum es Haushalte mit Raummangel gibt⁶⁹⁶.

In Argentinien müssen Wohneigentümer, die sich zeitlich begrenzt in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation befinden, weil sie keine staatliche Unterstützung erhalten, Teile ihrer Wohnung untervermieten, um die laufenden Kosten der Wohnung zu decken. Dies kann eine Reduzierung der Lebensqualität der Familien zur Folge haben. In anderen Fällen hört der Eigentümer auf, die Lasten für die Wohnung zu bezahlen. Dies führt sowohl zur Verschuldung des Eigentümers als auch zu einer Verringerung der Einnahmen des

El Estado Argentino toma la posición de “ejecutor” y el Estado Alemán la de “promotor-regulador”, dotando de vivienda de interés social mediante la intervención de los mismos interesados o la de terceros (inversores privados o inmobiliarios). Así mientras Alemania cuenta con fomento directo al objeto y al sujeto, en Argentina existe solo fomento al objeto.

Así el ahorrista argentino no recibe ayuda del Estado mediante Primas al ahorro y adolece de las ventajas que éste sistema ofrece en Alemania, como por ejemplo la posibilidad de empezar a construir antes de tener el total del capital necesario.

En el caso de la ayuda de alquiler, las familias de escasos ingresos no cuentan con el apoyo estatal y de ese modo se ven obligados a arrendar viviendas no acordes a las necesidades del grupo familiar, como por Ej. unidades habitacionales de superficies insuficientes. Este hecho es uno de los factores que origina el hacinamiento por cuarto⁶⁹⁶.

En Argentina los propietarios de viviendas que se encuentran en una situación económica desfavorable de modo temporal y por no disponer del apoyo estatal deben subalquilar una parte de las viviendas para cubrir los gastos que esta ocasiona. Esto puede provocar una disminución de las condiciones de vida del grupo familiar. En otros casos el propietario deja de abonar los impuestos de la vivienda generando simultáneamente su propio endeudamiento y una disminución de los ingresos del Estado. Otros propietarios en estas

⁶⁹⁶ Siehe/Ver B.3.1.2.3.

Staates. Andere Eigentümer in dieser Situation entscheiden sich, an Instandhaltungskosten der Wohnung zu sparen. Dieses führt zu einer progressiven Beschädigung der Wohnung im Bestand.

Förderwege – Wohnprogramme

Die zentralen Instrumente der staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum sind:

- die Förderwege in Deutschland und
- die Wohnprogramme in Argentinien.

Diese Instrumente unterscheiden sich von Land zu Land⁶⁹⁷. Wenn sie zusammen betrachtet werden, sind Charakteristika zu erkennen, die das entsprechende System für Wohnraumförderung definieren. Die Abbildung 107 zeigt einen Vergleich der Förderwerkzeuge beider Länder nach Art, Gegenstand, Empfänger und Voraussetzungen der Förderung.

Art der Förderung

Während es in Deutschland zwei Arten der Förderung gibt, Darlehen und Subventionen, addieren sich in Argentinien zu diesen zwei Arten die „Übergabe eines Bauobjekts“ und eine Kombination zwischen diesem Letzten und einer für Arbeitslose bestimmte Subvention. So übernimmt der deutsche Staat die Rolle des „Finanzierers“ und der argentinische des „Finanzier-Ausführers“. Dies zeigt, wie der deutsche Staat das Angebot fördert und der argentinische Staat den Bedarf.

condiciones opta por ahorrar en costos de mantenimiento de la vivienda ocasionando esto un deterioro progresivo del parque habitacional.

Vías de fomento – Programas habit.

Las herramientas centrales de acción de los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda son:

- las vías de fomento en Alemania y
- los programas habit. en Argentina.

Estas herramientas de acción se diferencian entre sí en cada uno de los países⁶⁹⁷. Cuando se las analiza en conjunto permiten reconocer características que definen a los respectivos sistemas de fomento habitacional. La figura 107 muestra una comparación entre ambos países de las herramientas de fomento según el tipo, el objeto, el destinatario y las condiciones del fomento.

Tipo de fomento

Mientras que en Alemania existen dos tipos de fomentos, préstamos y subvenciones, en la Argentina a estos dos tipos se le suman el de “entrega de objeto edilicio” y una combinación entre este último y una subvención destinada a desocupados. Así el Estado Alemán toma el rol de “financista” y el Argentino de “financista-ejecutor”. Esto permite reconocer como el Estado Alemán fomenta la oferta y el Estado Argentino la demanda.

⁶⁹⁷ Siehe Abbildung 78 und 104.
Ver figuras 78 y 104.

| | | Förderwege (Gesamtzahl 6) | Wohnprogramme (Gesamtzahl 7) | |
|------------------|--------------------|--|--|---|
| | | Vías de fomento (Número total 6) | Programas habitacionales (Número total 7) | |
| Förderart | Tipo de fomento | Darlehen Préstamo | 3 | 2 |
| | | Zuschuss Subvención | 3 | 1 |
| | | Bauwerkübergabe Entrega de objeto edilicio | - | 3 |
| | | Zuschuss/ Bauwerkübergabe Subvención/ Objeto edilicio | - | 1 |
| Fördergegenstand | Objeto del fomento | Wohneigentum Vivienda en propiedad | 2 | 6 |
| | | Mietwohnungen Vivienda en alquiler | 1 | - |
| | | Bestehende Mietwohnungen Vivienda de alquiler existente | 1 | - |
| | | Wohneigentum Arbeitsschaffung Vivienda en propiedad Puestos de trabajo | - | 1 |
| | | Miete/ Lasten Alquiler/ Gastos | 1 | - |
| | | Bausparbetrag Aportes de ahorro | 1 | - |
| Förderempfänger | Destinatario | Bewohner Ocupante | 3 | 5 |
| | | Investor Inversor | 2 | - |
| | | Arbeitsloser / Bewohner Desocupado / Ocupante | - | 1 |
| | | Sparer Ahorrista | 1 | - |
| | | Gemeinde Municipio | - | 1 |
| Voraussetzungen | Condiciones | Einkommensgrenze Límite de ingresos | 6 | 1 |
| | | Maximale Größe der Wohn. Superficie max. de vivienda | 3 | - |
| | | Einzige Wohnung Desocupado / Ocupante | - | 1 |
| | | Unbefriedigungsgrad der Grundbedürfnisse Grado de insatisfacción de las necesidades básicas | - | 2 |
| | | Weitere Otras | - | 4 |

Abbildung 107 Förderwege – Wohnprogramme – Gegenüberstellung

Figura 107 Vías de fomento – Programas habitacionales – Comparación

Gegenstand der Förderung

Der Gegenstand der Förderung ermöglicht es, die Verfahrensart des Systems zur Schaffung von Wohnraum zu charakterisieren. In Deutschland umfasst der Gegenstand der Förderung sowohl die Miet- als auch die Eigentumswohnungen, die Zahlung von Miete und Lasten sowie den Bausparbetrag. In Argentinien fördert das „Sistema Federal de la Vivienda“ als Gegenstand für sechs von sieben Wohnprogrammen die Eigentumswohnung. Im siebten Programm sind die Para-

Objeto del Fomento

El objeto del fomento permite caracterizar el modo de acción del sistema de provisión de vivienda. En Alemania el objeto del fomento esta representado tanto por viviendas en propiedad como en alquiler, por el pago de alquileres o gastos de la vivienda como así también por el aporte al ahorro. En Argentina el Sistema Federal de la Vivienda tiene como objeto del fomento en seis de los siete programas habitacionales a la vivienda en propiedad. En el séptimo son combinados los pa-

digmen „Eigentumswohnung“ und „arbeitslos“ miteinander kombiniert. Das deutsche System hat somit für die Wohnraumförderung eine vielfältige Verfahrensart, das argentinische ist dagegen „einseitig“.

Empfänger der Förderung

Das deutsche System hat als Empfänger den Bewohner, als Besitzer oder Mieter, Investor oder Sparer. Das argentinische System bezeichnet als Empfänger in fünf seiner sieben Wohnprogramme den Bewohner, der kein Mieter sein darf. In einem der verbleibenden Programme sind in Baugenossenschaften organisierte Arbeitslose die Empfänger. In dem anderen Programm stellen die Gemeinden die Adressaten der Förderung dar. Aus der Analyse resultiert, dass das deutsche System umfassend ist. Das argentinische dagegen ist punktuell, da es als Adressat fast ausschließlich den Bewohner hat.

Voraussetzungen der Förderung

Alle deutschen Förderwege legen maximale Einkommensgrenzen für den Haushalt als Voraussetzung für die Erlangung der Förderung fest; außerdem fügen drei von ihnen die Wohnfläche der Wohneinheit hinzu. Die Voraussetzungen der argentinischen Wohnprogramme sind flexibler, das Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen übergibt deren Festlegung den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen. Die Einkommen der Familien sind nur Voraussetzung des Programms FONAVI. Diese Voraussetzung variiert je nach Provinz. Die Aufnahme in die anderen zwei Programme ist vom Grad der Nicht-Befriedigung der Grundbedürfnisse des Haushaltes abhängig.

radigmas “vivienda en propiedad” y “desocupación”. Así se establece que el sistema de fomento habitacional alemán posee un modo de acción polifacético y el argentino uno “monofacético”.

Destinatario del subsidio

El sistema alemán tiene como destinatario al ocupante de la vivienda, sea este propietario o inquilino, al inversor y al ahorrista. El sistema argentino tiene como destinatario en cinco de sus siete programas al ocupante de la vivienda, el que no puede ser inquilino. En uno de los programas restantes los destinatarios son desocupados organizados en cooperativas de trabajo y en el otro el destinatario del fomento está representado por los municipios. Del análisis se obtiene que el sistema alemán es abarcante y el argentino puntual, teniendo como destinatario casi exclusivamente al ocupante de la vivienda.

Condiciones del fomento

Todas vías de fomento alemanas establecen límites máximos de ingresos del grupo familiar como condición para la obtención del fomento; además tres de ellas agregan la superficie de la unidad habitacional. Las condiciones de los programas habitacionales argentinos son más flexibles delegando la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la mayoría de los casos su fijación a los Institutos Provinciales de la Viviendas. Los ingresos del grupo familiar son solo condición del Programa FONAVI, esta condición varía según la provincia. La inclusión en otros dos programas está condicionada por el grado de insatisfacción de las necesidades básicas del hogar.

Der Zugang zu den deutschen Förderwegen wird in allen Fällen von einem klar wirtschaftlichen Aspekt bestimmt. Hier zeigt sich die Strenge des deutschen Systems für Wohnraumförderung. Im Gegenteil dazu wird in Argentinien der Zugang zu den Wohnprogrammen sowohl von wirtschaftlichen als auch sozialen Aspekten bestimmt, die nach Provinzen oder „Operativa“ der Programme variieren. Die uneindeutigen Zugangsbestimmungen zu den Wohnprogrammen führen zu Missbrauch der vom „Sistema Federal de la Vivienda“ angebotenen Förderung.

La accesibilidad a las vías de fomento alemanas está en todos los casos determinada por un aspecto económico, claro y preciso. Esto permite reconocer la rigurosidad del Sistema de Fomento habitacional germano. Por el contrario en la Argentina la accesibilidad a los programas habitacionales está determinada tanto por aspectos económicos como sociales que varían según las provincias o las operativas de los programas. La determinación imprecisa de las condiciones para el ingreso a los programas habitacionales origina mal uso del fomento ofrecido por el Sistema Federal de la Vivienda.

5 Bauliche Umsetzung – Untersuchung realisierter Bauobjekte

5.1 Aufgabenstellung

Die Sozialwohnungen werden in Übereinstimmung mit den von den Wohnförderungssystemen festgelegten Bedingungen geplant und gebaut.

Das Ziel der nachfolgenden Untersuchung ist die Festlegung der Hauptmerkmale der argentinischen und deutschen Sozialwohnungen, der Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen ihnen und der Folgen, die die oben genannten Merkmale bezüglich der Wohneigenschaften und den notwendigen finanziellen Mitteln für die Planung, den Bau und die Instandhaltung der Wohnungen haben.

5.2 Methodik

5.2.1 Zur Informationsrecherche

Als Informationsquellen wurden die Anstalten für Wohnungswesen in Argentinien kontaktiert, die die Planung der Sozialwohnungen auf regionaler Ebene übernehmen, in Deutschland freiberufliche Architekten. Hierbei wurden 15 von 24 argentinischen Anstalten für Wohnungswesen und in Deutschland 17 bundesweit verteilte Architekturbüros kontaktiert.

Die angeforderten Informationen bestanden aus Lageplänen, Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Details. Hinzu kamen Photos und Baubeschreibungen.

5 Traslado a la obra – Análisis de obras ejecutadas

5.1 Finalidad

Las viviendas de interés social son proyectadas y ejecutadas acorde a las condiciones establecidas por los sistemas de fomento habitacional.

El objetivo del siguiente análisis es determinar las características principales de las viviendas de interés social argentinas y alemanas, las semejanzas y diferencias entre ellas y las repercusiones que estas características tienen en relación a las cualidades habitacionales y a los recursos financieros necesarios para la proyectación, la construcción y el mantenimiento de las viviendas.

5.2 Metodología

5.2.1 De recopilación de información

Como fuentes de información fueron contactados Institutos de la Vivienda en la Argentina, los cuales se encargan del proyecto de las viviendas de interés social a nivel regional y en Alemania oficinas de arquitectos independientes. Se estableció contacto con 15 de los 24 Institutos de la Vivienda argentinos y 17 oficinas de arquitectos distribuidas en todo el territorio alemán.

La información requerida constaba de planos de ubicación, plantas, cortes, fachadas y detalles constructivos. A esto se sumaron fotos y pliegos de obra.

5.2.2 Zur Untersuchungsdurchführung

Die Betrachtung der Sozialwohnungsbeispiele besteht aus drei Teilen:

- Grundflächenverhältnisse
- Bauwirtschaft
- Planungscharakteristika

Die deutschen Beispiele wurden mit dem Buchstaben „D“ und die argentinischen mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet.

Grundflächenverhältnisse

Für die Betrachtung der Grundflächen wurden alle konstitutiven Bereiche der Wohnungen berücksichtigt und gemäß dem in der Abbildung 108 gezeigten Schema zusammengestellt. Danach wurden die Verhältnisse der Grundflächengruppen und die Nettogrundfläche pro Bewohner bestimmt. Zum Schluss wurden die Werte des Nutzungsindex, des Bewohnbarkeitsindex sowie des Index des Bereichsgleichgewichts festgelegt.

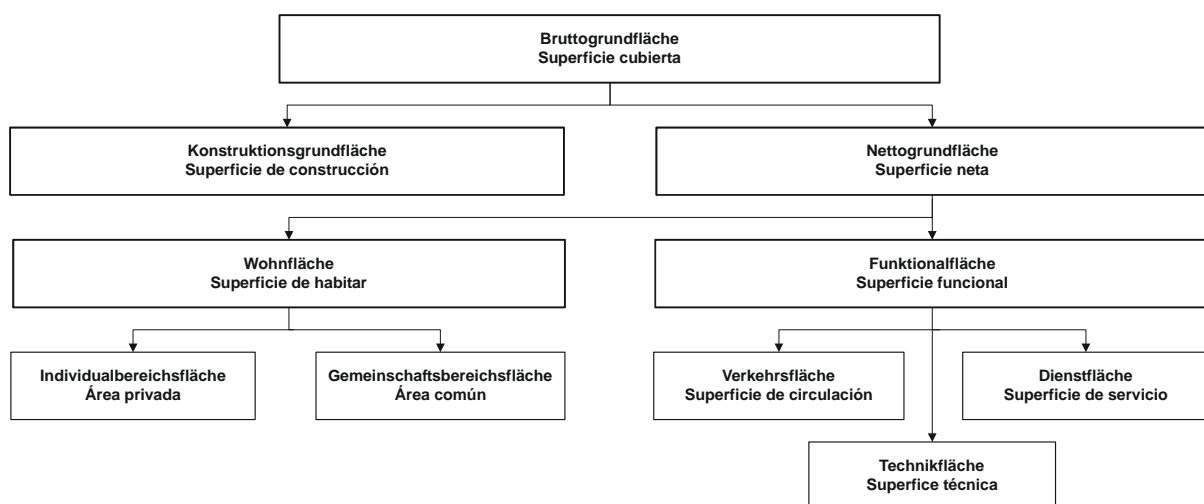


Abbildung 108 Gliederung der Grundflächen

5.2.2 De ejecución del análisis

El análisis de los ejemplos de viviendas de interés social se compone de tres partes:

- Relaciones de superficies
- Economía de obra
- Características de proyectación

Los ejemplos alemanes fueron designados con la letra “D” y los argentinos con la letra “A”.

Relaciones de superficies

Para el análisis de las superficies fueron tomadas en cuenta las áreas constituyentes de las viviendas agrupadas según el esquema que muestra la figura 108. Luego fueron determinadas las relaciones de los grupos de superficies y la superficie por ocupante de la vivienda. Finalmente fueron establecidos los valores de los coeficientes de utilización, habitabilidad y de equilibrio de áreas.

Figura 108 Clasificación de las superficies

Um die Klassifizierung der Grundflächen festzulegen, wurden zu existierenden Definitionen zum Teil neue Definitionen hinzugefügt oder deren Bedeutungen nach dem Ziel dieser Betrachtung modifiziert.

Die Bedeutungen der Brutto-, Netto- sowie der Konstruktionsgrundfläche wurden von der Norm DIN 277 Teil I übernommen.

Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen der Wohnungen.⁶⁹⁸ In dieser Betrachtung sind die Grundflächen von Balkons, Terrassen und Dachböden ausgeschlossen. Die Bruttogrundfläche gliedert sich auf in Konstruktionsgrundfläche und Nettogrundfläche.

Konstruktionsgrundfläche (KGF) ist die Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen der Wohnungen, zum Beispiel: von Wänden, Stützen und Pfeilern. Zur Konstruktionsgrundfläche gehören sowohl die Öffnungsgrundflächen von Türen und Fenstern, als auch die von Schornsteinen oder Nischen.⁶⁹⁹

Nettogrundfläche (NGF) ist die Summe der nutzbaren, sich zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen der Wohnungen.⁷⁰⁰ Die Nettogrundfläche gliedert sich in Wohnfläche und Funktionalfläche.

Con el fin de establecer la clasificación de las superficies, a denominaciones existentes, fueron en parte agregadas nuevas definiciones o modificado su significado en función de los objetivos del presente análisis.

Las definiciones de superficie cubierta, superficie neta y superficie de construcción fueron adoptadas de la Norma DIN 277 Parte I.

Superficie cubierta (SC) es la suma de las superficies de todas las plantas de las viviendas.⁶⁹⁸ A los efectos del análisis no fueron consideradas las superficies de balcones, terrazas y altillos. La superficie cubierta se compone de la superficie de construcción y la superficie neta.

Superficie de construcción (Sco.) es la suma de las superficies de las partes constructivas emergentes de todas las plantas de las viviendas, por ejemplo: muros, columnas y pilares. A la superficie de construcción pertenecen tanto las superficies de aberturas de puertas y ventanas, como la de plenos o nichos de instalaciones.⁶⁹⁹

Superficie neta (SN) es la suma de las superficies utilizables que se encuentren entre las partes constructivas emergentes de todas las plantas de las viviendas.⁷⁰⁰ La superficie neta se compone de la superficie de habitar y de la superficie funcional.

⁶⁹⁸ Vgl./Comp. DIN 277 – Teil/Parte 1, 2.1.

⁶⁹⁹ Vgl./Comp. DIN 277 – Teil/Parte 1, 2.2.

⁷⁰⁰ Vgl./Comp. DIN 277 – Teil/Parte 1, 2.3.

Wohnfläche (WF) ist derjenige Teil der Nettogrundfläche, zu dem Räume zum Wohnen, Essen sowie Schlafen gehören. Die Wohnfläche setzt sich aus den Individualbereichen (Schlafzimmer) und den Gemeinschaftsbereichen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wintergärten) zusammen.

Funktionalfläche (FF) ist derjenige Teil der Nettogrundfläche, zu dem Räume mit Unterstützungsfunktionen entweder für andere Räume oder für die Haupttätigkeiten in der Wohnung – Wohnen, Essen und Schlafen – gehören. Die Funktionalfläche setzt sich aus der Verkehrsfläche (Flure, Dielen, Treppen), aus der Dienstfläche (Küchen, Bäder, Toiletten) und aus der Technikfläche (Maschinenräume) zusammen.

Index der Nettogrundfläche pro Bewohner ist die Nettogrundfläche geteilt durch die Bewohnerzahl der Wohnung. Für Wohnungen mit zwei Schlafzimmern wurde eine Bewohnerzahl in Höhe von vier Personen und für Wohnungen mit drei Schlafzimmern in Höhe von sechs Personen festgelegt.

Nutzungsindex ist das Verhältnis zwischen der Netto- und der Bruttogrundfläche.⁷⁰¹

Bewohnbarkeitsindex ist das Verhältnis von Wohnfläche und Bruttogrundfläche.⁷⁰²

Index der Bereichsverteilung ist das Verhältnis zwischen der Individualbereichsfläche und der Gemeinschaftsbereichsfläche.

Superficie de habitar (SH) es aquella parte de la superficie neta correspondiente a los locales de las viviendas destinados a estar, comer y dormir. La superficie de habitar se compone de las áreas privadas (dormitorios) y de las áreas comunes (locales de estar, comedores, patios de inviernos).

Superficie funcional (SF) es aquella parte de la superficie neta correspondiente a los locales que cumplen funciones de apoyo, o bien a otros locales o a las actividades principales de la vivienda: estar, comer y dormir. La superficie funcional se compone de la superficie de circulaciones (pasillos, halles, escaleras), de la superficie de servicios (cocinas, baños, toletes), y de la superficie técnica (salas de máquinas).

Índice de superficie neta por ocupante es la de superficie neta dividida por el número de ocupantes de la vivienda. Para viviendas de dos dormitorios el número de ocupantes adoptados es de cuatro y para viviendas de tres dormitorios seis.

Índice de utilización es la relación entre la superficie neta y la superficie cubierta.⁷⁰¹

Índice de habitabilidad es la relación entre la superficie de habitar y la cubierta.⁷⁰²

Índice de equilibrio de áreas es la relación entre la superficie del área privada y del área común.

⁷⁰¹ Vgl./Comp. IRPHa. PVE, 2.2.1.

⁷⁰² Vgl./Comp. IRPHa. PVE, 2.2.2.

Bauwirtschaft

Die Betrachtungskriterien der Bauwirtschaft sind der Kompaktheitsindex und die Baulösung. Dieser Betrachtungsteil schließt als Variable die Baukosten pro Quadratmeter auf Grund zweier Motive aus. Das Erste ist die wirtschaftliche Unbeständigkeit und inflationäre Situation Argentiniens, die es nicht erlaubt, Preise von zu verschiedenen Zeitpunkten fertig gestellten Bauvorhaben zu vergleichen. Das zweite Motiv ist die unterschiedliche Kaufkraft der deutschen und der argentinischen Bevölkerung.

Kompaktheitsindex ist das Verhältnis zwischen dem Umfang des Bauobjektes und dessen Bruttogrundfläche. Hier ist die Form der Wohneinheit von großer Bedeutung. Der Index ergibt sich aus folgender Formel⁷⁰³:

$$KI = \frac{\text{Umfang}}{4 \sqrt{\text{Bruttogrundfläche}}}$$

Bei Betrachtung der **Baulösung** wurden das Wandsystem, die Fensterkonstruktion (Material der Fensterrahmen und des Verglasungssystems), das Deckensystem und das Dachsystem berücksichtigt.

Planungscharakteristika

Bei der Betrachtung der Planungscharakteristika wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Planungstyp: seriell oder individuell.

Economía de obra

Los criterios de análisis de la economía de obra son el índice de compacidad y la resolución constructiva. Esta parte del análisis no toma como variable el costo de obra por metro cuadrado debido a dos motivos. El primero es la inestabilidad económica y situación inflacionaria en la Argentina, la cual no permite comparar precios de obras terminadas en distintos momentos. El segundo motivo es la disparidad de los poderes adquisitivos entre la población alemana y la argentina.

Índice de compacidad es la relación entre la envolvente y la superficie cubierta del objeto constructivo. Acá es de gran importancia la forma de la planta de la unidad habitacional. El índice resulta de la siguiente fórmula⁷⁰³:

$$IC = \frac{\text{Perímetro}}{4 \sqrt{\text{Sup. Cubierta}}}$$

Para la consideración de la **resolución constructiva** fueron tomados en cuenta: el sistema murario, el sistema de aventanamiento (materialidad de marcos y sistema de vidriado), el sistema de cubierta de entepiso y el sistema de techumbre.

Características de proyectación

Para el análisis de las características de proyectación fueron tomados en cuenta:

- Tipo de proyectación: individual o serial.

⁷⁰³ Vgl./Comp. Basso/ Cutropia/ Gibert, S./Pag. 77.

- Objektgröße: Wohneinheitensmenge pro Planungseinheit. Die Planungseinheit ist die Mindesteinheit der Wohnanlage. z. B.: Doppelhaus, Wohnblöcke, etc.
- Planungsgröße: Wohneinheitensmenge der Wohnanlage.
- Situation des Bebauungsortes: Hier wurde zwischen Neubaufäche und Baufläche im Bestand differenziert.

5.3 Stichprobe

Die Beispiele gliedern sich in je ein Hauptmuster und einen Spezialfall. So wie die Abbildung 109 zeigt, umfasst die Stichprobe argentinische Bauvorhaben, die sich in den Provinzen Buenos Aires (3), Santa Fe (4) und Córdoba (1) befinden und deutsche Bauvorhaben, die in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen (5), Niedersachsen (1) und Hessen (1) realisiert wurden.

Zu der argentinischen Stichprobe wurde als Spezialfall ein sich in Feuerland befindliches Beispiel hinzugefügt. Diese argentinische Provinz verfügt als Kontrast zum Hauptmuster über höchst unterschiedliche klimatische Bedingungen.⁷⁰⁴ Den Spezialfall der deutschen Stichprobe stellt ein mittels einer Holzbauweise in Bayern ausgeführtes Sozialwohnungsbeispiel dar.

- Tamaño del objeto: cantidad de unidades habitacionales por unidad de proyectación. Siendo la última la célula básica del complejo habitacional. Por ejemplo: vivienda apareada, monobloque, etc.
- Tamaño de proyectación: cantidad de unidades habitacionales del complejo.
- Situación de emplazamiento: aquí se diferencié entre área habitacionales nuevas o existentes.

5.3 Muestra del análisis

Los ejemplos son divididos en una muestra principal y un caso especial. Como muestra la figura 109 la muestra está integrada por proyectos argentinos ubicados en las provincias de Buenos Aires (3), Santa Fe (4) y Córdoba (1) y por obras alemanas realizadas en los Estados Federados de Westfalia del Norte-Renania (5), de Baja Sajonia (1) y Hesse (1).

A la muestra argentina fue incorporado como caso especial un ejemplo ubicado en Tierra del Fuego, provincia argentina donde las condiciones climáticas son muy diferentes a la de la muestra principal.⁷⁰⁴ El caso especial de la muestra alemana consta de un ejemplo de vivienda de interés social ejecutado mediante un sistema constructivo en madera ubicado en el Estado Federado de Baviera.

⁷⁰⁴ Siehe/Ver B.1.1.

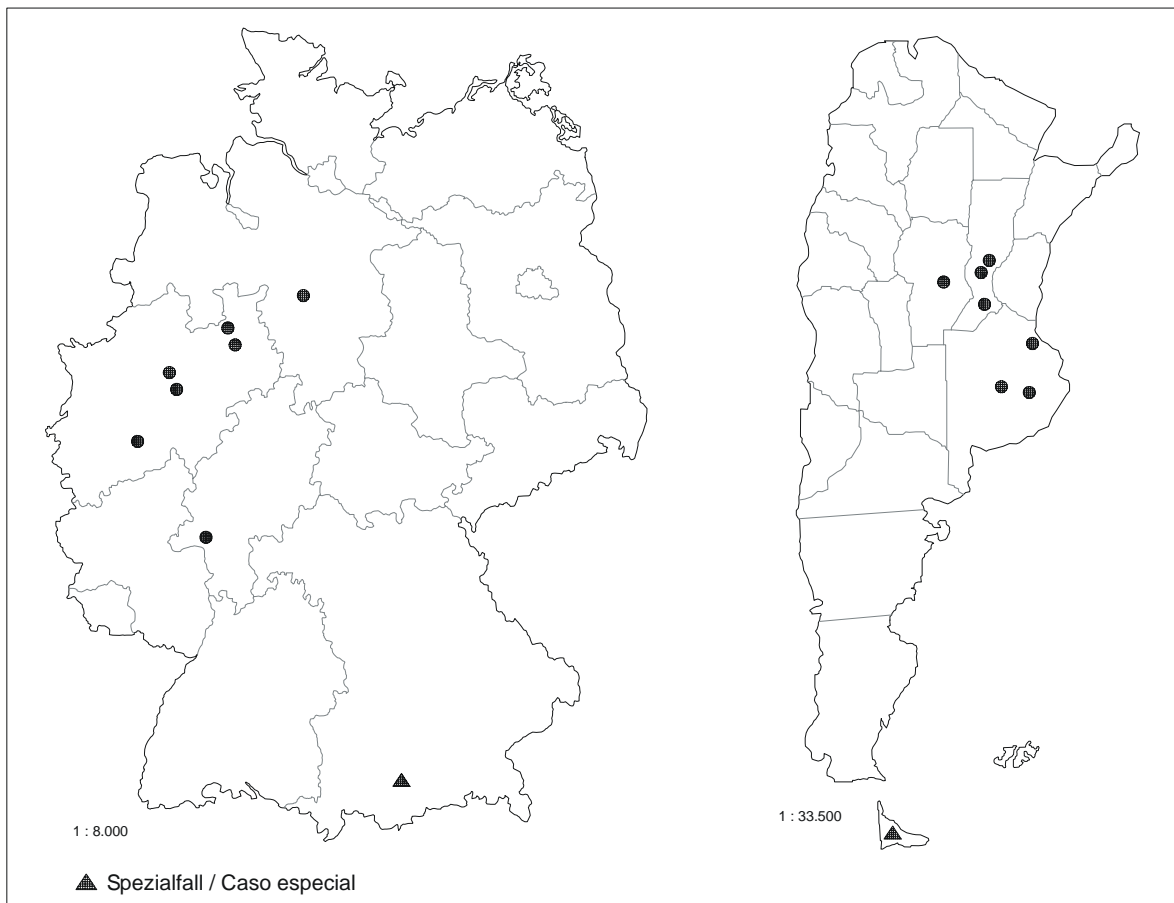


Abbildung 109 Untersuchungsgebiet in Argentinien (rechts) und in Deutschland (links)

Figura 109 Área de investigación en Argentina (derecha) y en Alemania (izquierda)

Auf Grund der Tatsache, dass eine durchschnittliche Familie in Argentinien aus vier Mitgliedern besteht und in Deutschland aus drei, wurden in dieser Untersuchung Stichproben mit zwei und drei Schlafzimmern betrachtet.

Debido a que el grupo familiar promedio en Argentina está compuesto por cuatro integrantes y en Alemania por tres, las muestras de análisis contemplan unidades habitacionales de dos y tres dormitorios.

5.4 Argentinien

5.4.1 Grundflächenverhältnisse

Die durchschnittlichen Werte der Grundflächenverteilung der zu untersuchenden Wohneinheiten sind folgende:

- Wohnfläche: 61 v. H. der Bruttogrundfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 60 v. H. in Einfamilienhäusern. Differenz = 1 v. H.
- Funktionalfläche: 21 v. H. der Bruttogrundfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 24 v. H. in Einfamilienhäusern. Differenz = 3 v. H.
- Konstruktionsgrundfläche: 18 v. H. der Bruttogrundfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 17 v. H. in Einfamilienhäusern. Differenz = 1 v. H.

5.4 Argentina

5.4.1 Relaciones de superficies

Los valores promedio de la distribución de superficies en las unidades habitacionales analizadas son los siguientes:

- Superficie de habitar: 61 % de la superficie cubierta en viviendas del tipo multifamiliar y 60 % en las del tipo unifamiliar. Variación = 1 %.
- Superficie funcional: 21 % de la superficie cubierta en viviendas del tipo multifamiliar y 24 % en las del tipo unifamiliar. Variación = 3 %.
- Superficie de construcción: 18 % de la superficie cubierta en viviendas del tipo multifamiliar y 17 % en las del tipo unifamiliar. Variación = 1 %.

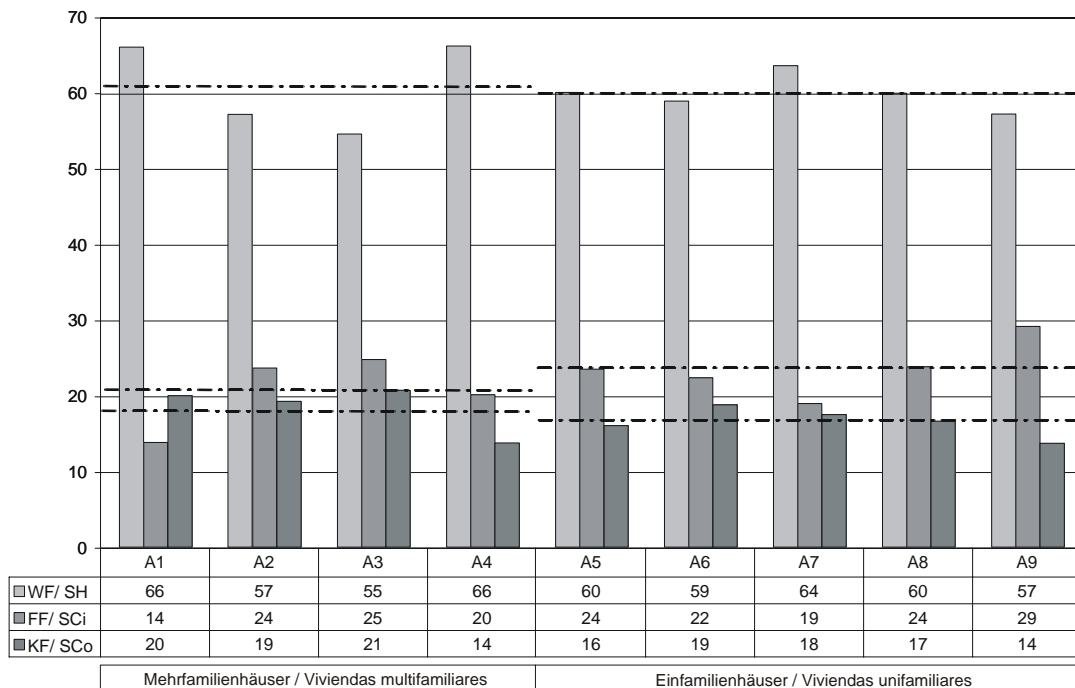


Abbildung 110 Grundflächenverteilung Argentinische Wohneinheiten

Figura 110 Distribución de superficies Unidades habitacionales argentinas

Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass es keine bedeutenden Unterschiede in der Grundflächenverteilung bei den Wohneinheiten gibt.

Die Abbildung 111 zeigt die Nettogrundfläche pro Bewohner der argentinischen Wohneinheiten.⁷⁰⁵ Die Wohneinheiten verfügen über eine durchschnittliche Nettogrundfläche pro Bewohner von 12,48 qm pro Bewohner bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 11,79 qm pro Bewohner bei Einfamilienhäusern. Die Differenz zeigt die Absicht, einen größeren Innenraum bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bieten. Der durchschnittliche Wert für beide Haustypen beträgt 12,10 qm pro Bewohner.

Los resultados indican que la distribución de superficies en las unidades habitacionales no presentan variaciones significativas.

La figura 111 muestra la relación superficie neta por ocupante en las unidades habitacionales argentinas.⁷⁰⁵ Las unidades habitacionales poseen una superficie neta promedio por ocupante de 12,48 m² por ocupante en viviendas del tipo multifamiliar y de 11,79 m² por ocupante en las del tipo unifamiliar. La variación demuestra la intención de brindar mayor espacio interior en las viviendas del tipo multifamiliar. El valor promedio para ambos tipos de viviendas es de 12,10 m² por ocupante.

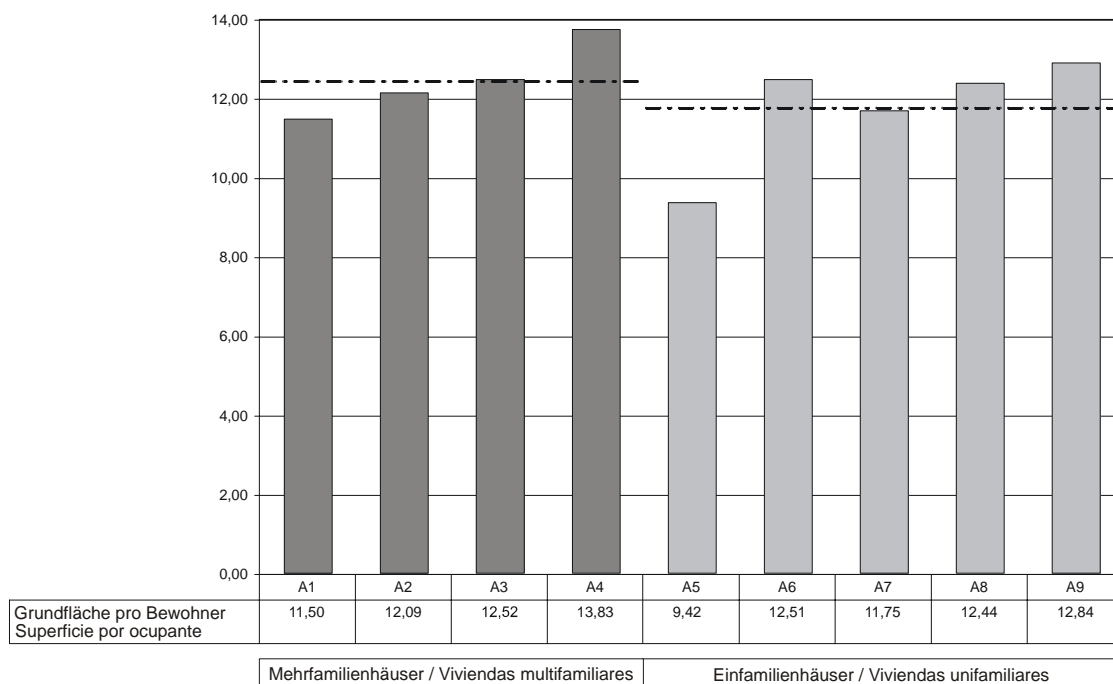


Abbildung 111 Nettogrundfläche pro Bewohner Argentinische Wohneinheiten

Figura 111 Superficie neta por ocupante Unidades habitacionales argentinas

⁷⁰⁵ Die Nettogrundfläche pro Bewohner wurde nach folgendem Kriterium berechnet: vier Bewohner bei Wohnungen mit zwei Schlafzimmern und sechs Bewohner bei Wohnungen mit drei Schlafzimmern. La superficie neta por ocupante fue calculada según el siguiente criterio: cuatro ocupantes para las viviendas de dos dormitorios y seis ocupantes para las de tres dormitorios.

Die Nettogrundflächen pro Bewohner der argentinischen Beispiele mit Ausnahme des Beispiels A5 befinden sich über dem unteren pathologischen Grenzwert (8 - 10 qm/ Bewohner) und innerhalb der Werte der kritischen Grenze (11 - 14 qm/ Bewohner)⁷⁰⁶.

Die Abbildung 112 zeigt den Nutzungsindex. Dieser beträgt für die Wohnungen ohne Berücksichtigung des Beispiels A4 in Mehrfamilienhäusern 0,80 und 0,83 für die in Einfamilienhäusern.

La superficie neta por ocupante de los ejemplos argentinos a excepción del A5 se encuentran por sobre los valores considerados como límite patológico (8 a 10 m²/ ocupante) y dentro de los valores considerados como límite crítico (11 a 14 m²/ ocupante)⁷⁰⁶.

La figura 112 muestra los valores obtenidos para el índice de ocupación. Este es de 0,80 para las viviendas del tipo multifamiliar sin tomar en cuenta el ejemplo A4 y para las del tipo unifamiliar 0,83.

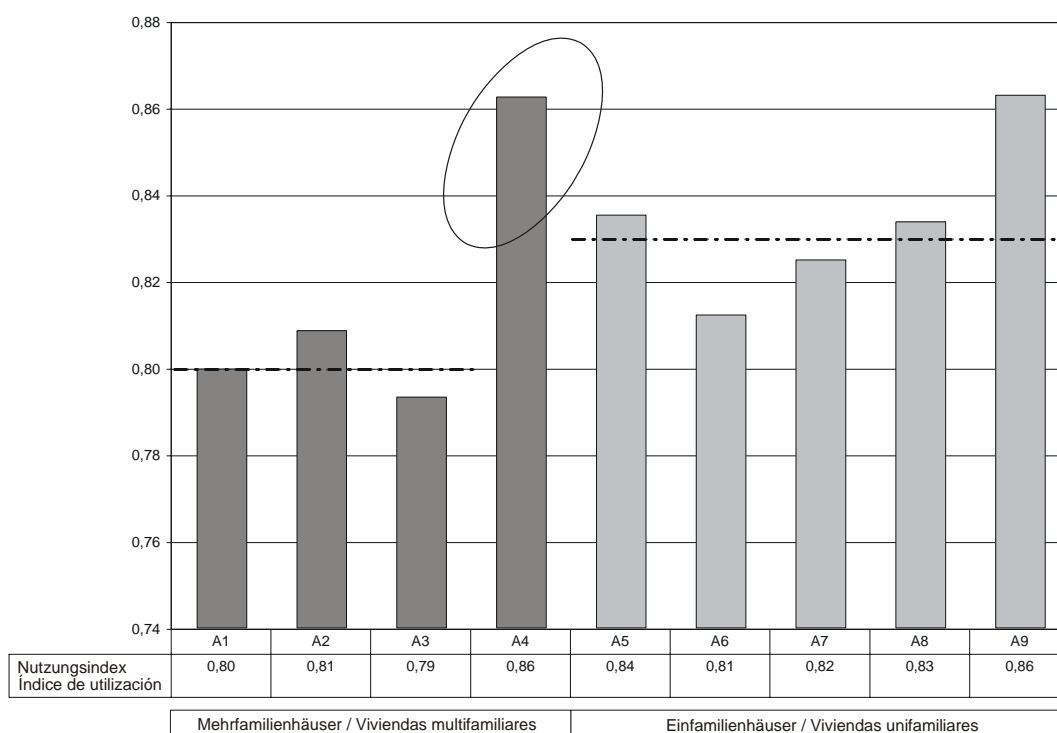


Abbildung 112 Nutzungsindex Argentinische Wohneinheiten

Figura 112 Índice de utilización Unidades habitacionales argentinas

Bei den Mehrfamilienhäusern wurden Werte zwischen 0,79 im Beispiel A3 und 0,86 im Beispiel A4 registriert, diese Beispiele werden in Abbildung 113 graphisch gegenübergestellt.

Para el tipo de viviendas multifamiliares se registraron valores entre 0,79 en el ejemplo A3 y 0,86 en el A4, estos ejemplos son comparados gráficamente en la figura 113.

⁷⁰⁶ Vgl./Comp. Basso/Cutropia/Gibert, S./Pag. 49.

Das Beispiel A4 besitzt eine klare Raumteilung mit einer minimalen Anwendung von Wänden. Das Beispiel A3 ist eine zweigeschossige Wohnung, in dem die Grundfläche der Außenwände eine negative Auswirkung auf die Berechnung des Indexes verursacht.

El ejemplo A4 posee una clara división de espacios con un uso mínimo de muros. El ejemplo A3 es una vivienda en dos plantas en donde la superficie de los muros perimetrales es de incidencia negativa en el cálculo del índice.

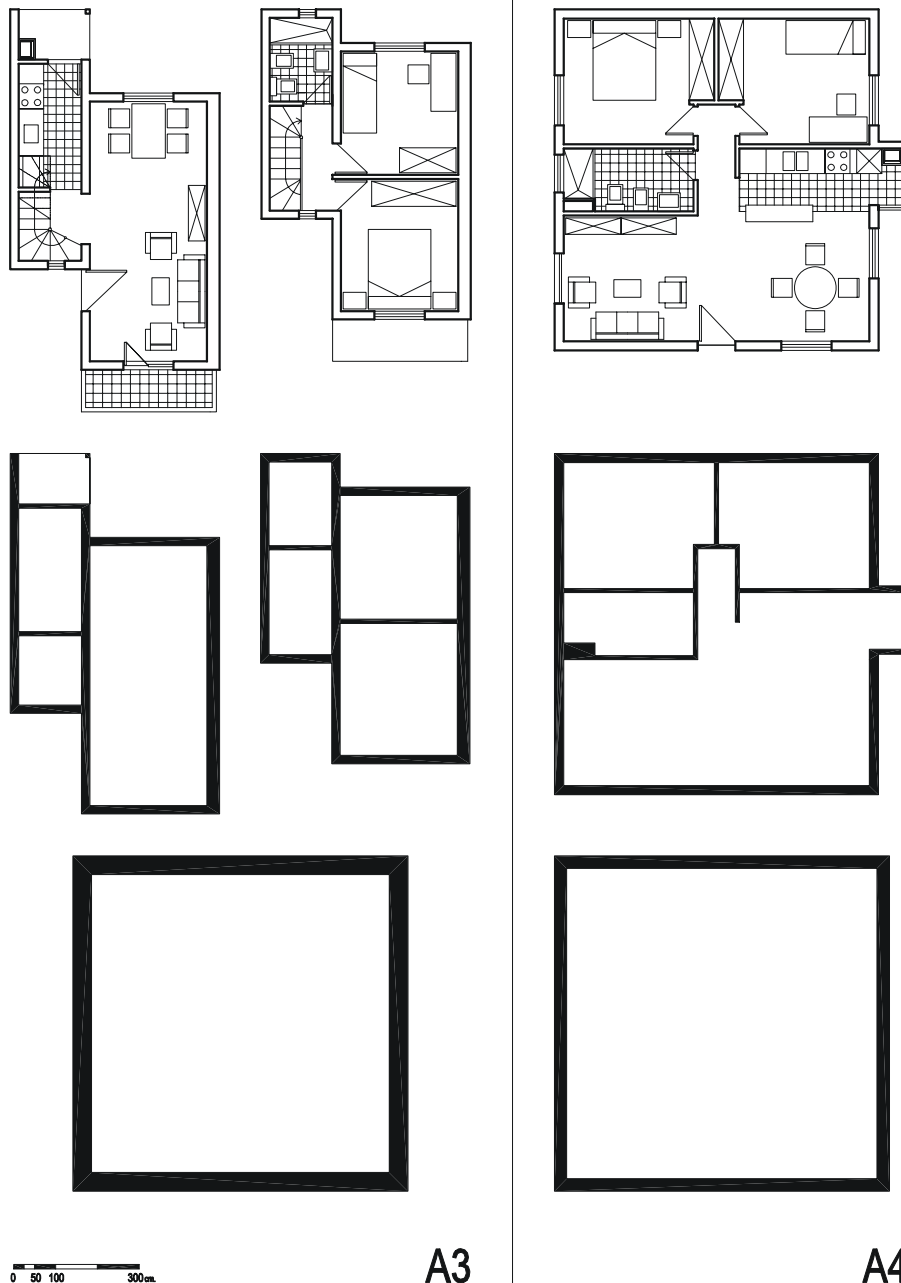


Abbildung 113 Nutzungsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Mehrfamilienhäuser

Figura 113 Índice de utilización – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares argentinas

Im Fall der Einfamilienhäuser war die Schwankung des Nutzungsindex niedriger und zwar zwischen 0,81 und 0,86. Der letzte Wert gehört dem Beispiel A9, das über einen einzigen Raum für die Funktionen Wohnen, Essen und Kochen verfügt und damit der Existenz von zwei Geschossen entgegenwirkt. Der Wert 0,81 korrespondiert mit Beispiel A6, einer zweigeschossigen Wohneinheit mit größerer Mauerdicke (KGF: 19 v. H.).

En el caso de las viviendas unifamiliares la variación del índice de utilización fue menor, entre 0,81 y 0,86. El último valor corresponde al ejemplo A9 que posee un único ambiente para las funciones de cocinar, comer y estar, contrarestando así el hecho de contar con dos plantas. El valor 0,81 corresponde al ejemplo A6, una unidad habitacional en dos plantas y con mayor densidad de muros (SC: 19 %).

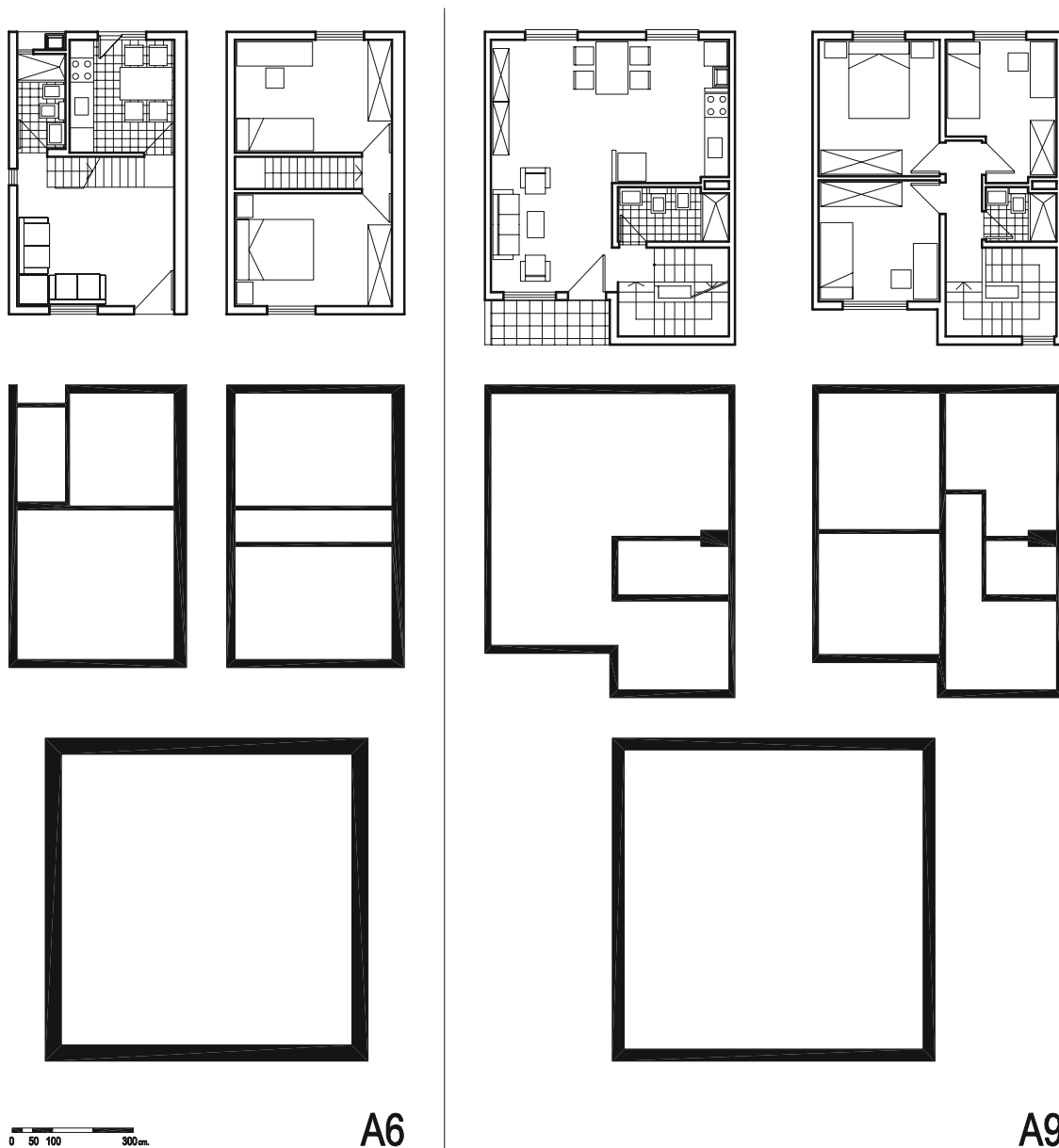


Abbildung 114 Nutzungsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Einfamilienhäuser

Figura 114 Índice de utilización – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares argentinas

Der Bewohnbarkeitsindex beträgt 0,61 für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,60 für Einfamilienhäuser. Das heißt, dass die Bewohner der argentinischen Wohnungen über 60 v. H. der Bruttogrundfläche ihrer Wohnungen für die Hauptfunktionen Wohnen, Essen und Schlafen zur Verfügung haben.

Die Werte des Indexes der Bereichsverteilung bei den argentinischen Beispielen werden in der Abbildung 115 dargestellt. Dieser Index weist auf eine niedrige Schwankung für die Beispiele in Mehrfamilienhäusern hin und beträgt 0,98. Das bedeutet, dass die Grundfläche für den Individualbereich und die Gemeinschaftstätigkeiten fast gleich verteilt werden.

El índice de habitabilidad es de 0,61 para las viviendas del tipo multifamiliar y 0,60 para las del tipo unifamiliar. Es decir que los ocupantes de las viviendas argentinas tienen a disposición el 60 % de la superficies de sus viviendas para las funciones principales, estar, comer y dormir.

Los valores del índice de equilibrio de áreas para los ejemplos argentinos son presentados en la figura 115. Este índice registró una escasa variación en los ejemplos del tipo vivienda multifamiliar, siendo su valor promedio 0,98. Esto significa que la superficie correspondiente a las áreas privadas y a las comunes son distribuidas casi en partes iguales.

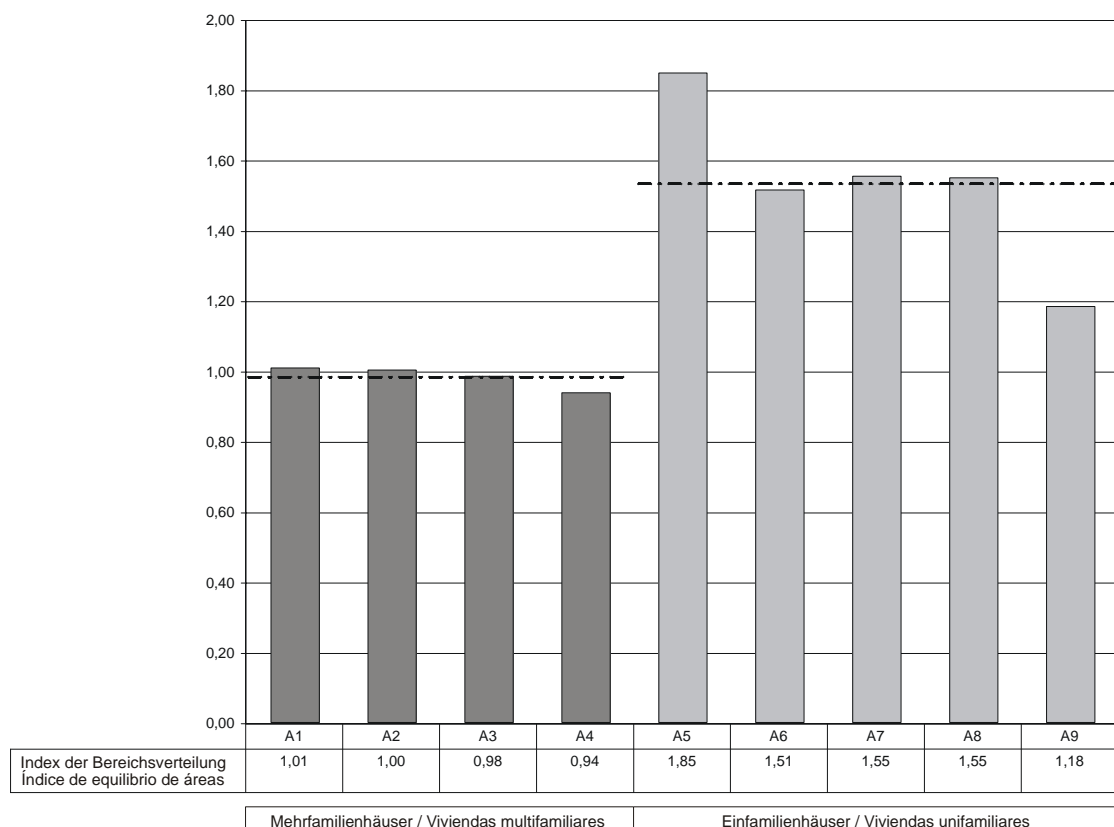


Abbildung 115 Index der Bereichsverteilung
Argentinische Wohneinheiten

Figura 115 Índice de equilibrio de áreas
Unidades habitacionales argentinas

Die Schwankung des Index der Bereichsverteilung ist für die Beispiele in Einfamilienhäusern größer. Die extremen Werte sind: 1,18 für das Beispiel A9 und 1,85 für A5. Diese Beispiele werden in Abbildung 116 veranschaulicht. Der Durchschnitt des Index der Bereichsverteilung bei Einfamilienhäusern erreicht 1,53. So verfügen die Wohneinheiten in Einfamilienhäusern über eine größere Grundfläche für den Individualbereich als für die Gemeinschaftstätigkeiten.

La variación del índice es mayor en los ejemplos del tipo de vivienda unifamiliar. Los valores extremos son: 1,18 para el ejemplo A9 y 1,85 para A5. Estos ejemplos son mostrados en la figura 116. El valor promedio del índice de equilibrio de áreas para el tipo de vivienda unifamiliar asciende a 1,53. Así las unidades habitacionales en viviendas de este tipo cuentan con mayor superficie de áreas privadas que de aquellas destinadas a actividades grupales.

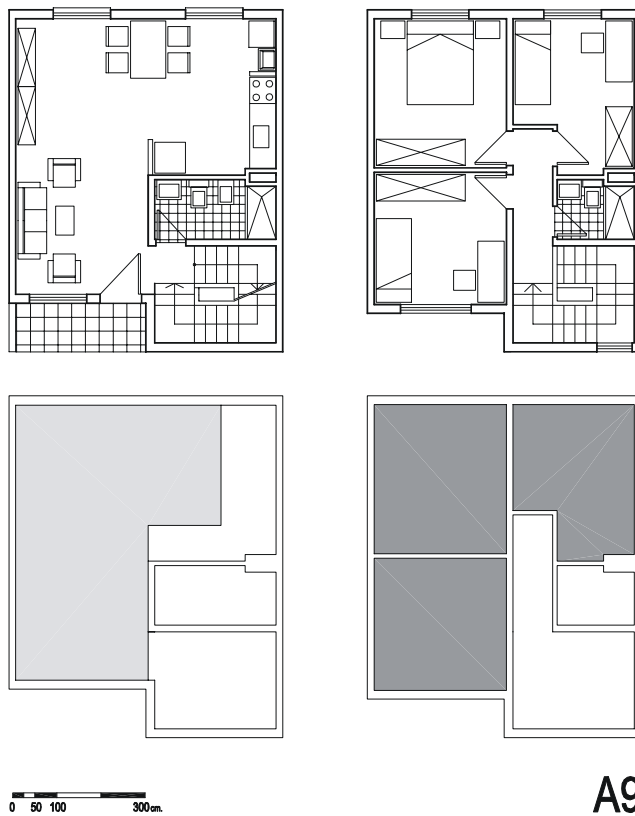


Abbildung 116 Index der Bereichsverteilung – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Einfamilienhäuser

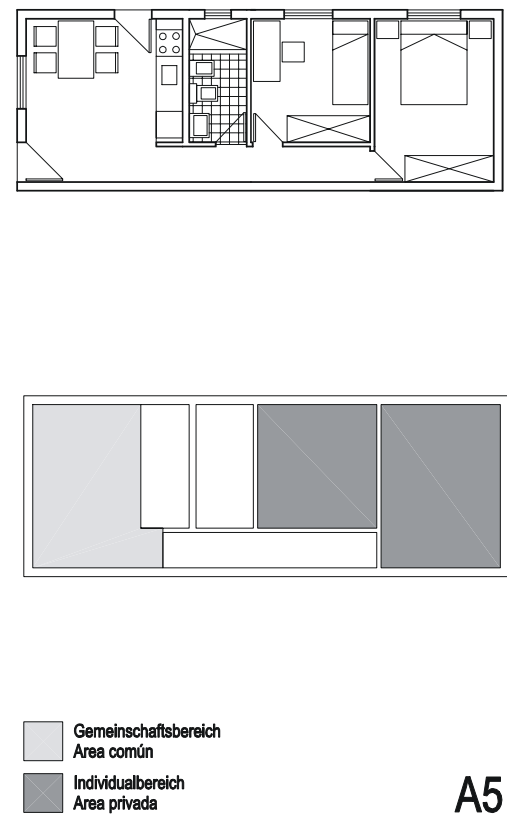


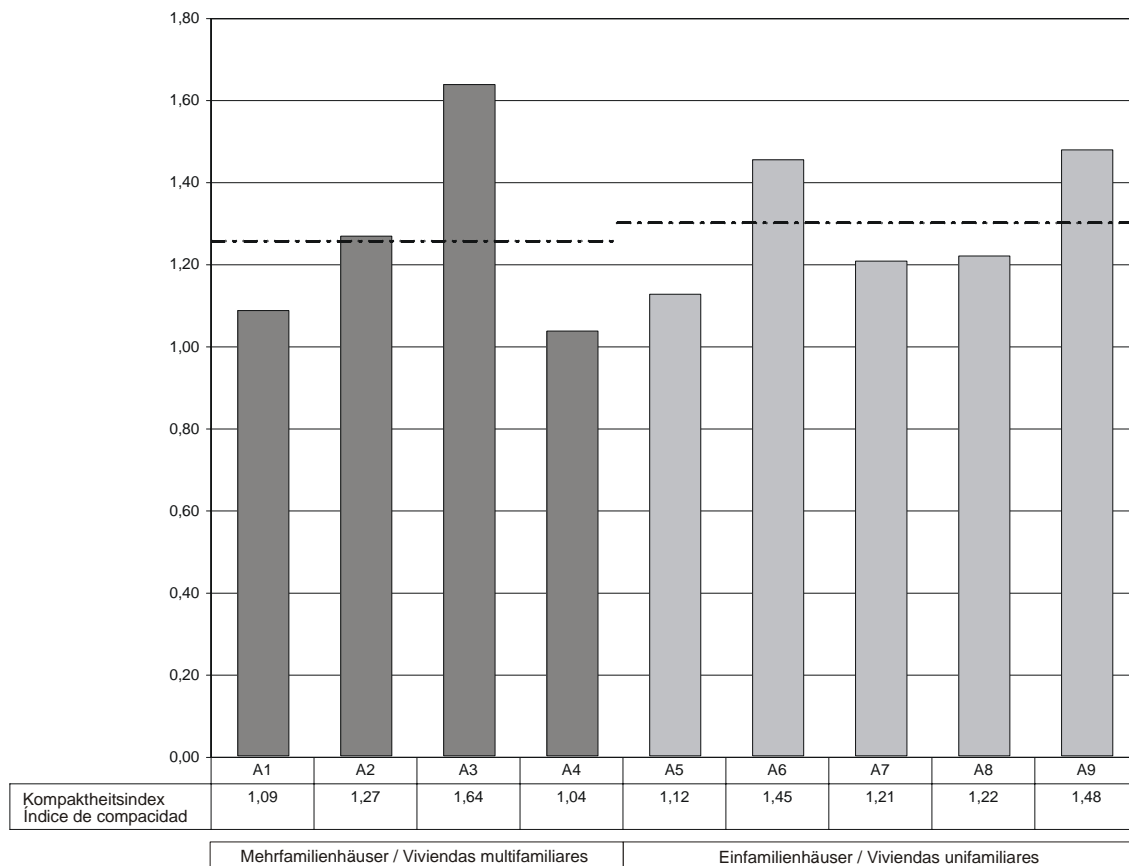
Figura 116 Índice de equilibrio de zona – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares argentinas

5.4.2 Bauwirtschaft

Das erste Kriterium für die Betrachtung der Bauwirtschaft ist der Kompaktheitsindex. Die Ergebnisse der Betrachtung werden in Abbildung 117 veranschaulicht. Der Durchschnitt beträgt bei Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 1,26 und bei Einfamilienhäusern 1,30.

5.4.2 Economía de obra

El primer criterio para el análisis de la economía de obra está representado por el índice de compacidad. Los resultados del análisis son visualizados en la figura 117. El promedio del índice para las unidades habitacionales en viviendas del tipo multifamiliar es 1,26 y para las del tipo unifamiliar 1,30.



**Abbildung 117 Kompaktheitsindex
Argentinische Wohneinheiten**

**Figura 117 Índice de compacidad
Unidades habitacionales argentinas**

Die extremen Werte des Kompaktheitsindex für Mehrfamilienhäuser wurden bei dem Beispiel A4 (1,04) und A3 (1,64) registriert. Diese Beispiele sind in Abbildung 118 dargestellt.

Los valores extremos del índice de compacidad para viviendas del tipo multifamiliar fueron registrados en los ejemplos A4 (1,04) y A3 (1,64). Estos ejemplos son mostrados en la figura 118.

Das Beispiel A4 ist dasjenige, das sich am meisten dem idealen Wert 1 nähert. Das liegt darin begründet, dass es sich um eine eingeschossige Wohnung mit quadratischem Grundriss handelt. Die Form antwortet auf ein Konzept von energetischer Ersparnis der Heizung. Die Wohneinheit befindet sich in Feuerland, wo die meiste Zeit im Jahr niedrige Temperaturen herrschen.⁷⁰⁷ Wegen des stufenförmigen Grundrisses und der zweigeschossigen Wohnungstypologie weist das Beispiel A3 den schlechtesten Wert der argentinischen Stichprobe auf.

El ejemplo A4 es el que más se acerca al valor ideal 1. Esto debido a que la vivienda está compuesta por una sola planta de forma cuadrada. La forma responde a un concepto de ahorro energético de calefacción ya que la unidad habitacional se ubica en Tierra del Fuego donde prevalecen las temperaturas frías durante la mayor parte del año.⁷⁰⁷ El ejemplo A3 debido a su planta compuesta y su tipología de vivienda en dos plantas posee el índice de compacidad más desfavorable de la muestra argentina.

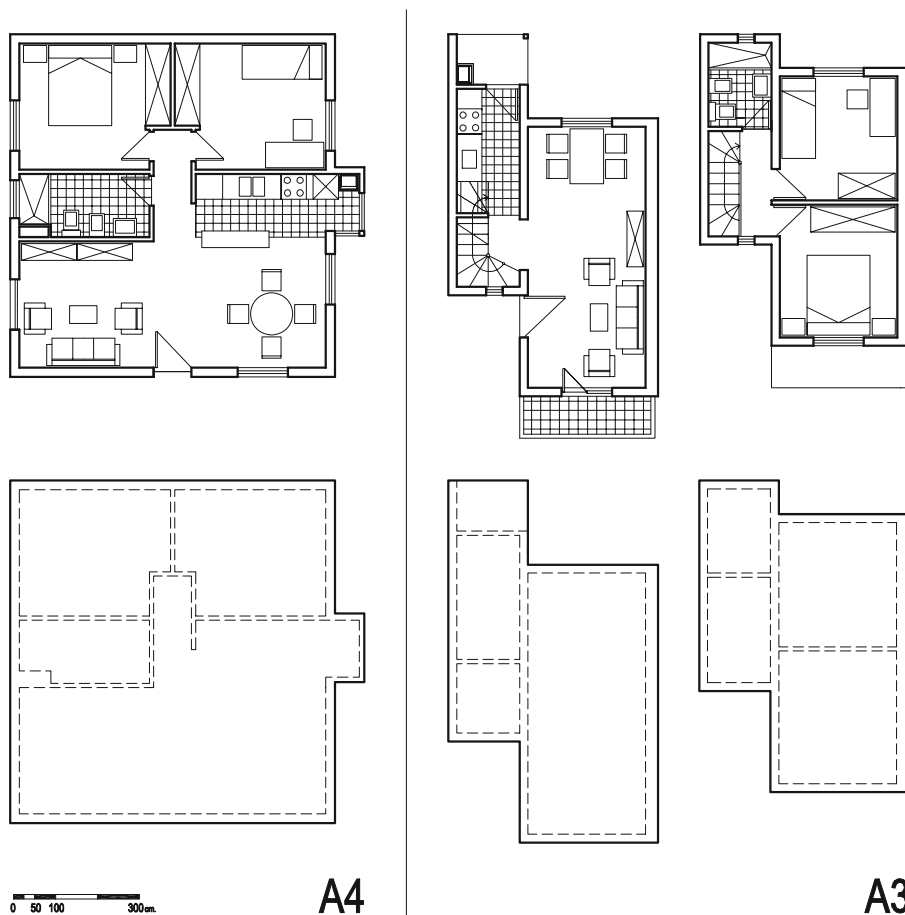


Abbildung 118 Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Mehrfamilienhäuser

Figura 118 Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares argentinas

⁷⁰⁷ Siehe/Ver B.1.1.

Die extremen Werte des Kompaktheitsindex bei Einfamilienhäusern entsprechen den Beispielen A5 (1,12) und A9 (1,48), welche in Abbildung 119 dargestellt sind. Hier zeigt sich ebenfalls, dass sich ein einfachförmiger Grundriss und eine eingeschossige Wohnungstypologie auf die Bauwirtschaft positiv auswirken, und zwar durch eine niedrige Verwendung von Außenwänden.

Los valores extremos del índice de compacidad en las viviendas del tipo unifamiliar corresponden a los ejemplos A5 (1,12) y A9 (1,48) mostrados en la figura 119. Aquí una vez más se muestra como la planta de forma simple y la tipología en una única planta del ejemplo A5 favorecen a la economía de obra, mediante una menor utilización de muros exteriores.

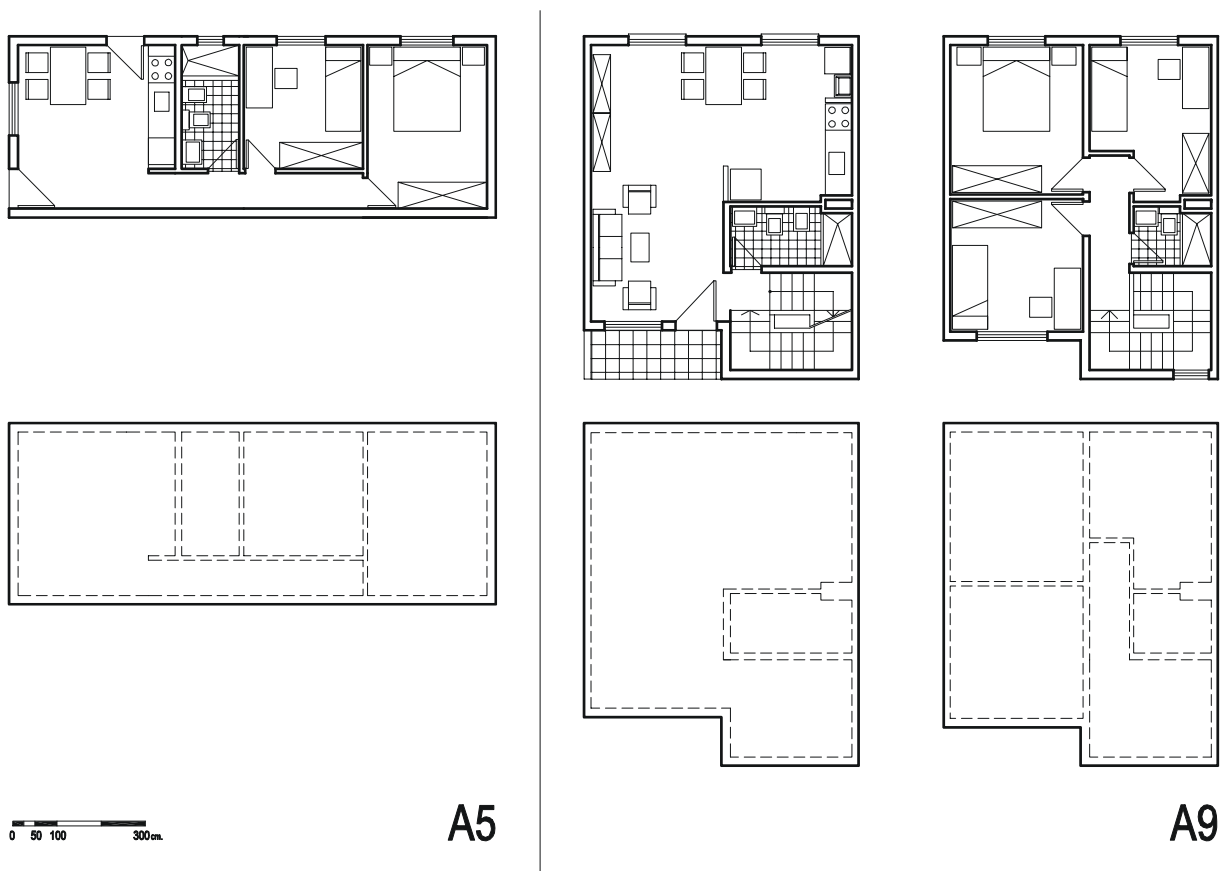


Abbildung 119 Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Argentinische Einfamilienhäuser

Figura 119 Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares argentinas

Das zweite Kriterium ist die Baulösung. Für ihre Betrachtung wurden vier Aspekte festgelegt: das Wandsystem, das Fenstersystem, das Deckensystem und das Dachsystem. Die Abbildung 120 fasst die Ergebnisse der Betrachtung für die argentinischen Beispiele zusammen.

El segundo criterio es la resolución constructiva. Para su análisis fueron fijados cuatro ítems: el sistema murario, el sistema de aventanamiento, el sistema de cubierta de entrespiso y el sistema de techumbre. La figura 120 resume los resultados obtenidos en el análisis de los ejemplos argentinos.

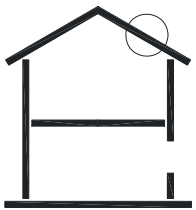
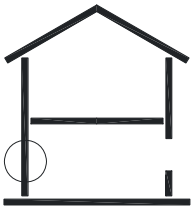
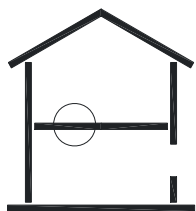
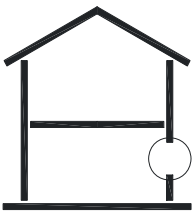
| Baulösung Resolución constructiva | | | |
|---|--|--|--|
|  | <p>78 v. H. der Beispiele verfügen über ein Dachsystem aus einer Stahlkonstruktion mit Dachbekleidung aus Wellblech. A2 und A3 haben Warmdach aus Stahlbeton.</p> <p>78% de los ejemplos cuentan con un sistema de techumbre de construcción metálica con revestimiento de chapa ondulada.</p> |  | <p>Alle Beispiele verfügen über ein einschaliges Mauerwerk. Nur A4 weist eine zusätzliche Wärmedämmung auf.</p> <p>Todos los ejemplos cuentan con muros monolíticos. Solo A4 tiene aislación térmica adicional.</p> |
|  | <p>Alle Beispiele verfügen über Decken aus Stahlbeton.</p> <p>Todos los ejemplos cuentan con cubiertas de entresijos de hormigón armado.</p> |  | <p>47 v. H. der Beispiele haben Fensterrahmen aus Blech, 33 v. H. aus Aluminium und 20 v. H. aus Holz. Alle Beispiele mit Ausnahme von A4 verfügen über eine Einfachverglasung.</p> <p>47% de los ejemplos poseen marcos de ventanas de chapa, 33% de aluminio y 20% de madera. Todos los ejemplos a excepción del A4 cuentan con vidrio simple.</p> |

Abbildung 120 Baulösung
Argentinische Wohneinheiten

78 v. H. der Wohnungen verfügen über ein Dachsystem, das aus einer Stahlkonstruktion und einer Dachbekleidung aus Wellblech besteht. Die Stahlbetondecke ist das in den restlichen Beispielen verwendete Dachsystem. Die Stahlkonstruktion und vor allem die Dachbekleidung aus Wellblech sind Baulösungen, die wirtschaftlich sind. Dieses Dachsystem wird selten beim Bau von nicht-subventionierten Wohnungen verwendet. Das Deckensystem besteht in allen Beispielen aus Stahlbeton.

Bei allen betrachteten Beispielen war das benutzte Wandsystem das einschalige Mauerwerk. Dieses Wandsystem ist das in Argentinien am meisten verwendete System, sowohl in Sozial- als auch in Nicht-Sozialwohnungen. Zusätzliche Wärmedämmung oder zweischaliges Mauerwerk werden nur in den südlichen Regionen des Landes benutzt. Das sich in Feuerland befindende Beispiel A4 verfügt über ein einschaliges Mauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung.

Figura 120 Solución constructiva
Unidades habitacionales alemanas

El 78 % de las viviendas cuentan con sistema de techumbre de construcción metálica y revestimiento en chapa ondulada. La losa de hormigón es el sistema de techumbre utilizado en los restantes ejemplos. La construcción metálica y por sobre todo el revestimiento de chapa ondulada son soluciones fundadas en conceptos de economía. Este sistema de techumbre es rara vez utilizado en la construcción de viviendas no subvencionadas. El sistema de cubierta de entresijo es en todos los casos la losa de hormigón armado.

En todos los ejemplos analizados el sistema murario utilizado fue el monolítico. Este sistema murario es el más utilizado en la Argentina, tanto para viviendas de interés social como para las no sociales. El aislamiento térmico adicional o muro compuesto es utilizado solo en las regiones del sur del país. El ejemplo A4 ubicado en Tierra del Fuego cuenta con un sistema murario monolítico con aislamiento térmico adicional.

Auch verfügt nur Beispiel A4 über eine Doppelverglasung im Fenstersystem. Die restlichen Beispiele haben Einfachverglasung. Die Fensterrahmen sind bei 47 v. H. der betrachteten Wohneinheiten aus Blech, 33 v. H. aus Aluminium und die restlichen 20 v. H. aus Holz. Die Beispiele mit Fenstern aus einer Aluminiumkonstruktion befinden sich in der Stadt Buenos Aires (A1 und A9) sowie in der Provinz Cordoba (A8). Die Verwendung von Aluminiumfenstern, die wesentlich teurer sind als Fenster aus Holz oder Blech, wird durch die Eigenschaft des Materials, feuchtes Klima auszuhalten und damit eine lange Lebensdauer der Komponenten zu gewährleisten, begründet. Normalerweise werden in Regionen mit trockenem Klima (Cuyo) sowohl in Sozialwohnungen als auch in nicht-subsidierten Wohneinheiten Fenster aus Blech oder Holz verwendet.

Ein besonderes Merkmal der argentinischen Wohnungen ist die Nutzung von Wassertanks (über dem Dachniveau) statt Pumpensystemen, um hierdurch Kosten zu sparen.

5.4.3 Planung

Für die Untersuchung der Planungscharakteristika wurden vier Kriterien festgelegt: der Planungstyp, die Objektgröße, die Planungsgröße und die Situation am Bauort.

In Übereinstimmung mit den vom „Sistema Federal de la Vivienda“ bestimmten Aufgaben für die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen korrespondiert der Planungstyp der untersuchten Wohneinheiten zu 100 v. H. mit dem seriellen Typ mit veränderlicher Planungsgröße. Der letzte Wert schwankt zwischen 6 und 1500 Wohneinheiten.

También el ejemplo A4 es el único que posee doble vidrio en su sistema de ventanamiento, los restantes ejemplos cuentan con vidrio simple. Los marcos de las ventanas son de chapa en un 47 % de las unidades habitacionales analizadas, 33 % de aluminio y el restante 20 % de madera. Los ejemplos con ventanamiento en construcción de aluminio están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (A1 y A9) y en la Provincia de Córdoba (A8). La utilización de carpintería de aluminio, la cual es considerablemente más costosa que la de madera o la de chapa, se fundamenta en la capacidad del material de soportar climas húmedos, elevando así la durabilidad de los componentes. Comúnmente en regiones con clima seco (Cuyo) son utilizadas las carpinterías de chapa o madera tanto en viviendas de interés social como en las no subsidiadas.

Una particularidad de las viviendas argentinas es la utilización de tanques de agua elevados en lugar de sistemas de bombeo, esto con la finalidad de ahorrar costos.

5.4.3 Proyección

Para el análisis de las características de proyección fueron fijados cuatro criterios: el tipo de esta, el tamaño del objeto, el de la proyección y la situación del emplazamiento.

Acorde con las funciones dispuestas por el Sistema Federal de la Vivienda para los Institutos Provinciales de la Vivienda el tipo de proyección de los ejemplos de unidades habitacionales analizados corresponde en un 100 % al tipo serial con tamaño de proyección variable. Este último valor oscila entre 6 y 1500 unidades habitacionales.

Die Objektgröße variiert zwischen drei und sechzehn Wohneinheiten bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zwischen ein und zwei (Doppelhäuser) bei den Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. In Argentinien werden Sozialwohnungen, wie die betrachteten Beispiele zeigen, hauptsächlich auf neuen Bauungsflächen, die normalerweise in den Peripherien der Städte liegen, gebaut.

El tamaño del objeto varía de tres a dieciséis unidades habitacionales en el caso de las viviendas del tipo multifamiliar y de uno a dos (viviendas apareadas) para las del tipo unifamiliar. En la Argentina, como lo demuestran los ejemplos analizados, las viviendas de interés social son construidas mayormente en áreas habitacionales nuevas, generalmente ubicadas en las periferias de las ciudades.

5.5 Deutschland

5.5 Alemania

5.5.1 Grundflächenverhältnisse

5.5.1 Relaciones de superficies

Die durchschnittlichen Werte der Grundflächenverteilung der untersuchten Wohneinheiten sehen folgendermaßen aus:

Los valores promedio de la distribución de superficies en las unidades habitacionales analizadas son los siguientes:

- Wohnfläche: 58 v. H. der Bruttogrundfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 50 v. H. in Einfamilienhäusern. Differenz = 8 v. H.
- Funktionalfläche: 27 v. H. der Bruttogrundfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 32 v. H. in Einfamilienhäusern. Differenz = 5 v. H.
- Konstruktionsgrundfläche: 15 v. H. der Bruttogrundfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 18 v. H. in Einfamilienhäusern. Differenz = 3 v. H.

- Superficie de habitar: 58 % de la superficie cubierta en viviendas del tipo multifamiliar y 50 % en las del tipo unifamiliar. Variación = 8 %.
- Superficie funcional: 27 % de la superficie cubierta en viviendas del tipo multifamiliar y 32 % en las del tipo unifamiliar. Variación = 5 %.
- Superficie de construcción: 15 % de la superficie cubierta en viviendas del tipo multifamiliar y 18 % en las del tipo unifamiliar. Variación = 3 %.

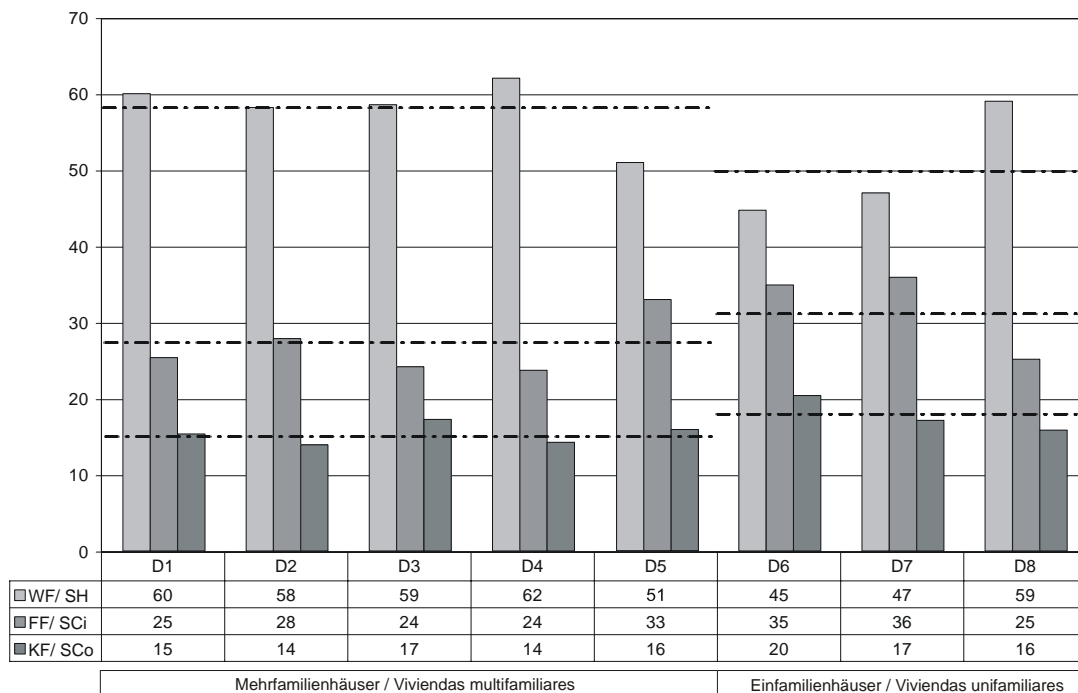


Abbildung 121 Grundflächenverteilung Deutsche Wohneinheiten

Figura 121 Distribución de superficies Unidades habitacionales alemanas

Die Ergebnisse belegen, dass die Grundflächenverteilung nur bei der Wohnfläche bedeutende Differenzen aufweisen.

Die Abbildung 122 zeigt die erhaltenen Werte für das Verhältnis Nettogrundfläche pro Bewohner der deutschen Wohneinheiten.⁷⁰⁸ Der durchschnittliche Wert dieses Verhältnisses erreicht 17,81 qm/ Bewohner in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 21,76 qm/ Bewohner in Einfamilienhäusern. Diese Differenz beruht auf der Tatsache, dass die Wohnungen in Einfamilienhäusern über Abstellräume und Garderoben mit größeren Grundflächen verfügen als die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Durchschnitt beider Haustypen beträgt 19,29 qm/ Bewohner⁷⁰⁹.

Los resultados muestran que la distribución de superficies de las viviendas presentan variaciones importantes solo en las de habitar.

La figura 122 muestra los valores obtenidos para la relación superficie neta por ocupante en las unidades habitacionales alemanas.⁷⁰⁸ El valor de esta relación es de 17,81m²/ ocupante en viviendas del tipo multifamiliar y de 21,76 m²/ ocupante en las del tipo unifamiliar. Esta variación encuentra su fundamento en el hecho de que las viviendas del tipo unifamiliar cuentan con trasteros y guardarropas de mayores dimensiones que las viviendas del tipo multifamiliar. El valor promedio para ambos tipos de viviendas es de 19,29 m² por ocupante⁷⁰⁹.

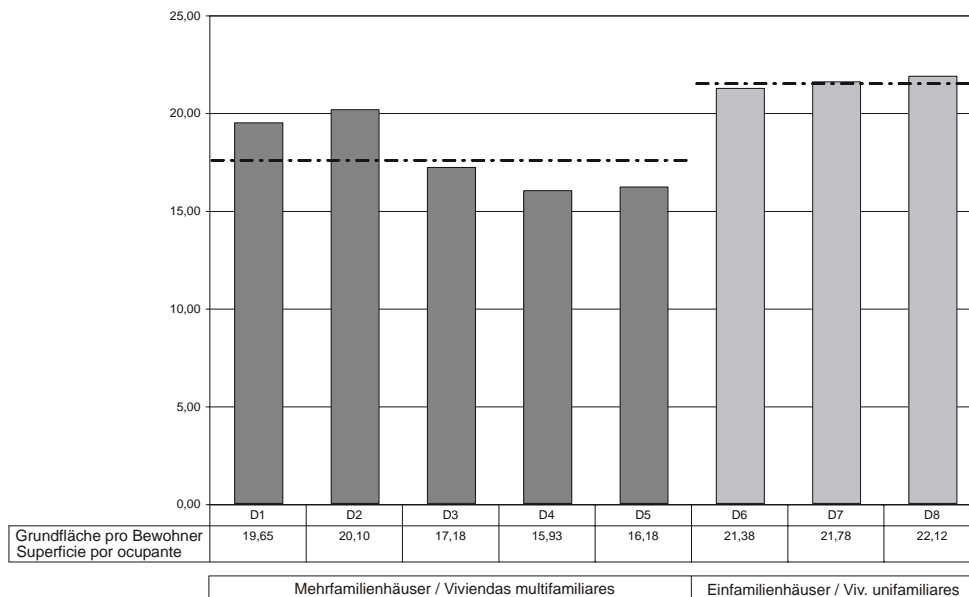


Abbildung 122 Nettogrundfläche pro Bewohner Deutsche Wohneinheiten

Figura 122 Superficie neta por habitante Unidades habitacionales alemanas

⁷⁰⁸ Die Nettogrundfläche pro Bewohner wurde nach folgendem Kriterium berechnet: vier Bewohner bei Wohnungen mit zwei Schlafzimmern und sechs Bewohner bei Wohnungen mit drei Schlafzimmern.

La superficie neta por ocupante fue calculada según el siguiente criterio: cuatro ocupantes para las viviendas de dos dormitorios y seis ocupantes para las de tres dormitorios.

⁷⁰⁹ In Deutschland liegt der durchschnittliche Wert der Fläche pro Bewohner aller Wohnungstypen bei 41,6 qm. Siehe B.3.2.2.1.

En Alemania el valor promedio de superficie por ocupante para todo tipo de viviendas asciende a 41,6 m². Ver B.3.2.2.1.

Die Schwankungen der Nettogrundfläche pro Bewohner bei den Wohneinheiten in Einfamilienhäusern ist von geringer Bedeutung. Im Gegensatz dazu zeigten sich bedeutende Differenzen zwischen den Beispielen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. So bietet das Beispiel D2 20,10 qm pro Bewohner und das Beispiel D4 nur 15,93 qm pro Bewohner. Das letzte Beispiel verfügt über ein Wohn- sowie Koch-Esszimmer mit kleiner Grundfläche und hat keinen Wintergarten.

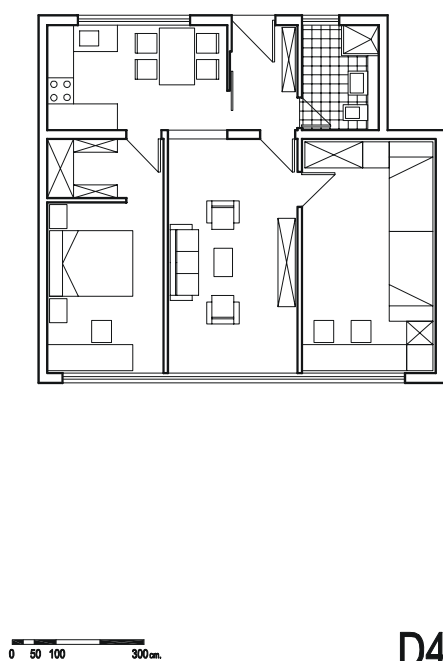


Abbildung 123 Nettogrundfläche pro Bewohner – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Mehrfamilienhäuser

Die Abbildung 124 zeigt die für den Nutzungsindex erhaltenen Werte der deutschen Wohneinheiten. Der durchschnittliche Wert des Indexes erreicht bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 0,85 und bei denen in Einfamilienhäusern 0,82.

Las variaciones de la relación superficie por ocupante en las viviendas del tipo unifamiliar no es de significancia. Por el contrario entre los ejemplos de viviendas pertenecientes al tipo multifamiliar se registraron variaciones de mayor importancia, alcanzando el ejemplo D2 el valor 20,10 m²/ocupante y el ejemplo D4 solo 15,93/ocupante. El último ejemplo posee superficies reducidas en los ambientes de estar y cocina-comedor y no cuenta con patio de invierno.

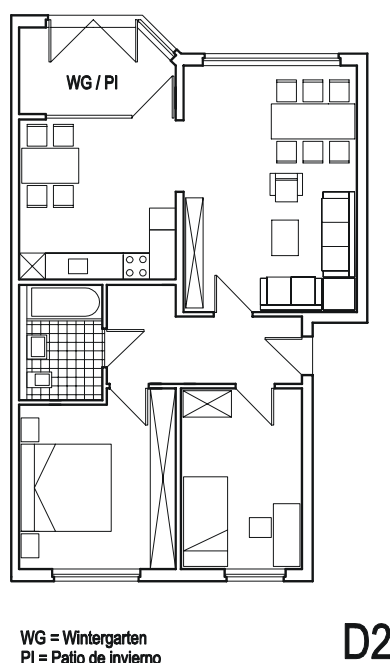
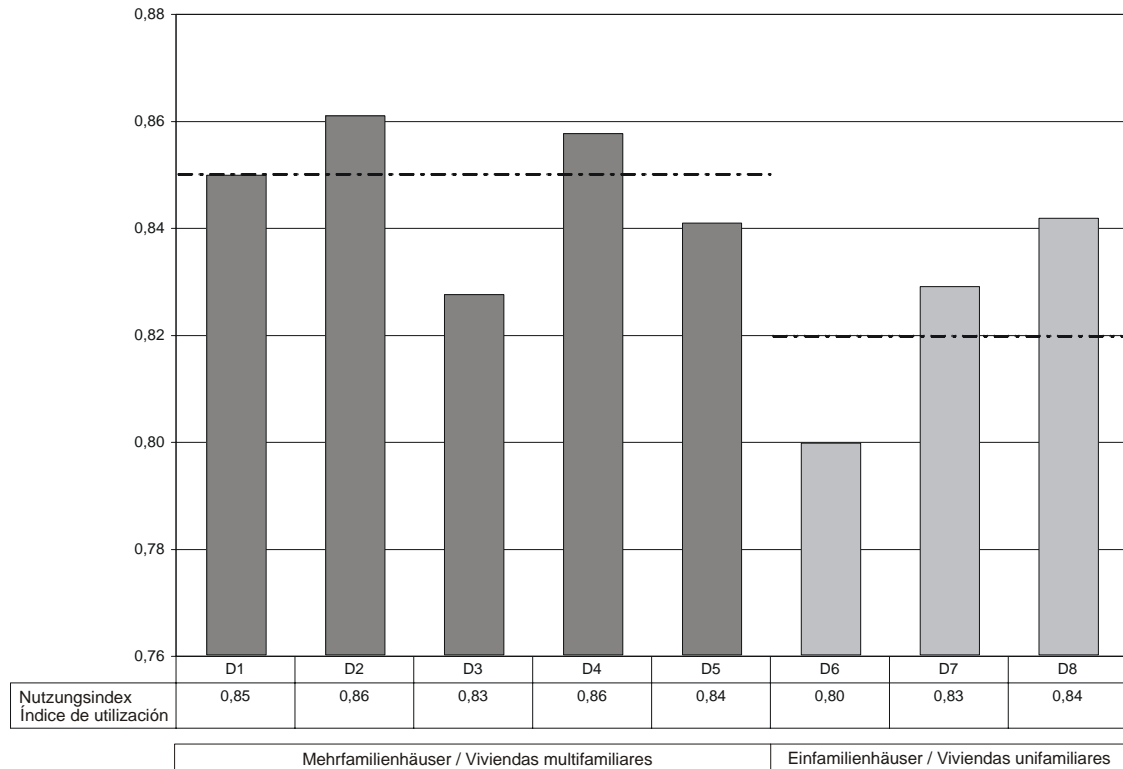


Figura 123 Superficie neta por habitante – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares alemanas

La figura 124 muestra los valores obtenidos para el índice de utilización en las unidades habitacionales alemanas. El valor promedio del índice de utilización para viviendas del tipo multifamiliar asciende a 0,85 y para las del tipo unifamiliar a 0,82.



**Abbildung 124 Nutzungsindex
Deutsche Wohneinheiten**

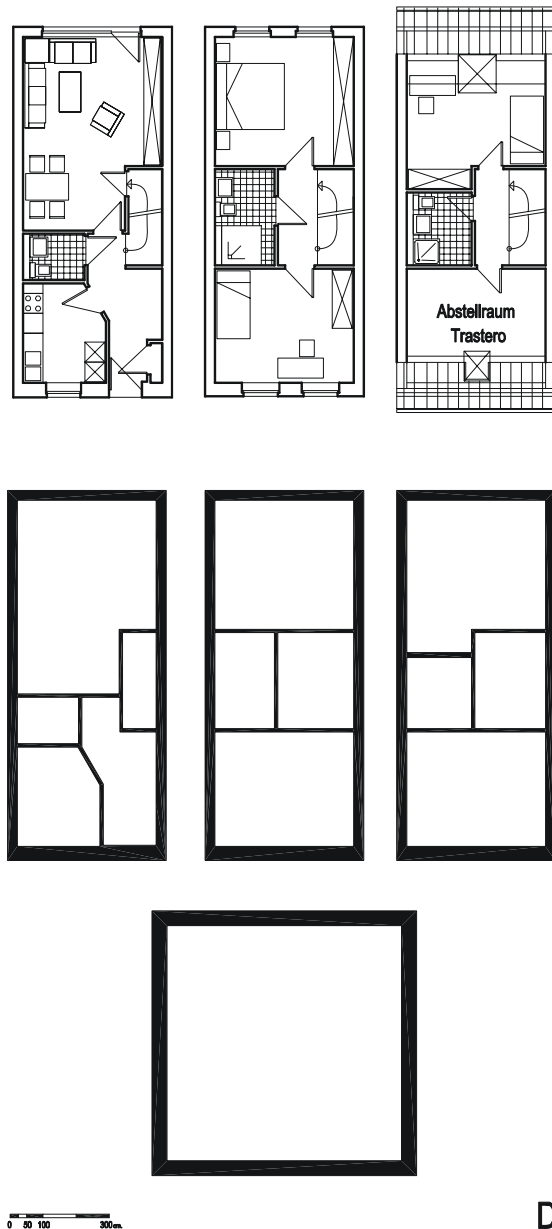
**Figura 124 Índice de utilización
Unidades habitacionales alemanas**

Die Differenz des Nutzungsindexes zwischen den Wohnungen in Mehr- und in Einfamilienhäusern wird grundsätzlich von der Tatsache verursacht, dass die Wohneinheiten in dem letzten Haustyp über mehrere Stockwerke verfügen und damit eine größere Konstruktionsgrundfläche aufweisen.

Die Abbildung 125 zeigt die Beispiele D6 und D8, die die extremen Werte des Nutzungsindex bei Wohnungen in Einfamilienhäusern aufweisen. Hier wird bewiesen, dass der Nutzungsindex umso kleiner ist, je mehr Stockwerke vorhanden sind.

La variación del índice de utilización entre las viviendas del tipo multifamiliar y unifamiliar se debe fundamentalmente al hecho de que las unidades habitacionales del último tipo poseen varias plantas y con ello una mayor superficie de construcción.

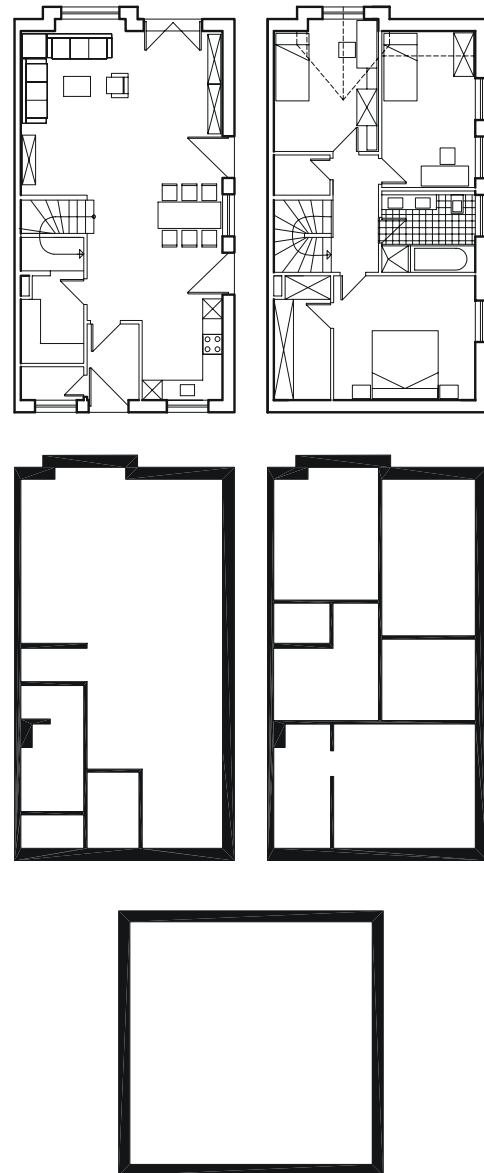
La figura 125 muestra los ejemplos D6 y D8, los que registraron los valores extremos para el índice de utilización en viviendas del tipo unifamiliar. En ella se demuestra que a mayor cantidad de plantas menor índice de utilización.



D6

Abbildung 125 Nutzungsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Einfamilienhäuser

Die Abbildung 126 zeigt den Bewohnbarkeitsindex der deutschen Beispiele. Dieser Index beträgt 0,58 für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,50 in Einfamilienhäusern. So haben die Bewohner der deutschen Wohnungen über 50 v. H. der Bruttogrundfläche ihrer Wohnungen für die Hauptfunktionen Wohnen, Essen und Schlafen.



D8

Figura 125 Índice de utilización – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares alemanas

La figura 126 muestra los valores del índice de habitabilidad de los ejemplos alemanes. Este índice tiene un valor de 0,58 para las viviendas del tipo multifamiliar y 0,50 para las del tipo unifamiliar. Así los ocupantes de las viviendas alemanas disponen del 50 % de la superficies de sus viviendas para las funciones principales, estar, comer y dormir.

Die Differenz des Bewohnbarkeitsindex zwischen den Wohnungen in Mehr- und in Einfamilienhäusern wird grundsätzlich von der Tatsache verursacht, dass die Wohneinheiten in dem letzten Haustyp über Abstellräume, Wirtschaftsräume und größere Verkehrsflächen (Treppen und Flure) als die Wohnungen in Einfamilienhäusern verfügen.

La variación del índice de habitabilidad entre las viviendas del tipo multifamiliar y las del tipo unifamiliar se debe fundamentalmente al hecho de que las unidades habitacionales del último tipo poseen trasteros, salas de máquinas y mayores superficies de circulación (escaleras y pasillos) que las viviendas del tipo multifamiliar.

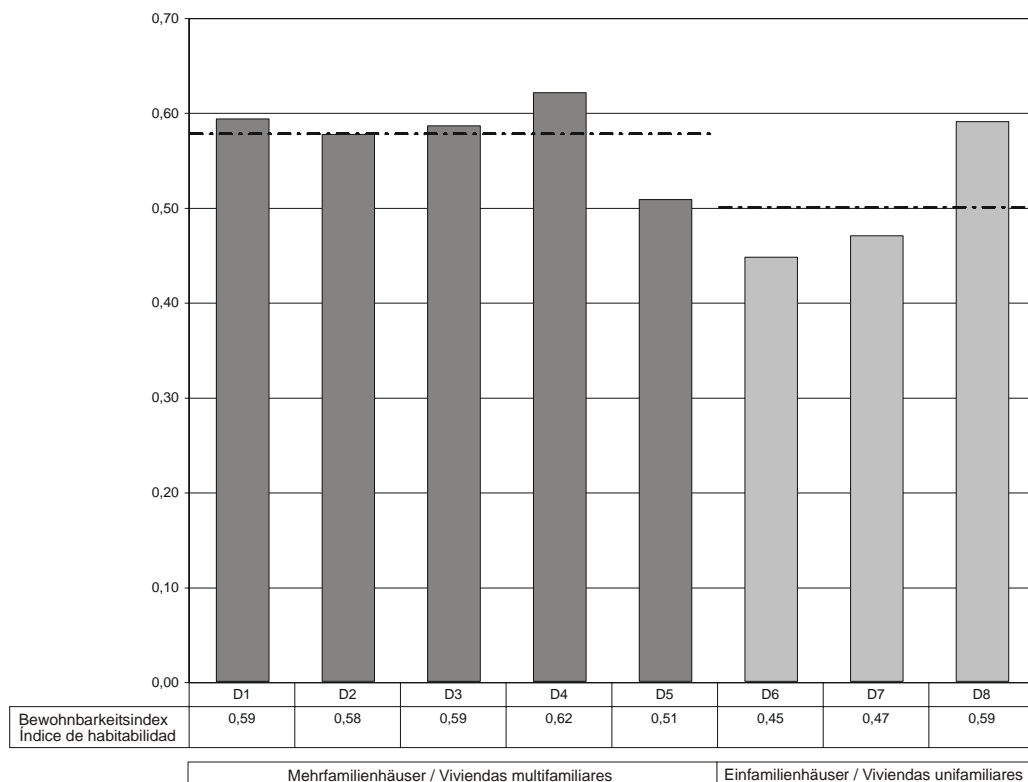


Abbildung 126 Bewohnbarkeitsindex
Deutsche Wohneinheiten

Figura 126 Índice de habitabilidad
Unidades habitacionales alemanas

Der Index der Bereichsverteilung bei den deutschen Beispielen wird in der Abbildung 127 veranschaulicht. In diesem Fall zeigt sich eine signifikante Differenz zwischen den Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern. Bei den Mehrfamilienhäusern beträgt der Index der Bereichsverteilung 1,29, bei den Einfamilienhäusern 1,54. Dies zeigt, dass die Wohnungen in Einfamilienhäusern über größere Grundflächen in den Individualbereichen verfügen als die in Mehrfamilienhäusern.

Los valores del índice de equilibrio de zonas obtenidos para los ejemplos alemanes son visualizados en la figura 127. En este caso se registra una variación importante entre las viviendas del tipo multifamiliar y las correspondientes al tipo unifamiliar. Para las primeras el índice de equilibrio de áreas promedio es de 1,29 y para las segundas 1,54. Esto muestra que las viviendas del tipo unifamiliar poseen mayor superficie de áreas privadas que las del tipo multifamiliar.

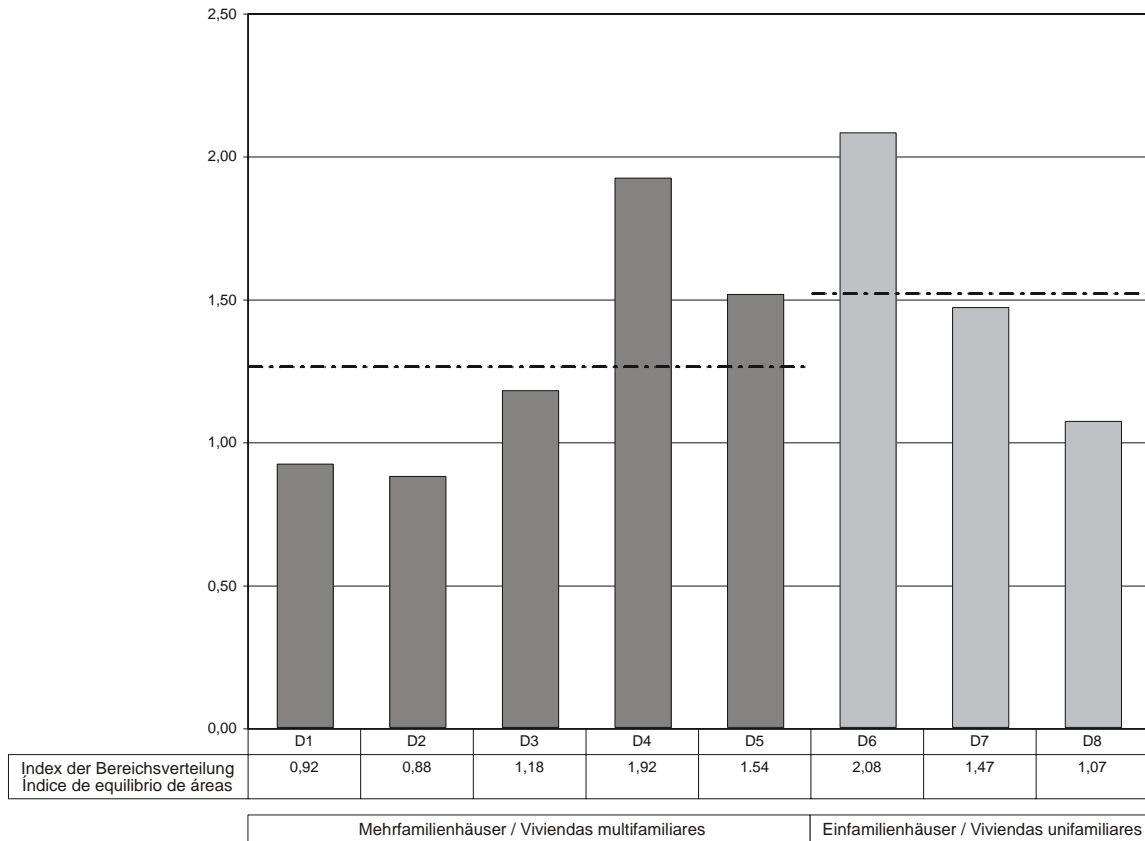
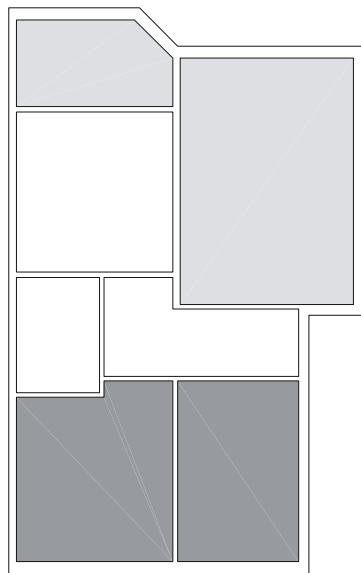
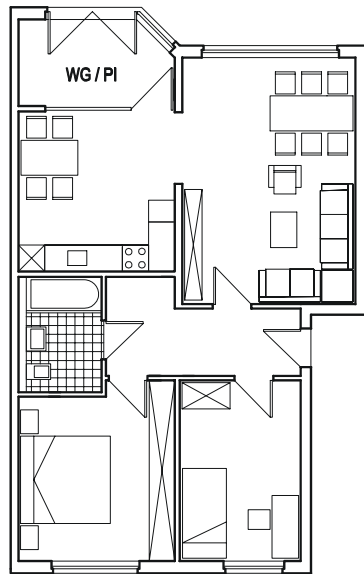


Abbildung 127 Index der Bereichsverteilung
Deutsche Wohneinheiten

Figura 127 Índice de equilibrio de áreas
Unidades habitacionales alemanas

Die Beispiele von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen eine deutliche Schwankung hinsichtlich des Indexes der Bereichsverteilung auf. So beträgt der entsprechende Index des Beispiels D4 1,92 und der des Beispiels D2 nur 0,88, d. h., dass die Wohneinheit des letzten Beispiels ihren Bewohnern weniger Grundfläche für die Individual- als für die Gemeinschaftsbereiche bietet. Diese extremen Beispiele werden in Abbildung 128 dargestellt. Nur die Beispiele D1 und D2 (Mehrfamilienhäuser) wiesen größere Grundflächen für die Gemeinschaftsbereiche als für die Individualbereiche auf.

Los ejemplos de viviendas del tipo multifamiliar presentan una muy importante variación del índice de equilibrio de áreas. Así el índice correspondiente al ejemplo D4 es de 1,92 y el del D2 solo de 0,88; es decir que esta última unidad habitacional ofrece a sus ocupantes menos superficie de áreas privadas que comunes. Estos ejemplos extremos son presentados en la figura 128. Solo los ejemplos D1 y D2 (viviendas multifamiliares) registraron áreas comunes mayores a las privadas.

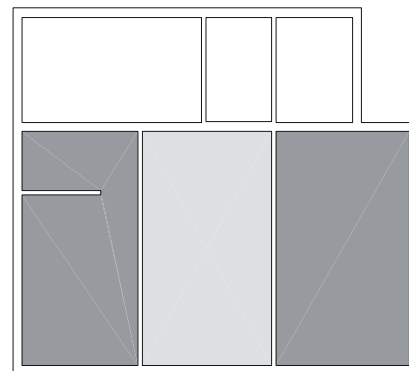


0 50 100 300cm

D2

Abbildung 128 Index der Bereichsverteilung – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Mehrfamilienhäuser

Die Abbildung 129 zeigt die Beispiele D8 und D6, die die extremen Fälle der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern darstellen. Das Beispiel D8 ist dasjenige, das sich am meisten dem idealen Wert 1 nähert.



Gemeinschaftsbereich
 Area común
 Individualbereich
 Area privada

D4

Figura 128 Índice de equilibrio de áreas – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares alemanas

La figura 129 muestra los ejemplos D8 y D6, los que representan los casos extremos de las unidades habitacionales del tipo vivienda unifamiliar. El ejemplo D8 es el que más se acerca al valor ideal 1.

Dem Beispiel D6 entspricht der schlechteste Index der Bereichsverteilung (2,08). So verfügt diese Wohneinheit über eine Grundfläche für Gemeinschaftsbereiche, welche kleiner als 50 v. H. der Grundfläche für die Individualbereiche ist.

Al ejemplo D6 le corresponde el índice de equilibrio de áreas más desfavorable (2,08). Así esta vivienda cuenta con una superficie destinada a las actividades comunes que no llega a significar el 50 % del área privada.

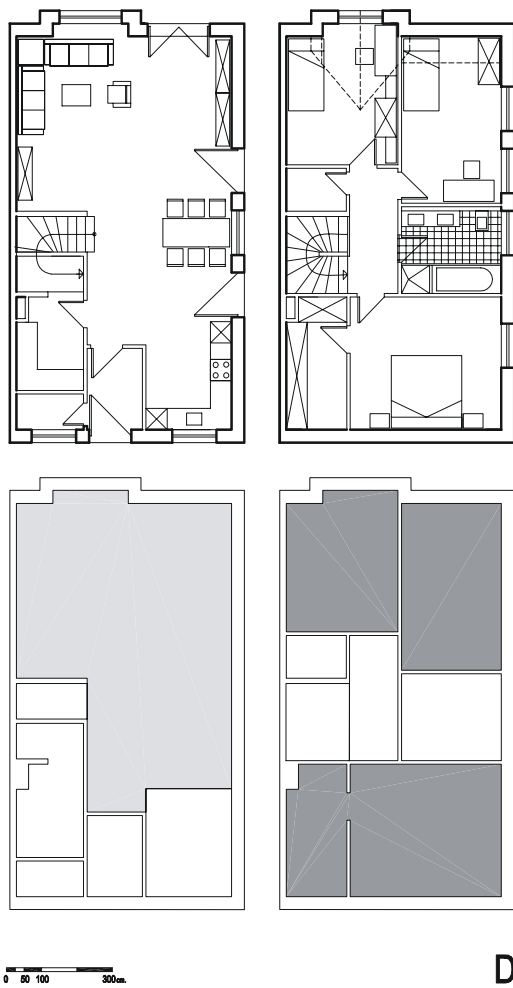


Abbildung 129 Index der Bereichsverteilung – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Einfamilienhäuser

Figura 129 Índice de equilibrio de áreas – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares alemanas

5.5.2 Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft wurde hinsichtlich der Kriterien Kompaktheit und Baulösung untersucht.

Die Ergebnisse der Betrachtung des Kompaktheitsindex werden in Abbildung 130 veranschaulicht. Den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht ein durchschnittlicher Kompaktheitsindex von 1,07 und denen in Einfamilienhäusern von 1,63. So beträgt die Differenz des Kompaktheitsindex zwischen den zwei Haustypen 0,56. Diese Differenz wird von der Mehrgeschossigkeit der Wohnungen in Einfamilienhäusern verursacht.

5.5.2 Economía de obra

La economía de obra fue analizada en relación a dos criterios: compacidad y resolución constructiva.

Los resultados del análisis del índice de compacidad son visualizados en la figura 130. A las viviendas del tipo multifamiliar les corresponde un índice de compacidad promedio de 1,07 y las del tipo unifamiliar 1,63. Así la variación del índice entre los dos tipos de viviendas asciende a 0,56. Esta diferencia se debe a que las viviendas del tipo unifamiliar cuentan con varias plantas.

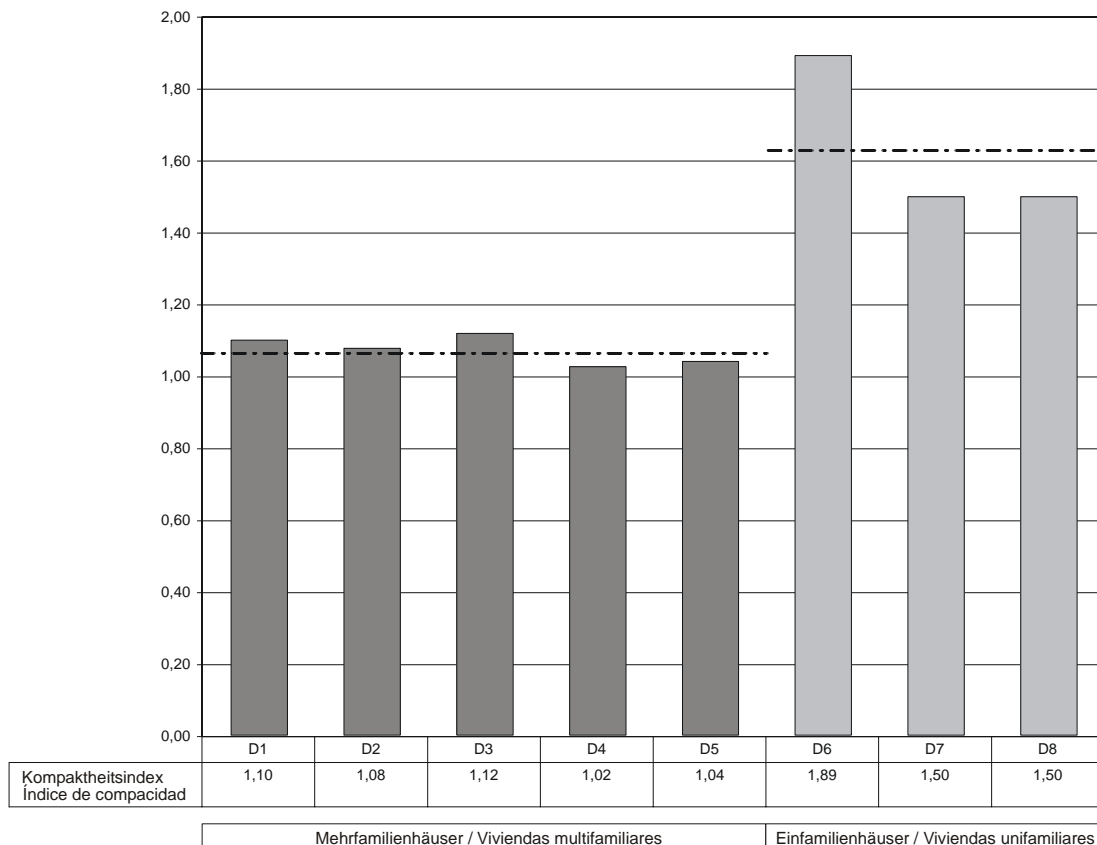
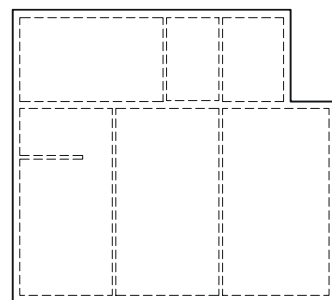
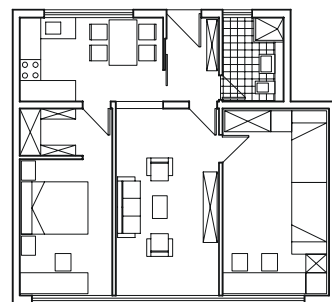


Abbildung 130 Kompaktheitsindex Deutsche Wohneinheiten

Figura 130 Índice de compacidad Unidades habitacionales alemanas

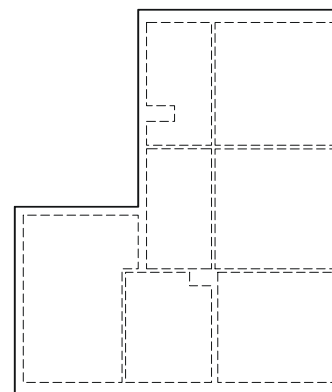
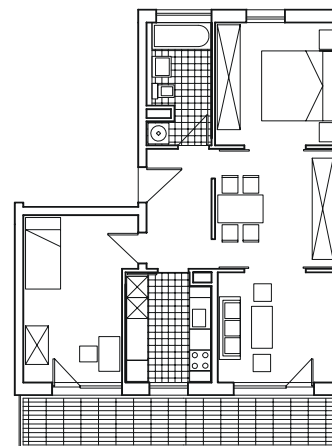
Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind diejenigen, die sich mehr dem idealen Wert (1) nähern. Ein Grund dafür ist, dass es sich um eingeschossige Wohnungen mit Grundrissen in rechteckiger oder fast rechteckiger Form handelt. Die Form antwortet grundsätzlich auf ein Konzept von energetischer Heizungsersparnis. Es ist festzuhalten, dass die Wohnungen, die über einen quadratischen oder rechteckigen Grundriss und ein einziges Geschoss verfügen, sowohl die Bau- als auch die Instandhaltungskosten optimieren, da sie eine geringe Anzahl an Außenwänden haben.

Las viviendas del tipo multifamiliar son las que más se acercan al valor ideal (1). Esto debido a estar compuestas por una sola planta de forma rectangular o casi rectangular. La forma responde fundamentalmente a un concepto de ahorro energético de calefacción. De este modo se afirma que las viviendas con formas cuadradas o rectangulares y compuestas por una sola planta optimizan los costos tanto de construcción como de calefacción, debido a que poseen menor cantidad de muros exteriores.



0 50 100 300 cm

D4



D3

Abbildung 131 Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Mehrfamilienhäuser

Figura 131 Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas multifamiliares alemanas

Die Abbildungen 131 und 132 zeigen die Beispiele, die den extremen Werten der Kompaktheitsindexe für Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern entsprechen. Diese beweisen das oben Vorgestellte.

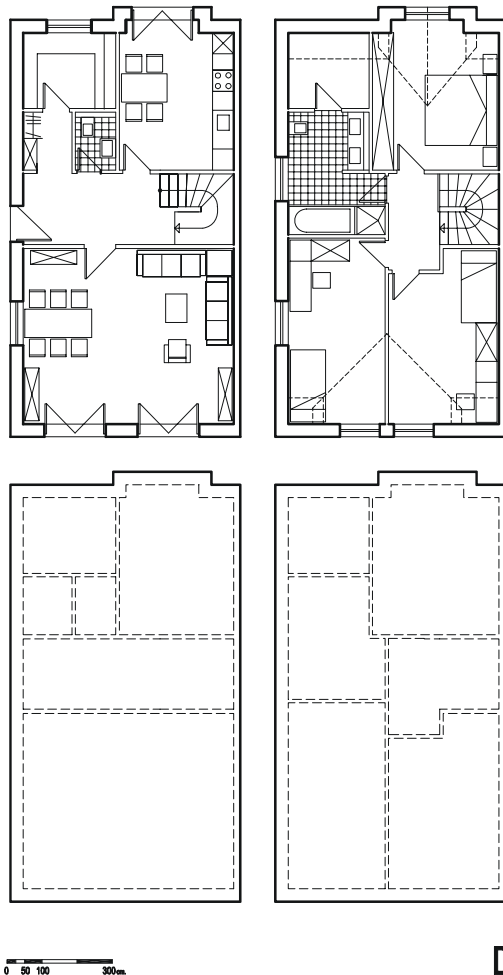


Abbildung 132 Kompaktheitsindex – Graphische Darstellung der extremen Beispiele – Deutsche Einfamilienhäuser

Für die Betrachtung der Baulösung wurden vier Aspekte festgelegt: das Wandsystem, das Fenstersystem, das Deckensystem und das Dachsystem. Die Abbildung 133 fasst die Ergebnisse der Betrachtung für die deutschen Beispiele zusammen.

Las figuras 131 y 132 muestran los ejemplos correspondientes a los valores extremos del índice de compacidad tanto para viviendas del tipo multifamiliar como unifamiliar y que justifican lo expuesto anteriormente.



Figura 132 Índice de compacidad – Representación gráfica de ejemplos extremos – Viviendas unifamiliares alemanas

Para el análisis de la resolución constructiva fueron fijados cuatro ítems: el sistema murario, el sistema de aventanamiento, el sistema de cubierta de entrepiso y el sistema de techumbre. La figura 133 resume los resultados obtenidos en el análisis de los ejemplos alemanes.

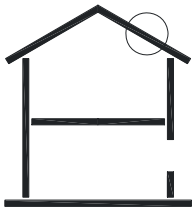
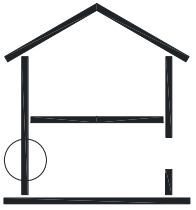
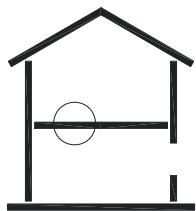
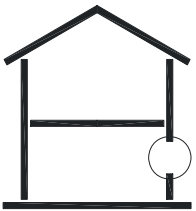
| Baulösung Resolución constructiva | | | |
|---|---|--|---|
|  | <p>63 v. H. der Beispiele verfügen über ein Dachsystem aus Holzkonstruktion, die vorherrschende Dachbekleidung besteht aus Ziegel. 37 v. H. hat Warmdach aus StB.</p> <p>63% de los ejemplos cuenta con un sistema de techumbre de construcción en madera, el revestimiento predominante es la teja cerámica. 37% poseen techumbre no ventilada en losa de hormigón armado.</p> |  | <p>37,5 v. H. der Beispiele verfügen über ein einschaliges Mauerwerk, 37,5 v. H. über doppelschaliges und 25% kombinieren beide Systeme.</p> <p>37,5% de los ejemplos cuenta con muros monolíticos, 37,5% compuestos y 25% combina ambos sistemas.</p> |
|  | <p>Alle Beispiele verfügen über Decken aus Stahlbeton.</p> <p>Todos los ejemplos cuentan con cubiertas de entresijos de hormigón armado.</p> |  | <p>75% der Beispiele haben Fensterrahmen aus Aluminium, der Rest aus Holz. Alle Beispiele verfügen über eine Doppelverglasung.</p> <p>75% de los ejemplos poseen marcos de ventanas de aluminio, el resto de madera. Todos los ejemplos cuentan con doble vidriado.</p> |

Abbildung 133 Baulösung
Deutsche Wohneinheiten

Figura 133 Solución constructiva
Unidades habitacionales alemanas

Insgesamt 63 v. H. der untersuchten Wohnungen verfügen über ein Holzdachsystem. Mit Ausnahme des Beispiels D4, bei dem es sich um ein Flachdach handelt, verfügen alle anderen Wohnungen über ein geneigtes Dach mit einer Dachbekleidung aus Ziegeln. Die restlichen 37 v. H. Wohnungen haben als Dachsystem ein Warmdach aus Stahlbeton. Die Decken bestehen bei allen Beispielen aus Stahlbeton.

Im deutschen sozialen Wohnungsbau wird sowohl einschaliges als auch zweischaliges Mauerwerkssystem verwendet. In drei Beispielen wurden verschiedene Mauerwerkstypen je nach Ausrichtung der Fassade benutzt. In zwei Fällen (D2 und D6) wurden beide Wandsysteme benutzt, bei Beispiel D5 wurden verschiedene Arten von zweischaligem Mauerwerkssystem gebaut. Mit der Kombination von Wandsystemen wurde beabsichtigt, die Baulösung zu optimieren und damit die Baukosten zu verringern, ohne dabei die Qualität der Wohnung oder die Eigenschaften der Wärmedämmung zu verschlechtern.

El 63 % de las viviendas analizadas cuentan con sistema de techumbre en madera. En todos ellos, con excepción del ejemplo D4 que posé techo plano, se trata de techos inclinados con revestimiento en teja cerámica. El 37 % restante de las viviendas poseen sistema de techumbre no ventilado en losa de hormigón armado. El sistema de cubierta de entresijos es en todos los ejemplos la losa de hormigón armado.

En Alemania se utiliza en la construcción de viviendas de interés social tanto el sistema murario compacto como el compuesto. En tres ejemplos fueron utilizados distintos tipos de muros según la orientación de la fachada. En dos de los casos (D2 y D6) fueron utilizados ambos sistemas y en el ejemplo D5 fueron aplicados distintos tipos de muros compuestos. Con la combinación de sistemas murarios se pretendió optimizar la solución constructiva reduciendo costos de construcción sin desmedro de la calidad de la vivienda o de las cualidades de aislamiento térmico.

In allen untersuchten Beispielen verfügt das Fenstersystem über Doppelverglasung. Die Fensterkonstruktion ist in 75 v. H. der Beispiele aus Aluminium, der Rest aus Holz. Dieses Fenstersystem wird auch beim Bau von Nicht-Sozialwohnungen verwendet.⁷¹⁰

5.5.3 Planung

Die Untersuchung der Planungscharakteristika umfasst vier Kriterien: den Planungstyp, die Objektgröße, die Planungsgröße und die Situation am Bauort.

In Übereinstimmung mit den Prinzipien des deutschen Wohnraumförderungssystems ist der Planungstyp aller untersuchten Beispiele individuell mit veränderlichen Planungsgrößen. Der letzte Wert schwankt zwischen zwei (Doppelhäuser) und vierhundert Wohneinheiten.

Die Objektgröße variiert zwischen 6 und 87 Wohneinheiten im Fall von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zwischen 2 und 5 bei den in Einfamilienhäusern.

Wie die betrachteten Beispiele zeigen, werden in Deutschland Sozialwohnungen hauptsächlich auf neuen Bauflächen gebaut, die normalerweise in den Peripherien der Städte liegen. Allerdings ist es wichtig hervorzuheben, dass das deutsche Wohnraumförderungssystem den Wohnungsbau in Ballungskernen durch den Regionalbonus⁷¹¹ belohnt. Es ist jedoch erlaubt, dass der Adressat der Förderung den Bauort seiner Wohnung frei wählt.

En todos los ejemplos analizados el acentamiento cuenta con doble vidriado, el 75 % con marcos de aluminio y el resto de madera. Este tipo de carpintería es también usado en las viviendas consideradas no sociales.⁷¹⁰

5.5.3 Proyección

El análisis de las características de proyección contempla cuatro criterios: el tipo de proyección, su tamaño, el tamaño del objeto y la situación del emplazamiento.

Acorde con los fundamentos del Sistema de Fomento Habitacional alemán el tipo de proyección corresponde en todos los ejemplos analizados al tipo individual con tamaño de proyección variable. Este último valor oscila entre dos (viviendas apareadas) y cuatrocientas unidades habitacionales.

El tamaño del objeto varía en el caso de las viviendas del tipo multifamiliar entre 6 y 87 unidades habitacionales y para las del tipo unifamiliar entre 2 y 5 viviendas.

Como lo demuestran los ejemplos analizados en Alemania se construyen viviendas de interés social mayormente en áreas habitacionales nuevas, generalmente ubicadas en las periferias de las ciudades. No obstante es importante recalcar que si bien el Sistema de Fomento Habitacional alemán premia la construcción de viviendas en las periferias de las ciudades mediante el Bono Regional⁷¹¹, permite que el destinatario del fomento elija el lugar de construcción de su vivienda.

⁷¹⁰ Siehe/Ver B.3.2.2.4.

⁷¹¹ Siehe/Ver C.4.2.2.2.1.

5.6 Ergebnisse der Gegenüberstellung

5.6.1 Grundflächenverhältnisse

In der Abbildung 134 werden die untersuchten Grundflächenverhältnisse der Wohneinheiten in Argentinien und Deutschland zusammengefasst. Aus der Gegenüberstellung lässt sich Folgendes feststellen:

- Wohnfläche: Die argentinischen Wohneinheiten verfügen sowohl bei Wohnungen in Mehr- als auch in Einfamilienhäusern über einen größeren durchschnittlichen Wohnflächenanteil als die deutschen Wohneinheiten.
- Funktionalfläche: Die deutschen Wohneinheiten verfügen über einen größeren durchschnittlichen Anteil an Funktionalfläche als die argentinischen Wohneinheiten. Dies gilt sowohl für Wohnungen, die sich in Mehrfamilienhäusern befinden, hier liegt die Differenz bei 6 v. H (27 v. H. - 21 v. H.), als auch für Wohnungen in Einfamilienhäusern, hier beträgt die Differenz 9 v. H (32 v. H. - 23 v. H.). Die deutschen Wohneinheiten verfügen über Küchen mit Waschmöglichkeit. Diese befinden sich in vielen der argentinischen Einheiten außerhalb der Wohnung. Zudem besitzen die deutschen Wohnungen Nebenräumlichkeiten, wie z. B. Dielen, Garderoben, Abstell- oder Technikräume, die bei den argentinischen Wohneinheiten aus wirtschaftlichen Gründen von den Raumprogrammen gestrichen worden sind.

5.6 Resultados de la comparación

5.6.1 Relaciones de superficies

En la figura 134 son resumidos las relaciones de superficies de las unidades habitacionales analizadas en Argentina y Alemania. Comparando los valores se establece:

- Superficie de habitar: las unidades habitacionales argentinas poseen mayor porcentaje de superficie de habitar promedio que las viviendas alemanas, tanto en las viviendas del tipo multifamiliar como en las del tipo unifamiliar.
- Superficie funcional: las viviendas alemanas poseen mayor superficie funcional promedio que las unidades habitacionales argentinas. Esto se mantiene tanto en las viviendas del tipo multifamiliar, donde la variación es del 6 % (27 % - 21 %), como en las del tipo unifamiliar donde la variación es del 9 % (32 % - 23 %). Las unidades habitacionales alemanas cuentan con cocinas que albergan las funciones de lavadero, estas en muchos de las unidades argentinas se ubican en el exterior de la vivienda. Además las viviendas alemanas poseen dependencias de servicios tales como halles de ingreso, guardarropas, trasteros o salas de máquinas que en las unidades habitacionales argentinas han sido eliminadas de los programas de necesidades con la finalidad de ahorrar costos.

- Konstruktionsfläche: Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist anzudeuten, dass der Anteil an KGF bei den argentinischen Beispielen größer ist als bei den deutschen Wohnungen. Die Differenz beträgt 3 v. H. Hier ist hervorzuheben, dass, obwohl die Dicke der Außenwände der deutschen Wohneinheiten aus klimatischen Gründen größer ist als die in Argentinien, der Klimafaktor ebenfalls dazu führt, dass die Wohnungen in Deutschland über kompaktere Grundrisse verfügen. Somit ist die Konstruktionsgrundfläche kleiner. Im Fall der Wohnungen in Einfamilienhäusern ist der Anteil der Konstruktionsgrundfläche bei den deutschen Wohnungen größer. Die Differenz beträgt 1 v. H. bezüglich der argentinischen Wohnungen. Dies liegt an der Mehrgeschossigkeit der deutschen Wohnungen.

Die Abbildung 134 zeigt u.a. die durchschnittlichen Werte der NGF/ Bewohner. Während die deutschen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 17,81 qm/ Bewohner bieten, verfügen die argentinischen Wohnungen nur über 12,48 qm/ Bewohner. Der Unterschied beträgt 5,33 qm/ Bewohner. Dieser steigt auf 9,97 qm pro Bewohner bei Wohnungen in Einfamilienhäusern. So bieten die argentinischen Wohnungen einen Durchschnitt von 12,10 qm pro Bewohner, die deutschen Wohnungen 19,29 qm/ Bewohner. Dieser bedeutende Unterschied zwischen den Wohnungen beider Länder (7,19 qm/ Bewohner) weist auf den Charakter von „Minimalwohnungen“ hin, den die argentinischen Wohneinheiten besitzen. So verfügen ihre Bewohner über „Minimalflächen“ für die „Hauptfunktionen“ Wohnen, Essen und Schlafen.

- Superficie de construcción: en las viviendas del tipo multifamiliar se observa que el porcentaje de superficie de construcción es mayor en los ejemplos argentinos que en los alemanes, la variación es del 3 %. Aquí se remarca que si bien los espesores de muros exteriores de las unidades habitacionales alemanas son por razones climáticas mayor que los de las argentinas, el factor climático origina también que las viviendas en Alemania cuenten con plantas más compactas, disminuyendo así la superficie de construcción. En el caso de las viviendas del tipo unifamiliar el porcentaje de superficie de construcción es superior en las viviendas alemanas y la variación asciende al 1 % con respecto a las argentinas. Aquí la variación se debe a que las viviendas alemanas cuentan con más de una planta.

La figura 134 muestra también los valores promedios de la superficie neta por ocupante. Mientras que las viviendas del tipo multifamiliar alemanas ofrecen 17,81 m² por persona, las argentinas disponen solo de 12,48 m² por persona. La diferencia es de 5,33 m² por persona. Ésta aumenta a 9,97 m² por persona para los ejemplos de viviendas del tipo unifamiliar. Así las viviendas argentinas ofrecen un promedio de 12,10 m² por persona y las alemanas de 19,29 m² por persona. Esta importante diferencia entre las viviendas de ambos países (7,19 m² por ocupante) pone de manifiesto el carácter de “vivienda mínima” que poseen las unidades habitacionales argentinas. Así sus ocupantes cuentan con “superficies mínimas” para las “funciones básicas” de habitar, comer y dormir.

| | | Argentinien Argentina | Deutschland Alemania |
|--|--|---|---|
| Grundflächenverteilung Distribución de sup. | Wohnfläche Sup. de habitar (%) | Mehrfamilienhaus Viv. tipo multifam. 61 | Mehrfamilienhaus Viv. tipo multifam. 58 |
| | | Einfamilienhaus Viv. tipo unifam. 60 | Einfamilienhaus Viv. tipo unifam. 50 |
| | Funktionalfläche Sup. Funcional (%) | 21 | 27 |
| | | 23 | 32 |
| | Konstruktionsgrundfläche Sup. de construcción (%) | 18 | 15 |
| | | 17 | 18 |
| Nettogrundfläche pro Bewohner Superficie neta por Ocupante (m ²) | | 12,48 | 17,81 |
| | | 11,79 | 21,76 |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,82 | 0,85 |
| | | 0,83 | 0,82 |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,61 | 0,58 |
| | | 0,60 | 0,50 |
| Index der Bereichsverteilung Índice de equilibrio de áreas | | 0,98 | 1,29 |
| | | 1,53 | 1,54 |

Abbildung 134 Gegenüberstellungstabelle der Grundflächenverhältnisse argentinischer und deutscher Wohneinheiten

Figura 134 Tabla comparativa de las relaciones de superficies en unidades habitacional argentinas y alemanas

Die argentinischen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern werden so geplant, dass eine Erweiterung mit einer minimalen Investition und ohne Beeinträchtigung des Restes der Wohneinheit während der Bauarbeiten seitens der Bewohner durchgeführt werden kann.

Der durchschnittliche Nutzungsindex stellte keine bedeutenden Unterschiede heraus. Der Wert dieses Indexes in Kombination mit dem Wert der Nettogrundfläche pro Bewohner zeigt, dass die Wohnungen eine ähnliche Grundflächenverteilung besitzen, aber eine für die deutschen Wohneinheiten vorteilhafte bedeutsame quantitative Differenz.

Las unidades habitacionales argentinas del tipo unifamiliar son diseñadas de modo tal, que una ampliación ejecutada por parte de los ocupantes pueda ser llevada a cabo con una inversión mínima y sin perjuicio del funcionamiento del resto de la unidad durante las tareas de obras.

El índice de utilización no presentó diferencias importantes. El valor de este índice en combinación con el valor de la superficie neta por ocupante muestra que las viviendas poseen una distribución de superficies similar, pero una significativa variación cuantitativa favorable a las unidades habitacionales alemanas.

Die argentinischen Wohneinheiten, sowohl in Mehr- als auch Einfamilienhäusern, verfügen über einen höheren durchschnittlichen Bewohnbarkeitsindex als die deutschen Wohnungen. Während die Differenz zwischen den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beider Länder sehr niedrig ist (0,02), beträgt die Differenz zwischen den Wohnungen in Einfamilienhäusern 0,10. Hier erreichten die untersuchten deutschen Beispiele einen Wert für den Bewohnbarkeitsindex von 0,50. Dies liegt hauptsächlich daran, dass bei diesem Haustyp in Deutschland ein größerer Anteil der Grundfläche für Nebenräumlichkeiten bestimmt ist, z. B.: Garderoben, Abstell- und Technikräume.

Der Index der Bereichsverteilung zeigte einen bedeutenden Unterschied zwischen beiden Ländern nur bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die durchschnittlichen Werte sind 0,98 für die argentinischen Wohnungen und 1,29 für die deutschen. So verfügen die deutschen Wohnungen über größere Grundflächen für die Individualbereiche. Hiermit verbessern sie das Zusammenleben der Familien.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Grundflächen der argentinischen und deutschen Wohneinheiten ähnlich aufgeteilt sind. Bei den argentinischen Wohnungen ist es möglich, eine Verminderung der Konstruktionsgrundfläche durch eine Optimierung der Grundrissform zu erhalten, d. h., durch die Schaffung von kompakteren Formen werden die Baukosten verringert. Der signifikanteste Unterschied stellt die Nettogrundfläche pro Bewohner dar. Hier sind die deutschen Werte fast doppelt so hoch wie die der argentinischen Wohnungen. Sowohl der Nutzungs- als

Las unidades habitacionales argentinas cuentan con un índice de habitabilidad promedio superior a las alemanas, tanto en viviendas del tipo multifamiliar como unifamiliar. Mientras que entre las viviendas del tipo multifamiliar de ambos países la diferencia del índice de habitabilidad es muy escasa (0,02), en las viviendas pertenecientes al tipo unifamiliar la variación asciende a 0,10. Aquí los ejemplos alemanes analizados alcanzaron un valor del índice de habitabilidad del 0,50. Esto se debe principalmente a que este tipo de viviendas en Alemania destina mayor porcentaje de superficie a espacios funcionales tales como guardarropas, trasteros o salas de máquinas.

El índice de equilibrio de área presentó una diferencia importante entre los dos países solo para las viviendas del tipo multifamiliar, los valores promedios del índice son 0,98 para las viviendas argentinas y 1,29 para las alemanas. Así las viviendas alemanas cuentan con mayor superficie destinada a áreas privadas, mejorando con ello la convivencia del grupo familiar.

Resumiendo se afirma que las unidades habitacionales argentinas y alemanas distribuyen sus superficies en porcentajes similares. En las viviendas argentinas es posible una disminución de la superficie de construcción mediante una optimización de la forma de la planta, es decir, logrando formas más compactas, reduciendo de este modo los costos de construcción. La diferencia más relevante radica en la superficie por ocupante que ofrecen las viviendas de uno y otro país. Aquí los valores de las viviendas alemanas llegaron casi a duplicar los correspondientes a los de las viviendas argentinas. Tanto el índice de utilización como el de habitabilidad presentan

auch der Bewohnbarkeitsindex zeigen wenige bedeutsame Unterschiede zwischen den Wohnungen beider Länder. Hier ist hervorzuheben, dass die Wohnfläche der argentinischen Wohnungen ein wenig höher ist als bei den deutschen Beispielen, diese jedoch größere Individualbereichsgrundflächen bieten.

5.6.2 Bauwirtschaft

Abbildung 135 zeigt die für den Kompaktheitsindex der argentinischen und deutschen Wohnungen erhaltenen Ergebnisse. Unter Berücksichtigung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die Differenz der Indexe 0,19 zugunsten der deutschen Wohnungen. Im Gegensatz dazu, wenn nur die Wohnungen der Einfamilienhäuser betrachtet werden, beträgt die Differenz der Kompaktheitsindexe 0,33 zugunsten der argentinischen Wohneinheiten.

| | Argentinien Argentina | Deutschland Alemania |
|---|---|---|
| Kompaktheitsindex Índice de compacidad | Mehrfamilienhaus Viv. tipo multifam. 1,26 | Mehrfamilienhaus Viv. tipo multifam. 1,07 |
| | Einfamilienhaus Viv. tipo unifam. 1,30 | Einfamilienhaus Viv. tipo unifam. 1,63 |

Abbildung 135 Gegenüberstellungstabelle der Kompaktheitsindexe Argentinien – Deutschland

So zeigen die deutschen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern gemessen am Verhältnis Umfang-Nettogrundfläche eine wirtschaftlichere Entwurfslösung als die argentinischen Wohnungen. Dies liegt hauptsächlich in der „quadratisch-kompakten“ oder „rechteckig-kompakten“ Form der Grundrisse begründet. Dieses Merkmal hat positive Auswirkungen sowohl auf die Baukosten als auch auf die

variationen poco significativas entre las viviendas de ambos países. Siendo la superficie de habitar de las viviendas argentinas algo superior a la de los ejemplos alemanes, pero ofreciendo estas últimas una mayor superficie en las áreas privadas.

5.6.2 Economía de obra

La figura 135 muestra los resultados obtenidos para el índice de compacidad de las viviendas argentinas y alemanas. Tomando en cuenta solo las viviendas del tipo multifamiliar la variación del índice es de 0,19 en favor de las viviendas alemanas. Contrariamente cuando se consideran solo las viviendas del tipo unifamiliar, la variación del índice de compacidad es de 0,33 en favor de las unidades habitacionales argentinas.

Figura 135 Tabla comparativa de los índices de compacidad Argentina – Alemania

Así las unidades habitacionales del tipo multifamiliar alemanas presentan en cuanto a la relación envolvente-superficie cubierta, una resolución de diseño más económica que las viviendas argentinas. Esto radica fundamentalmente en la forma “compacta-cuadrada” o “compacta-rectangular” de las plantas. Esta característica tiene efectos positivos tanto para los costos de construcción como para los

Instandhaltungs- und thermischen Klimatisierungskosten.

Bei den Wohnungen in Einfamilienhäusern liegt die Differenz zwischen dem Kompaktheitsindex der argentinischen und deutschen Wohnungen darin begründet, dass es sich bei den Ersten grundsätzlich um eingeschossige Wohneinheiten handelt. So werden beim Bau argentinischer Wohnungen in Einfamilienhäusern Baukosten gespart.

Bei der **Baulösung** zeigt sich die Position des Investors gegenüber dem zu bauenden Objekt. Während die argentinischen Sozialwohnungen vom Staat mit dem Zweck der Verminderung des hohen Wohnmangels geplant und gebaut werden, werden die deutschen Sozialwohnungen von privaten Investoren zur eigenen Nutzung oder zur Nutzung durch Vermieten gebaut. Während in Argentinien die Priorität „Menge“ zu erreichen ist, somit aber die „Qualität“ der Wohnungen im Hintergrund verbleibt, steht in Deutschland die funktionelle und materielle Qualität der Wohnungen im Vordergrund.

Der argentinische Staat benutzt im Sozialwohnungsbau einfache Bausysteme (einschaliges Mauerwerk, Dächer mit Stahlkonstruktion) und preiswerte Materialien (Stahlfenster, Einzelverglasung und Dachbekleidung aus Wellblech). Dies hat zur Folge, dass die in Argentinien gebauten Sozialwohnungen die Bau- und Ausstattungsniveaus der nicht-subsidierten Wohnungen nicht erreichen (nur die Beispiele A1 und A9 verfügen über einen einzigen Gasanschluss für einen Heizofen im Wohnzimmer). Diese Tatsache verursacht, dass die Bewohner der Wohnungen innerhalb einer relativ kurzen Zeit immense Investitionen für die Instandhaltung ihrer

de mantenimiento y acondicionamiento térmico.

En el caso de las viviendas del tipo unifamiliar, la variación entre los índices de compactidad de las viviendas argentinas y las alemanas radica en que las primeras cuentan por lo general con una sola planta. Así las viviendas del tipo unifamiliar argentinas han logrado un ahorro en los costos de construcción.

En la **resolución constructiva** de las viviendas es donde se manifiesta la posición del inversor frente al objeto a construir. Mientras que las viviendas de interés social argentinas son diseñadas y construidas por el Estado con la finalidad de reducir el alto déficit habitacional, las viviendas alemanas son construidas por inversores privados para uso propio o para alquiler. Mientras en Argentina la prioridad es lograr “cantidad” quedando la “calidad” de las viviendas en un segundo plano, en Alemania la calidad funcional y material de las viviendas tiene un rol principal.

El Estado argentino utiliza para la construcción de las viviendas de interés social sistemas constructivos simples (muros monolíticos, techos con estructuras metálicas) y materiales económicos (carpinterías metálicas de chapa, vidriado simple y revestimientos de techos en chapa ondulada). Esto ocasiona que las viviendas de interés social construidas en la Argentina no alcancen el nivel constructivo y de equipamiento de las viviendas no subsidiadas (solo A1 y A9 cuentan con una única conexión para calefactor en el estar). Este hecho origina a su vez que los ocupantes de las viviendas en un plazo relativamente corto de tiempo deban realizar inver-

Wohneinheiten aufbringen müssen. Dies stellt ein schwieriges Problem dar, da normalerweise die Förderungsempfänger nur über knappe finanzielle Mittel zur Rückzahlung der Wohnungen verfügen. Dies bewirkt, dass die mit Materialien von durchschnittlicher Qualität und durch einfache Bausysteme gebauten Wohnungen schnell Beschädigungen erleiden und auf Grund des niedrigen Baulösungsniveaus nicht in den normalen Immobilienmarkt gelangen können. Auf der anderen Seite ermöglichen die einfachen Baucharakteristika der argentinischen Sozialwohnungen die Anwendung von nicht ausgebildeten Arbeitskräften oder Selbstbautechniken.

Für deutsche Investoren, die Wohnungen für die eigene Nutzung bauen, gewährleistet die Anwendung von Materialien guter Qualität und angemessenen Bausystemen eine längere Lebensdauer der Wohneinheiten sowie niedrige Instandhaltungs- und Heizungskosten. Beim Bau von Mietwohnungen beabsichtigen die Investoren mit der Anwendung von Materialien guter Qualität und von angemessenen Bausystemen, den Ansprüchen der deutschen Gesellschaft zu genügen und auf diese Weise die Wohnungen leichter vermieten zu können. Ein weiterer Grund ist, dass die Investoren nach der Bindungsablaufsfrist (normalerweise 15 bis 20 Jahre) die Wohneinheiten zu normalen Marktpreisen weitervermieten können. Diese Spekulationen seitens der deutschen Investoren sind der Grund, warum die Sozialwohnungen über die gleichen Baucharakteristika und Ausstattung (Heizungs- oder Fenstersysteme) wie die nicht-öffentlich geförderten Wohnungen verfügen.

sionen importantes para el mantenimiento de sus unidades habitacionales. Esto último representa un problema grave ya que comúnmente los beneficiarios del fomento cuentan sólo con recursos financieros suficientes para hacerse cargo de las cuotas de reembolso de las viviendas. Así las viviendas construidas con materiales de calidad media y sistemas constructivos simples sufren un rápido deterioro y no puedan entrar en el mercado inmobiliario normal debido al bajo nivel de resolución constructiva. Por otro lado, las características constructivas simples de las viviendas de interés social argentinas permiten la utilización de mano de obra no calificada o de técnicas de autoconstrucción.

Para el inversor alemán que construye una vivienda para uso propio, la utilización de materiales de buena calidad y de sistemas constructivos adecuados permite asegurar una vida útil más prolongada de la unidad habitacional y bajos costos de mantenimiento como de acondicionamiento térmico. En la construcción de viviendas de alquiler, el inversor pretende con el uso de sistemas constructivos y materiales de buena calidad, alcanzar los niveles de exigencia de la sociedad alemana y de este modo alquilar las viviendas con mayor facilidad. Otro propósito es que luego de caducado el plazo de relación de alquiler social (normalmente de 15 a 20 años) continuar alquilando las unidades habitacionales a precio normal del mercado. Estas especulaciones por parte de los inversores alemanes ocasiona que las viviendas de interés social cuenten con las mismas características constructivas y de equipamiento (sistemas de calefacción o de aventanamiento) que las viviendas construidas sin subsidio estatal.

5.6.3 Planung

Bedeutende Unterschiede traten bei dem Planungstyp auf. Während die argentinischen Wohnungen seriell von den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen geplant werden, um Honorarkosten zu verringern, sind die deutschen Wohneinheiten individuelle Projekte, die von selbstständigen Architekturbüros entworfen werden. Die individuelle Planung ermöglicht, dass die Wohnungen mehr mit den Merkmalen ihrer künftigen Bewohner übereinstimmen und vermeidet, dass standardmäßige Wohnungstypologien den Verlust der Bewohneridentität verursachen.

Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die Objektgröße in beiden Ländern sehr unterschiedlich. Während in Argentinien die Wohnungen in Wohnblöcken von 3 bis 16 Wohneinheiten angeordnet werden, verfügen in Deutschland die Wohnblöcke über 6 bis 87⁷¹² Wohnungen. Die Mehrheit der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern sind sowohl in Argentinien als auch in Deutschland Doppelhäuser. Diese Anordnung der Wohnungen ermöglicht es, Bau- und Heizungskosten durch den Bau schmalere Trennungswänden zwischen den Wohneinheiten zu verringern. Zudem lässt der Doppelhaustyp eine Seite der Wohnung frei, was deren Erweiterung ermöglicht.

5.6.3 Proyección

Diferencias importantes se manifestaron en el tipo de proyectación. Mientras que las viviendas argentinas son diseñadas en serie por los Institutos Provinciales de la Vivienda con la finalidad de reducir costos de honorarios, las unidades habitacionales alemanas son proyectos individuales llevados a cabo por oficinas de arquitectos independientes. La proyectación individual permite que las viviendas sean más acordes a las características de sus futuros ocupantes y evita que tipologías estandarizadas de viviendas ocasionen la pérdida de identidad de estos.

En las viviendas del tipo multifamiliar el tamaño del objeto es muy variable en ambos países. Mientras que en Argentina las viviendas son dispuestas en monobloques de 3 a 16 unidades habitacionales, en Alemania los monobloques cuentan entre 6 y 87⁷¹² viviendas. La mayoría de las unidades habitacionales del tipo unifamiliar son tanto en Argentina como en Alemania viviendas apareadas. Esta disposición de las unidades habitacionales permite economizar costos de construcción y acondicionamiento climático mediante la ejecución de muros divisorios menos robustos entre las viviendas. A su vez la tipología de vivienda apareada deja libre uno de los costados de la vivienda permitiendo esto su ampliación.

⁷¹² In diesem Beispiel entspricht die Objektgröße der Planungsgröße.
En este ejemplo el tamaño del objeto corresponde al de la proyectación.

In beiden Ländern werden die Sozialwohnungen in peripheren Gebieten der Städte gebaut. Dies ermöglicht die Gesamtkosten der Wohnung durch eine Verminderung der Grundstückskosten zu minimieren. Die Identifizierung der neuen Wohnanlagen als Kerne des Gebiets wird von der Planungsgröße abhängen. Gegenwärtig wird sowohl in Argentinien als auch in Deutschland der Bau von Wohnanlagen im großen Umfang vermieden, um die Entstehung von sozialen oder wirtschaftlichen Brennpunkten zu verhindern.

En ambos países las viviendas de interés social son construidas en terrenos periféricos a las ciudades. Esto permite disminuir los costos totales de la vivienda mediante una reducción del costo del terreno. La identificación de los nuevos complejos habitacionales como núcleos del sector dependerá del tamaño de la proyectación. En la actualidad tanto en Argentina como en Alemania se evita construir complejos habitacionales de gran envergadura para prevenir la formación de focos de marginalidad social o económica.

VERBESSERUNGSMÖGLICHKEITEN

1 Verwaltungsstruktur

1.1 Argentinien

Die Verwaltungsstruktur des „Sistema Federal de la Vivienda“ umfasst zwei Ebenen: eine Bundes- und eine provinzielle Ebene⁷¹³. Die erste Ebene ist eine Regierungsebene. Die zweite Ebene, die aus den Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen besteht, ist eine „Nicht-Regierungsebene“. Die durch diese Arbeit festgelegten Verbesserungsmöglichkeiten sind:

- Schaffung einer nur aus Regierungseinrichtungen bestehenden Verwaltungsstruktur
- Erteilung einer höheren Entscheidungskompetenz an die provinzielle Ebene

Obwohl die Provinziellen Anstalten für Wohnungswesen „autark“ von den provinziellen Regierungen sind, ist ihre Funktionsfähigkeit durch Entscheidungen der Provinziellen Exekutiven eingeschränkt. So würde eine Verwaltungsstruktur, die nur aus Regierungseinrichtungen besteht, einen Bürokratieabbau bedeuten. Ebenfalls werden Kompetenzschwierigkeiten eliminiert. Der Bürokratieabbau würde zu einer Verbesserung der Entscheidungsfähigkeit des „Sistema Federal de la Vivienda“ führen. Dies würde eine hohe Anpassungsfähigkeit des Systems an die neuen Anforderungen der Wohnproblematik sowie eine unmittelbare Ergreifung von Verbesserungsmaßnahmen ermöglichen.

⁷¹³ Siehe/Ver C.2.1.1.

POSIBILIDADES DE MEJORAMIENTO

1 Estructura administrativa

1.1 Argentina

La estructura administrativa del Sistema Federal de la Vivienda contiene dos niveles: uno nacional y otro provincial⁷¹³. El primer nivel es gubernamental. El segundo nivel, representado por los Institutos de la Vivienda, es “no-gubernamental”. Las posibilidades de mejoras detectadas a través del análisis realizado en este trabajo son:

- Creación de una estructura administritiva totalmente gubernamental
- Otorgamiento de mayor competencia decisional al nivel provincial

Si bien los Institutos provinciales de la Vivienda son “autárquicos” de los gobiernos provinciales, su funcionamiento es restringido por decisiones tomadas en el poder ejecutivo provincial. Así una estructura administrativa que estuviese conformada en su totalidad por entes gubernamentales significaría una reducción de la burocracia interna. Además serían eliminados los conflictos de poderes entre entes de distinto carácter. La simplificación de la burocracia interna tendría como consecuencia un mejoramiento en la capacidad decisional del Sistema Federal de la Vivienda. Esto posibilitaría una mayor adaptabilidad del sistema a los nuevos requerimientos de la problemática habitacional y la inmediata adopción de medidas de mejoramiento.

Eine andere mögliche Systemverbesserung wäre die Stärkung der föderalistischen Funktionsfähigkeiten durch eine Erweiterung der Entscheidungskompetenz der provinziellen Ebene. Eine „wahrhaftige“ föderalistische Verwaltungsstruktur bedeutete eine Potenzierung der individuellen Kreativität der Provinzen. Eine größere Anzahl an Wohnproblematiken könnte gelöst werden. Die Verbesserung der föderalistischen Funktionsfähigkeit sollte auch die kommunale Ebene erreichen und damit einen direkten Zugang zu den potenziellen Empfängern sowie deren Bedarf ermöglichen. Ebenfalls könnte diese „Föderalisierung“ „Unordnung“ in die Lösungsstrategien der Wohnproblematik bringen. Um dies zu vermeiden, wäre, abgesehen von einer deutlichen und genauen Festlegung von Hierarchien und Kompetenzen jeder Verwaltungsebene des Systems, eine Verstärkung der Maßnahmen zur Kontrolle der Führung und Investition der Bestandteile erforderlich.

Eine Umsetzung der oben genannten Verbesserungen würde eine Anpassung des argentinischen Unterstützungssystems zur Schaffung von Wohnraum an die Regierungsform des Landes ermöglichen. So könnte eine größere behördliche Kohärenz erreicht werden, welche eine angemessene Antwort auf den wachsenden Wohnungsbedarf der Bevölkerung gewährleisten könnte⁷¹⁴.

La otra posible mejora al Sistema es el fortalecimiento de su funcionamiento federal ampliando la competencia decisional del nivel provincial. Una estructura administrativa “realmente” federal potenciaría la creatividad individual de las provincias. Así podrían ser solucionadas un mayor número de cuestiones dentro de la problemática habitacional. El mejoramiento del funcionamiento federal del sistema debería alcanzar también a los gobiernos municipales y de este modo posibilitar un acceso directo al potencial beneficiario como a sus demandas. Asimismo esta “federalización” podría tener como consecuencia un “desorden” en las estrategias de atención en la mencionada problemática habitacional. Para evitar esto sería necesario, además de la determinación clara y precisa de la jerarquía y competencia de cada nivel administrativo del sistema, un fortalecimiento de las medidas de control de gestión e inversión de los entes componentes.

La ejecución de las mejoras arriba mencionadas permitiría la adecuación del sistema argentino de apoyo a la provisión de vivienda a la Forma de Gobierno del país. Así podría ser alcanzada una mayor coherencia administrativa, garantizando una respuesta diligente a la creciente necesidad habitacional de la población⁷¹⁴.

⁷¹⁴ Siehe/Ver B.3.1.

1.2 Deutschland

Im Gegensatz zu Argentinien ist die Verwaltungsstruktur der deutschen Wohnraumförderung mit der föderalistischen Regierungsform kohärent⁷¹⁵. Sie basiert auf soliden aber komplexen gesetzlichen Grundlagen. Die Verbesserungsmöglichkeiten, die durch die in dieser Arbeit durchgeführten Analyse festgelegt wurden, lassen sich zu zwei Hauptmaßnahmen zusammenfassen:

- Entbürokratisierung des Förderungssystems (Vereinfachungsmaßnahme)
- Kontrolle der Investition in die Wohnraumförderung (Ergänzungsmaßnahme)

Die Komplexität der gesetzlichen Grundlagen hat eine hohe Bürokratie zur Folge. Ein Zugang für potenzielle Empfänger ist schwierig. Ein Beispiel hierfür ist die Existenz von selbstständigen Beratern, die die Orientierung und Unterstützung derjenigen Person, die sich für eine Wohnförderung interessiert, übernehmen. Dies stellt eine zusätzliche Ausgabe des potenziellen Empfängers dar. So würde durch Maßnahmen zur Reduktion der Bürokratie der Wohnraumförderung der Zugang zu Förderwegen für die potenziellen Adressaten kostenfrei gewährleistet werden.

Ergänzend dazu wäre es wichtig, für eine weitere Verbreitung des Förderungsangebotes zu sorgen, um sowohl die Planer als auch die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Diese Gruppen sind normalerweise diejenigen, die kaum Zugang zu entsprechenden Informationen haben. Ein un-

1.2 Alemania

A diferencia de los que sucede en Argentina, la estructura administrativa del Fomento Habitacional alemán es coherente con la Forma Federal de Gobierno⁷¹⁵. Ella se fundamenta en una sólida pero compleja base legal. Las posibilidades de mejoras detectadas a través del análisis realizado en este trabajo se reducen en dos medidas principales:

- Desburocratización del sistema de fomento (medida de simplificación)
- Control de la inversión en el fomento de vivienda (medida de completamiento)

La complejidad de la base legal tiene como consecuencia un alto nivel burocrático. Un acceso de los potenciales beneficiarios es difícil. Un ejemplo de esto, es la existencia de asesores independientes que se encargan de orientar y asistir a las personas interesadas en la obtención de un fomento habitacional. Esto representa un gasto extra al potencial beneficiario. Así mediante medidas de reducción del nivel burocrático del Fomento Habitacional se garantizaría el acceso de los potenciales destinatarios a las vías de subvención sin que esto ocasionase costos extras.

Complementariamente a esto, sería importante una mayor difusión de la oferta del Fomento Habitacional para garantizar con ello la llegada tanto a los profesionales de la construcción como a los grupos de menores recursos, los que generalmente poseen también menos acceso a información. Un acceso simple a in-

⁷¹⁵ Siehe/ver B.2.2.

komplizierter Informationszugang sowie die Beherrschung der Förderungswege würde ein bedeutendes Werkzeug zur Gewinnung potenzieller Bauherren für die Planer darstellen.

Eine weitere Verbesserung wäre die Schaffung eines nationalen Fonds für die Wohnraumförderung, der strukturell dem argentinischen FONAVI entsprechen sollte⁷¹⁶. Dieser Fonds sollte in Übereinstimmung mit der föderalistischen Verwaltungsstruktur der Wohnraumförderung funktionieren sowie eine Kontrolle der jährlichen staatlichen Aufgaben durch die Festlegung einer Höchstgrenze ermöglichen. Notwendig wird eine solche Maßnahme auf Grund eines erheblichen Anstieges der in Form von Subventionen ausgegebenen öffentlichen Mittel, der die Ursache für die Realisierung einer Politik zum Subventionsabbau ist. Ein aktuelles Beispiel in Bezug auf die Wohnraumförderung dieser Reduktionspolitik ist die Abschaffung der Eigenheimzulage⁷¹⁷. Anstatt Subventionen mit dem Ziel der Reduzierung der öffentlichen Ausgaben abzuschaffen, sollten diese Ausgaben durch einen Fonds mit spezifischen Nutzungsparametern begrenzt werden. Die Schaffung eines quantitativ nach oben begrenzten Fonds, der ausschließlich für die Wohnraumförderung bestimmt ist, und eine Reduktion der Werte der Einkommensgrenzen der Förderwege⁷¹⁸ würde die Berücksichtigung der wirklich wohnungsbedürftigen Personen und eine Vermeidung von Fehlsubventionen ermöglichen.

formación y el dominio de las vías de fomento significaría para los profesionales de la construcción una importante herramienta destinada a captar potenciales comitentes.

La medida de completamiento consta de la creación de un fondo nacional para el fomento habitacional, similar estructuralmente al FONAVI en la Argentina⁷¹⁶. Este fondo debería funcionar acorde con la estructura administrativa federal del Fomento Habitacional y permitir el control de la inversión estatal anual mediante el establecimiento de un tope máximo. La necesidad de la aplicación de una medida como esta tiene su origen en el importante aumento de los fondos estatales invertidos en forma de subvenciones, el que provocó la puesta en práctica de una política de reducción de la subvención. Un ejemplo actual en cuanto al fomento habitacional de esta política reductiva lo representa la eliminación del subsidio al hogar propio⁷¹⁷. En lugar de realizar eliminaciones de subvenciones con el fin de reducir el gasto público, este debería ser limitado mediante un fondo con parámetros de uso específicos. La creación de un fondo con tope máximo cuantitativo destinado al Fomento Habitacional junto con medidas de reducción de los valores de los límites de ingresos de las vías de fomento⁷¹⁸ permitirían atender a aquellas personas verdaderamente necesitadas en el plano habitacional y evitar la falsa-subvención.

⁷¹⁶ Siehe/Ver C.2.1.2.3.

⁷¹⁷ Das Bundeskabinett beschließt am 29. November 2005, die Eigenheimzulage zum 31. Dezember des gleichen Jahres auslaufen zu lassen.

El Gabinete Nacional decidió el 29 de noviembre del 2005 dejar espirar el subsidio al hogar propio a partir del 31 de diciembre del mismo año.

⁷¹⁸ Siehe/Ver C.4.2.2.

2 Instrumente

2.5 Argentinien

2.5.1 Vorschlag

Der Vorschlag zur Verbesserung der Instrumente des „Sistema Federal de la Vivienda“ lässt sich zu einem neuen Förderungsmodell zusammenfassen. Dieses Modell schlägt eine Veränderung der Position des Staates vom „Ausführer“ zum „Ausführer-Exekutor“ bezüglich der Wohnproblematik vor⁷¹⁹. So würde das „Sistema Federal de la Vivienda“ für Privatinvestoren attraktiv. Siehe Abb. 137-138.

Das vorgeschlagene Förderungsmodell basiert auf folgenden Verbesserungsmöglichkeiten des gegenwärtigen Modells, die durch die in dieser Arbeit durchgeführten Analyse entdeckt wurden:

- die Vervollständigung der Objektförderung sowie
- die Schaffung einer Subjektförderung.

Um das neue Förderungsmodell implementieren zu können, ist es erforderlich, den gegenwärtigen rechtspolitischen Rahmen des „Sistema Federal de la Vivienda“ an die Anforderungen der neuen vom Modell vorgeschlagenen Maßnahmen anzupassen. Das neue Förderungsmodell besteht aus Hauptmaßnahmen, die in Ergänzungs- und Zusatzmaßnahmen untergliedert sind, und aus Unterstützungsmaßnahmen⁷²⁰.

2 Instrumentos

2.5 Argentina

2.5.1 Propuesta

La propuesta para el mejoramiento de los instrumentos del Sistema Federal de la Vivienda se resume en un nuevo modelo de fomento. Este modelo propone un cambio en la posición del Estado frente a la problemática habitacional, pasando de la netamente “ejecutor” a una de “ejecutor-promotor”⁷¹⁹. Esto haría del sistema una alternativa atractiva para el inversor privado. Ver figura 139-140.

El modelo de fomento propuesto se basa en las siguientes posibilidades de mejoras del modelo actual, las cuales fueron detectadas a través del análisis realizado en este trabajo:

- el completamiento del fomento al objeto y
- la adición del fomento al sujeto.

Para poder implementar el nuevo modelo de fomento es necesario adaptar el actual marco político legal del Sistema Federal de la Vivienda a las exigencias de las nuevas medidas propuestas por el modelo. El nuevo modelo de fomento contiene tanto medidas principales, las que se subdividen en medidas de completamiento y de adición, como medidas de apoyo⁷²⁰.

⁷¹⁹ Siehe C.4.3 – Instrumente.
Ver C.4.3 – Instrumentos.

⁷²⁰ Siehe/Ver D.2.1.2.

Die Ziele des neuen Förderungsmodells sind:

- die Schaffung einer höheren Anzahl an Wohnungen
- die Verbesserung der Bau- und Raumqualität der Wohneinheiten.

Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen sind folgende:

- die Einbeziehung von Privatkapital in das „Sistema Federal de la Vivienda“ und
- die Verwendung des freigewordenen öffentlichen Kapitals zur Qualitätsverbesserung der Wohneinheiten.

Die Hauptmaßnahmen, die im Folgenden weitergehend erläutert werden, werden in zwei Abschnitte aufgeteilt.

Erster Abschnitt

Der erste Abschnitt beinhaltet zwei Ergänzungsmaßnahmen der Objektförderung:

- eine Förderung für den Bau von Mietwohnungen und
- ein Bindungssystem für ebendiesen Wohnungstyp

sowie zwei Zusatzmaßnahmen zur Schaffung einer Subjektförderung:

- Miethilfe
- Bausparunterstützung.

Los objetivos del nuevo modelo de fomento son:

- la provisión de un número mayor de viviendas
- la mejora de sus cualidades constructivas y espaciales.

Los medios para lograr estos objetivos son los siguientes:

- la inclusión de capitales privados al Sistema Federal de la Vivienda y
- el uso de los capitales estatales liberados en el mejoramiento de la calidad de las unidades habitacionales.

Las medidas principales, las que serán aclaradas más adelante, son divididas en dos etapas.

Primera etapa

La primera etapa consta de dos medidas de completamiento del fomento al objeto:

- un subsidio para la construcción de viviendas de alquiler y
- un sistema de vinculaciones para este mismo tipo de viviendas,

y dos medidas de adición destinadas a conformar un fomento al sujeto:

- subsidio al alquiler
- subsidio de respaldo al ahorro para la construcción.

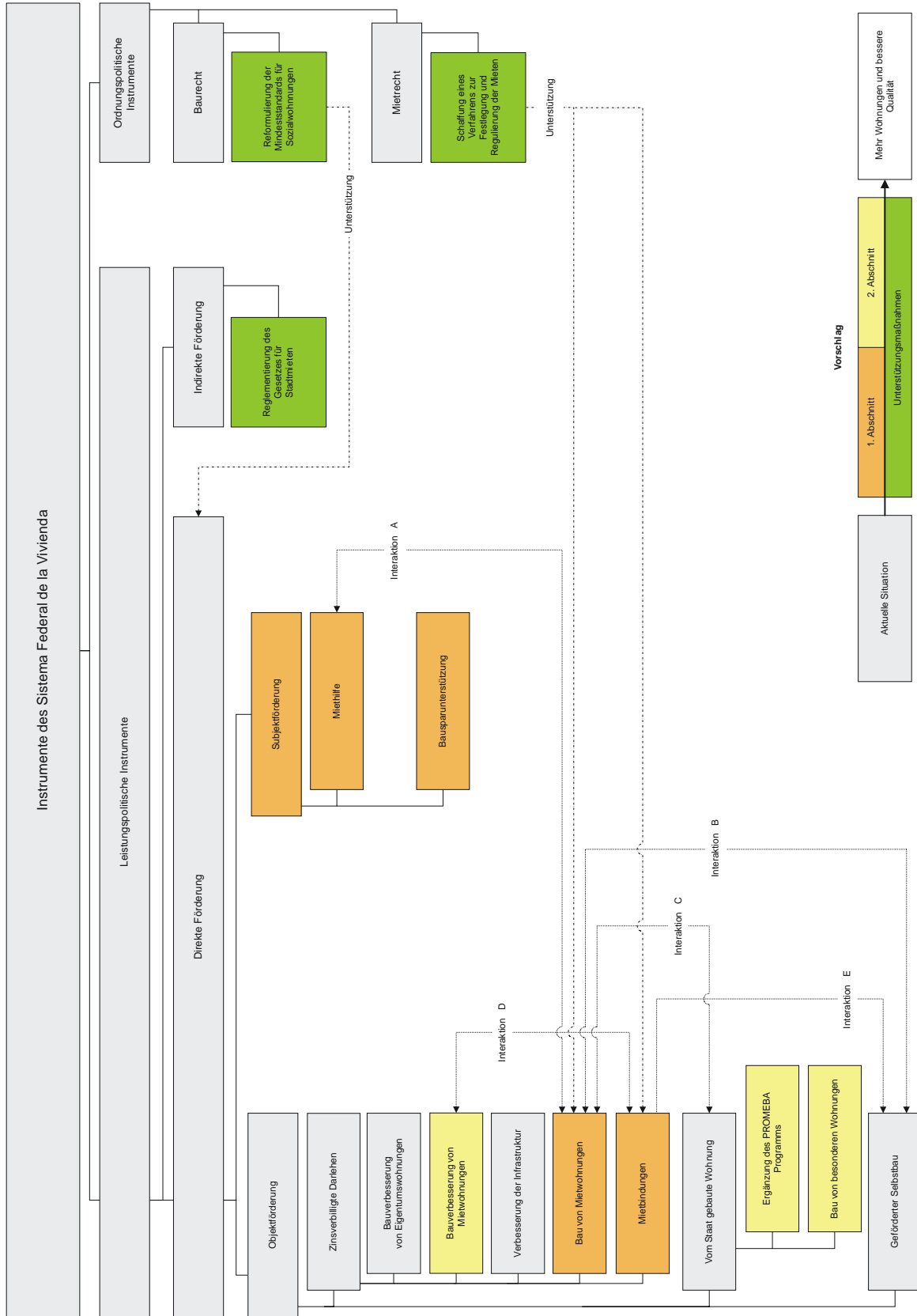


Abbildung 136 Vorschlag für Argentinien
Schema auf deutsch

Figura 136 Propuesta para Argentina
Esquema en alemán

| | | |
|---|---|---|
| <p>Vorschlag C.6.1.2.1</p> <p>Ziele Schaffung einer höheren Wohnungsanzahl Verbesserung der Bau- und Raumqualität der Wohneinheiten</p> | <p>Mittel Einbeziehung von Privatkapital im "Sistema Federal de la Vivienda" Verwendung des freigewordenen öffentlichen Kapitals durch die Einbeziehung von Privatkapital zur Qualitätsverbesserung der Wohneinheiten</p> | <p>Maßnahmen Veranstaltung der Objektförderung Schärfung der Subjektförderung Unterstützungsmaßnahmen in der indirekten Förderung und den ordnungspolitischen Instrumenten</p> |
| <p>Maßnahmen und Interaktionen C.6.1.2.2 - C.6.1.2.3</p> <p>Bau von Mietwohnungen C.6.1.2.2.1</p> <p>Vorteile für den Staat Erhöhung der privaten Investoren in das "Sistema Nacional de la Vivienda", Wohnungsschaffung durch Dritte, Erhöhen des Staates von den Bauplanungs- und Bauausführungsaufgaben, Schaffung einer höheren Wohnungsanzahl durch eine geringe öffentliche Investition Reduktion des "Kundenportfolios" des Staates Erhöhung des Bauvolumens im privaten Bausektor, Reaktivierung eines bedeutenden Baumarktsektors und deren verknüpften Wirtschaftssektoren Schaffung von neuen Arbeitsplätzen</p> <p>Vorteile für den Investor Bau einer größeren Wohnungsanzahl Geförderter, langfristiges Darlehen Geförderte Miete mit einer Laufzeit von 10-15 Jahren Organisiertes Mietsystem</p> <p>Vorteile für den Mieter Geförderte Miete Mobilität und Flexibilität in Bezug auf den Arbeitsplatz, die Familiengröße, etc. Wohnung für Personen, die bis jetzt noch nicht vom System betrachtet werden, z. B. allein stehende Personen, ältere Menschen.</p> | <p>Mietbindungen C.6.1.2.2.2</p> <p>Vorteile für den Staat Schnelle Senkung des Wohnungsmangels durch die Eingliederung der bestehenden Wohneinheiten in das "Sistema Nacional de la Vivienda"</p> <p>Vorteile für den Investor Geförderter, langfristiges Darlehen für den Wohnungsbau Organisiertes Mietsystem</p> <p>Vorteile für den Mieter Größeres Angebot an Mietwohnungen</p> | <p>Miethilfe C.6.1.2.2.3</p> <p>Vorteile für den Staat Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung</p> <p>Vorteile für den Mieter Möglichkeit einer Wohnungsmietung</p> |
| <p>Bauverbesserung von Mietwohnungen C.6.1.2.2.5</p> <p>Vorteile für den Staat Instandhaltung des Wohnungsbestands Kontinuität und Erhöhung des Angebotes an Mietwohnungen</p> <p>Vorteile für den Investor Aufwertung des Baubetriebs und Verlängerung seiner Lebensdauer Kontinuität am Mietwohnungsmarkt Rentabilität der ersten Investition Umnutzung der Bauten zur Bindung an das Mietwohnungssystem</p> <p>Vorteile für den Mieter Bessere Lebensqualität Größeres und besseres Wohnungsangebot</p> <p>Ergänzung des PROMEBA-Programms C.6.1.2.2.6</p> <p>Vorteile für den Staat Erweiterung von durch ergänzende Investitionen in die bisher gebauten Module, Verbesserung der Beschäftigung und Fremdnutzung der Module Sicherung des Endzieles des PROMEBA-Programms, der Bau der restlichen Wohnung nach dem sanitären Modul, Steigerung der Erfolgsquote des PROMEBA-Programms Einsparung von Arbeitskräften durch Selbstbaumodelle</p> <p>Vorteile für den Empfänger Bau der restlichen Wohnung</p> <p>Anmerkung Anwendung von Forschungsarbeiten in Bezug auf Materialien und Baustoffe</p> | <p>Bau von besonderen Wohnungen C.6.1.2.2.7</p> <p>Vorteile für den Staat Ausdehnung der Zielgruppe des "Sistema Nacional de la Vivienda" Arbeitsmöglichkeit für Planer aufgrund des Entwicklungsbedarfs neuer Wohnungstypologien</p> <p>Vorteile für den Empfänger Fertiggestellte Wohnmöglichkeit und geförderte Finanzierung</p> <p>Anmerkung Mögliche bundesweite Anwendung der Pilotversuche, die mit Wohnungen für körperbehinderte Personen durchgeführt werden, auf andere geeignete Wohngruppen Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung sowie Assoziationen für gemeinsamen Wohlbau</p> | <p>Regulierung des Gesetzes für Mietwohnungen C.6.1.2.2.8</p> <p>Vorteile für den Staat Schärfung des Mietrechts, Erhöhung der mittleren bis unteren Bevölkerungsschicht durch die Wohnungsschaffung ohne direkte Staatsinvestition</p> <p>Vorteile für den Empfänger Steuervorteile</p> <p>Vorteile für den Mieter Möglichkeit einer Wohnungsmietung</p> |
| <p>Bauverbesserung der Mindeststandards für Sozialwohnungen C.6.1.2.2.9</p> <p>Vorteile für den Staat Verbesserung der qualitativen Charakteristika der Wohneinheiten und -komplexe Sicherung der Homogenität der Bau- und Raumeigenschaften der Wohnungen bundesweit Erhöhung der Lebensqualität des einkommensschwachen Bevölkerungssektors</p> <p>Vorteile für den Empfänger Wohnungen besserer Qualität, Verlängerung der Lebensdauer der Wohneinheiten und Senkung der Instandhaltungskosten, Bessere Chancen für den Eintritt in den normalen Immobiliemarkt.</p> <p>Schaffung eines Verfahrens zur Festlegung und Regulierung der Miete C.6.1.2.2.10</p> <p>Vorteile für den Staat Regulierung des Mietmarktes Unterstützung der Instrumente für Miet- und Belegungsbindung</p> <p>Vorteile für den Mieter und den Vermieter Gleichmäßiger und ausgewogener Mietmarkt Interaktion A</p> | <p>Interaktion B</p> <p>Der Bau von Mietwohnungen würde das Instrument für geförderten Selbstbau ergänzen. Die Personen, die ihre Eigentumswohnung bauen, würden während der Bauzeit zu geförderter Miete und guter Lebensqualität in den Mietwohnungen wohnen können.</p> <p>Interaktion C</p> <p>Möglichkeit für den Staat, das durch die Wohnungsschaffung mittels des Baus von Mietwohnungen durch Beteiligung von privaten Investoren gesparte öffentliche Kapital in die Bau- und Raumqualität der von ihm gebauten Wohneinheiten zu investieren.</p> <p>Interaktion D</p> <p>Die Eigentümer von Bauten, die zum Wohnen oder anderen Zwecken bestimmt sind, könnten durch die Kombination der Instrumente für Mietbindungen und Verbesserung von Mietwohnungen ihre Bauten umbauen und modernisieren und dadurch eine Aufwertung und bessere Nutzung erreichen. Dadurch ist diese Interaktion auch vorteilhaft für denjenigen Privatinvestor, der sich für den Baudenwerb und dessen spätere Einbindung in das System von sozialen Mietwohnungen interessiert. Wiederschaffung und Umnutzung des Wohnungsbestandes.</p> <p>Interaktion E</p> <p>Nutzung der gebildeten Mietwohnungen während der Bauzeit der Eigenheimbauer</p> | |

Abbildung 137

Vorschlag für Argentinien
Beschreibung auf deutsch

Figura 137

Propuesta para Argentina
Descripción en alemán

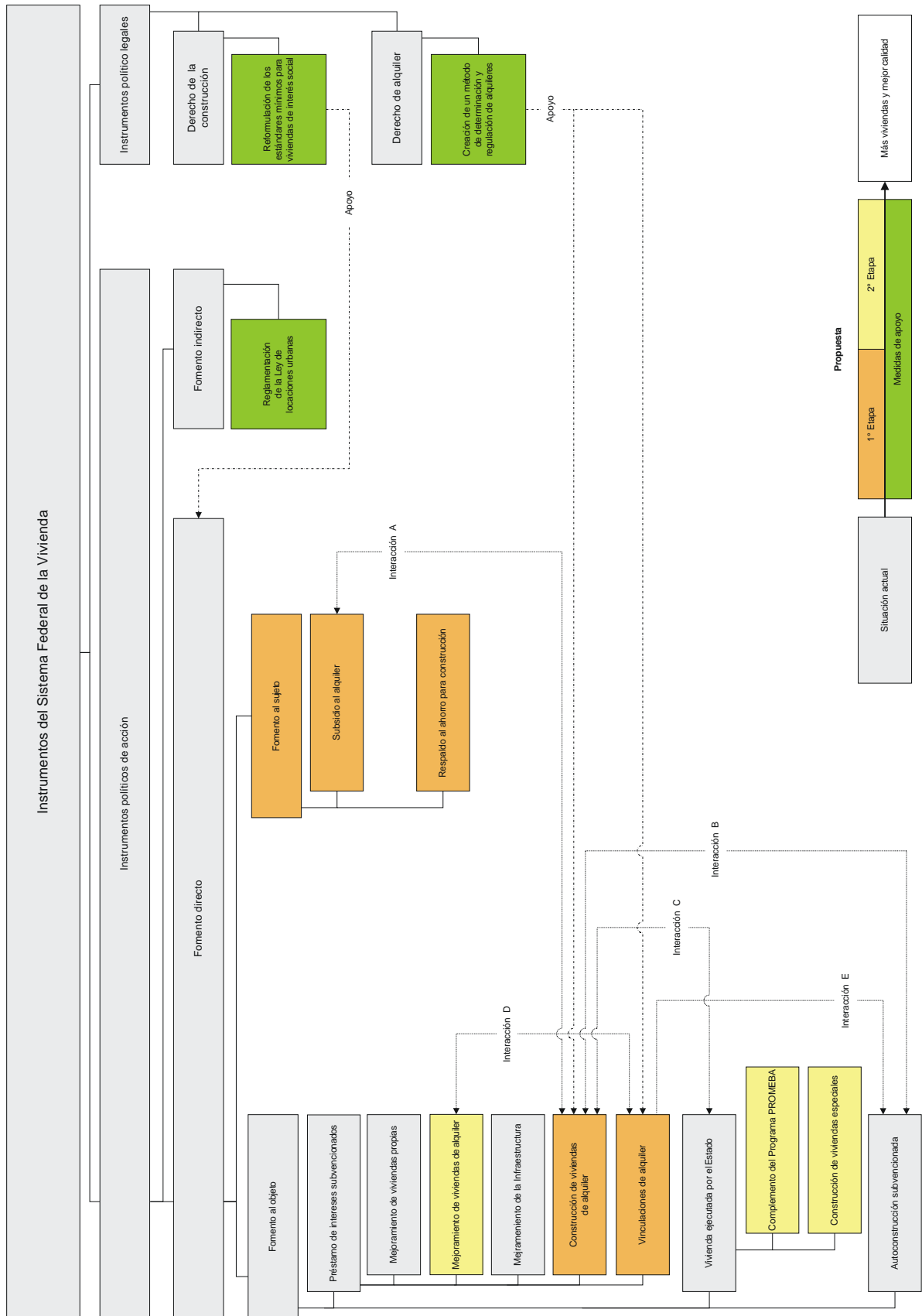


Abbildung 138 Vorschlag für Argentinien
Schema auf spanisch

Figura 138 Propuesta para Argentina
Esquema en español

| | |
|---|--|
| <p>Propuesta C.6.1.2.1</p> <p>Objetivos Provisión de un mayor número de viviendas Mejora en la calidad constructiva y espacial de las unidades habitacionales</p> | <p>Medios Inclusión de capitales privados al Sistema Federal de la Vivienda Uso de capitales estatales liberados mediante la inclusión de capitales privados, en el mejoramiento de la calidad de las unidades habitacionales</p> |
|---|--|

Medidas e interacciones C.6.1.2.2 - C.6.1.2.3

| | |
|---|--|
| <p>Construcción de viviendas de alquiler C.6.1.2.2.1</p> <p>Beneficios para el Estado Ingreso de inversores privados al Sistema Nacional de la Vivienda. Provisión de viviendas por terceros. Despliegamiento del Estado de las tareas de planificación, proyecto y construcción. Provisión de una mayor cantidad de viviendas con una inversión estatal menor. Reducción de la cartera de "clientes" del Estado. Aumento de la oferta de vivienda en el sector privado de la construcción. Reactivación de un sector importante de la industria de la construcción y sus sectores económicos conexos. Creación de nuevos puestos de trabajo.</p> <p>Beneficios para el inversor Construcción de un mayor número de viviendas. Préstamos a laza de interés subvencionada y largo plazo. Periodo de alquiler subsidiado de 10-15 años. Sistema organizado de arrendamiento.</p> <p>Beneficios para el inquilino Alquiler subvencionado. Disponibilidad y flexibilidad según lugar de trabajo, tamaño familiar, etc. Vivienda para personas que actualmente no están contempladas por el sistema. Ejem: personas solas, ancianos.</p> | <p>Mejoramiento de viviendas de alquiler C.6.1.2.2.5</p> <p>Beneficios para el Estado Mantenimiento del parque habitacional. Continuidad y aumento en la oferta de viviendas de alquiler.</p> <p>Beneficio para el inversor Revalorización de la edificación y prolongación de su vida útil. Rentabilidad en el mercado de viviendas de alquiler. Refuncionalización de la edificación para vinculación al sistema de viviendas de alquiler.</p> <p>Beneficios para el inquilino Mejores condiciones de vida. Mayor y mejor oferta habitacional.</p> <p>Complemento del Programa PROMEBA C.6.1.2.2.6</p> <p>Beneficios para el Estado Revalorización mediante la inversión complementaria de los módulos sanitarios construidos hasta el momento. Impedimento del deterioro y mal uso de los módulos. Aseguramiento del objetivo final del Programa PROMEBA. La construcción de la vivienda a partir del núcleo sanitario. Incremento en la cuota de éxito del Programa PROMEBA. Ahorro de costos por mano de obra mediante modelos de autoconstrucción.</p> <p>Beneficios para el destinatario Construcción del resto de la vivienda.</p> <p>Nota Aplicación de investigaciones realizadas en el campo de materiales y sistemas constructivos</p> |
|---|--|

Abbildung 139

Vorschlag für Argentinien
Beschreibung auf spanisch

Figura 139

Propuesta para Argentina
Descripción en español

| | |
|--|--|
| <p>Reformulación de los Estándares mínimos para viviendas de interés social C.6.1.2.2.9</p> <p>Beneficios para el Estado Mejoramiento de las características constructivas y espaciales de las unidades habitacionales. Aseguramiento de la homogeneidad de cualidades las viviendas en todo el país. Elevamiento de las condiciones de vida de la población de menores recursos.</p> <p>Beneficio para el destinatario Vivienda de mejor calidad. Prolongación de la vida útil de la unidad habitacional y disminución de los costos por mantenimiento. Mejores posibilidades de ingreso al mercado inmobiliario normal.</p> <p>Creación de un método de determinación y regulación de alquileres C.6.1.2.2.10</p> <p>Beneficios para el Estado Regulación del mercado de alquileres. Apoyo a los instrumentos de construcción y vinculaciones de alquiler.</p> <p>Beneficio para el inquilino y el propietario Mercado de alquiler equitativo y equilibrado.</p> | <p>Medios Complemento del fomento al objeto. Creación del fomento al sujeto. Medidas de apoyo en el fomento indirecto y los instrumentos políticos legales.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Interacción A</p> <p>El complemento del instrumento para la construcción de viviendas de alquiler y del subsidio al alquiler permitirá que los inquilinos con problemas económicos puedan permanecer en sus viviendas y que a los propietarios de las unidades habitacionales les sea garantizado el cobro total de los alquileres correspondientes.</p> <p>Interacción B</p> <p>La construcción de viviendas de alquiler complementaria al instrumento de autoconstrucción asistida. Las personas que construyen su vivienda propia podrían hablar durante el periodo de ejecución de la obra las viviendas de alquiler, a precios subvencionados y con buenas condiciones de vida.</p> <p>Interacción C</p> <p>Posibilidad del Estado de invertir los capitales ahorrados mediante la provisión de vivienda a través de la construcción de viviendas de alquiler por inversores privados en la calidad constructiva y espacial de las unidades habitacionales llevadas a cabo por el mismo.</p> <p>Interacción D</p> <p>Propietarios de edificaciones destinadas o no a la vivienda, podrían mediante la combinación de alquiler reformar y modernizar sus edificaciones y así alcanzar su revalorización y mejor explotación. Debido a esto, esta interacción es también beneficiosa para inversores privados interesados en la adquisición de edificaciones y su posterior vinculación al sistema de viviendas de alquiler social. Recuperación y reutilización del parque habitacional.</p> <p>Interacción E</p> <p>Uso de las viviendas de alquiler durante el tiempo de ejecución de obra de la vivienda propia</p> | <p>Mejoramiento de viviendas de alquiler C.6.1.2.2.5</p> <p>Beneficios para el Estado Mantenimiento del parque habitacional. Continuidad y aumento en la oferta de viviendas de alquiler.</p> <p>Beneficio para el inversor Revalorización de la edificación y prolongación de su vida útil. Rentabilidad en el mercado de viviendas de alquiler. Refuncionalización de la edificación para vinculación al sistema de viviendas de alquiler.</p> <p>Beneficios para el inquilino Mejores condiciones de vida. Mayor y mejor oferta habitacional.</p> <p>Complemento del Programa PROMEBA C.6.1.2.2.6</p> <p>Beneficios para el Estado Revalorización mediante la inversión complementaria de los módulos sanitarios construidos hasta el momento. Impedimento del deterioro y mal uso de los módulos. Aseguramiento del objetivo final del Programa PROMEBA. La construcción de la vivienda a partir del núcleo sanitario. Incremento en la cuota de éxito del Programa PROMEBA. Ahorro de costos por mano de obra mediante modelos de autoconstrucción.</p> <p>Beneficios para el destinatario Construcción del resto de la vivienda.</p> <p>Nota Aplicación de investigaciones realizadas en el campo de materiales y sistemas constructivos</p> |
|--|--|

Zweiter Abschnitt

Im zweiten Abschnitt des Vorschlags wird die Objektförderung durch folgende drei Maßnahmen vervollständigt:

- Schaffung einer Förderung zur Bauverbesserung von Mietwohnungen
- Entwicklung und Anwendung eines Programms zur Ergänzung des PROMEBA
- Entwicklung und Anwendung eines weiteren Programms zum Bau von besonderen Wohnungen.

Die Maßnahmen 2 und 3 des zweiten Abschnittes finden Anwendung in der Förderung von „Vom Staat gebaute Wohnung“.

Die folgende Abbildung bietet einen Überblick über den Typ und den entsprechenden Abschnitt der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Segunda etapa

En la segunda etapa de la propuesta se termina de completar el fomento al objeto mediante las siguientes tres medidas:

- creación de un subsidio al mejoramiento de viviendas de alquiler
- desarrollo y aplicación de un programa de completamiento del PROMEBA
- desarrollo y aplicación de otro programa destinado a la construcción de viviendas especiales.

Las medidas 2 y 3 de la segunda etapa encuentran su aplicación en el fomento denominado “Vivienda ejecutada por el Estado”.

La siguiente figura ofrece una visión general sobre el tipo y la correspondiente fase de las medidas propuestas.

| | Maßnahme Medida | Typ Tipo |
|--------------------------|---|-----------------------------|
| 1. Abschnitt 1° Etapa | Förderung für den Bau von Mietwohnungen Subsidio para la construcción de viviendas de alquiler | Ergänzung Completamiento |
| | Bindungssystem für ebendiesen Wohnungstyp Sistema de vinculaciones para este mismo tipo de viviendas | Ergänzung Completamiento |
| | Miethilfe Subsidio al alquiler | Zusatz Adición |
| | Bausparunterstützung Subsidio de respaldo al ahorro para la construcción | Zusatz Adición |
| 2. Abschnitt 2° Etapa | Förderung zur Bauverbesserung von Mietwohnungen Subsidio al mejoramiento de viviendas de alquiler | Zusatz Adición |
| | Programm zur Ergänzung des PROMEBA Programa de completamiento del PROMEBA | Ergänzung Completamiento |
| | Programm zum Bau von besonderen Wohnungen Programa destinado a la construcción de viviendas especiales | Ergänzung Completamiento |
| | Reglementierung des Gesetzes für Stadtmiete Reglamentación de la Ley de locaciones urbanas | Unterstützung Apoyo |
| | Reformulierung der Mindeststandards für Sozialwohnungen Reformulación de los estándares mínimos para viv. sociales | Unterstützung Apoyo |
| | Verfahren zur Festlegung und Regulierung der Miete Método de determinación y regulación de alquileres | Unterstützung Apoyo |

Abbildung 140 Vorschlag für Argentinien
Maßnahmen: Abschnitt und Typ

Figura 140 Propuesta para Argentina
Medidas: etapa y tipo

2.5.2 Maßnahmen

2.5.2.1 Bau von Mietwohnungen

Die Förderung für den Bau von Mietwohnungen⁷²¹ durch Privatinvestoren bildet zusammen mit der Schaffung eines Bindungssystems für Mietwohnungen⁷²² und der Förderung für die Verbesserung dieses Wohnungstypes⁷²³ (zweiter Abschnitt) das Paket der **Ergänzungsmaßnahmen** der Objektförderung durch zinsverbilligte Darlehen.

Die Schaffung des Förderungsinstrumentes für den Bau von Mietwohnungen ist der Kern des Vorschlags. Eine Einbeziehung von Privatinvestoren in das „Systema Federal de la Vivienda“ würde einen neuen und bedeutenden Antrieb für den sozialen Wohnungsbau in Argentinien hervorrufen.

Die Förderung für den Bau von Mietwohnungen stellt eine Maßnahme zur Gewinnung mittelgroßer Privatinvestoren dar. Ein Beispiel hierfür stellen die Akademiker im Alter von 55 bis 65 Jahren dar, die derzeit Mietwohnungen ohne jedwede Hilfe als „Privatrente“ bauen.

Der Bau von Mietwohnungen durch dieses Instrument würde dem Staat mittels der **Einbeziehung von Privatinvestoren** in das „Systema Federal de la Vivienda“ erheblich nützen, denn dies würde eine **Schaffung von Wohnungen durch Dritte** und damit das

2.5.2 Medidas

2.5.2.1 Construcción de viviendas de alquiler

El fomento a la construcción de viviendas de alquiler⁷²¹ mediante inversores privados conforma junto con la creación de un sistema de vinculaciones para viviendas de alquiler⁷²² y de un fomento para el mejoramiento de este tipo de viviendas⁷²³ (segunda etapa) el paquete de **medidas de completamiento** del fomento al objeto mediante préstamos de interés subvencionados.

La creación del instrumento de fomento a la construcción de viviendas de alquiler es el eje de la propuesta. El ingreso de inversores privados al Sistema Federal de la Vivienda provocaría un nuevo e importante impulso para la construcción de vivienda de interés social en la Argentina.

El fomento a la construcción de viviendas de alquiler es una medida de captación destinada a inversores privados de mediana envergadura. Por ejemplo los profesionales de entre 55 y 65 años que actualmente construyen viviendas de alquiler sin ningún tipo de subsidio a modo de “jubilación privada”.

La construcción de vivienda de alquiler a través de este instrumento beneficiaría altamente al Estado mediante el **ingreso de inversores privados** al Sistema Federal de la Vivienda, ya que representaría la **provisión de viviendas por terceros** y con ello el **desli-**

⁷²¹ Siehe/Ver C.4.2.2.1.1.

⁷²² Siehe/Ver D.2.1.2.2.

⁷²³ Siehe/Ver D.2.1.2.5.

Entbinden des Staates von Bauplanungs- und Bauausführungsaufgaben bedeuten. Mittels des Baus von Mietwohnungen durch Dritte würde der Staat Wohnraum schaffen, und zwar mit einer **geringeren öffentlichen Investition** als die, die er durch eine direkte Schaffungsform benötigen würde. Die durch Dritte gebauten Mietwohnungen würden auch eine **Erhöhung der Wohnungsanzahl** bedeuten, da sie ein neues „Segment“ im Wohnungsangebot in Argentinien darstellten.

Derzeit bedeutet jede vom Staat gebaute Wohneinheit die Gewinnung eines neuen Kunden. Mit der Eingliederung der Förderung für den Bau von Mietwohnungen würde der Staat eine **Reduktion des „Kundenportfolios“** durchführen, da sein einziger Ansprechpartner der Privatinvestor wäre.

Der Bau von Mietwohnungen würde eine **Erhöhung des Bauvolumens im privaten Bausektor** hervorrufen. Dies würde eine bedeutende Unterstützung des im Jahr 2005 registrierten Wachstums der Bauindustrie darstellen⁷²⁴. Dies hätte unmittelbar die endgültige Reaktivierung des Bausektors und seiner verbundenen Industrien sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze zur Folge.

Der Investor könnte durch diese Förderung eine **höhere Wohnungsanzahl** bauen, als er ohne staatliche Unterstützung zu bauen in der Lage wäre. Außerdem könnte auch die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert werden. Er würde außerdem einen Nutzen aus dem **geförderten langfristigen Darlehen** ziehen.

gamiento del Estado de las tareas de planificación proyecto y construcción. Mediante la construcción de viviendas de alquiler a manos de terceros el Estado proveería de unidades habitacionales con una **inversión oficial menor** a la que necesitaría en caso de hacerlo en forma directa. La vivienda de alquiler construida por terceros significaría también un **aumento de la cantidad de unidades habitacionales**, dado que representa un nuevo “segmento” en la oferta habitacional en la Argentina.

En la actualidad cada unidad habitacional construida por el Estado significa un nuevo cliente. Con la inclusión del fomento a la construcción de viviendas de alquiler el Estado experimentaría una **reducción de la “cartera de clientes”**, ya que su única persona de contacto sería el inversor privado.

La construcción de vivienda de alquiler provocaría un **aumento del volumen de obra del sector privado** de la industria de la construcción, representando esto un importante apoyo al crecimiento registrado en el año 2005⁷²⁴. Esto tendría como consecuencia inmediata la definitiva reactivación del sector de la construcción y sus industrias conexas y la creación de nuevos puestos de trabajo.

El inversor podría mediante este subsidio construir un **número mayor de viviendas** al que construiría sin el apoyo estatal. Además sería asegurada la continuidad de financiación de la obra. Se beneficiaría también a través de un **préstamo de intereses subvencionados y largo plazo de pago**. Luego de

⁷²⁴ Nach Angaben des INDEC ist die Bautätigkeit im Jahr 2005 um 14,6 v. H gestiegen. Según datos del INDEC la actividad de la construcción creció en el año 2005 un 14,6 %.

Nach **Ablauf der Mietbindungsfrist** (10-15 Jahre) würde er sowohl über eine Vermietung zu normalem Mietpreis als auch über den Verkauf entscheiden können. Er würde auch die Vorteile eines **organisierten Mietsystems** nutzen können. U. a. würde dieses System dem Vermieter die Auswahl zwischen dem vom Staat empfohlenen Mietbewerber sowie die Sicherung der Kontinuität wegen des hohen Wohnungsbedarfs dieses Sektors ermöglichen.

Weiterhin würde der Mieter Nutzen aus der Schaffung der Förderung für den Bau von Mietwohnungen ziehen, da seine **Miete gefördert werden würde**. Dies ist momentan in Argentinien nicht der Fall. Außerdem bestünde die Möglichkeit eines Umzuges je nach Arbeitsplatz oder Familiengröße, d. h. es gäbe **Mobilität und Flexibilität** in Bezug auf den Wohnsitz.

Allein stehende Personen oder ältere Menschen würden Anspruch auf soziale Mietwohnungen haben. Diese Menschen werden derzeit von der Mehrheit der in Argentinien durchgeführten Wohnprogramme nicht berücksichtigt, da bisher Familien bei der Gewährung der Wohneinheiten bevorzugt werden.

finalizado el **periodo de alquiler subvencionado** (10-15 años) podría disponer de la propiedad ya sea para alquiler a precios normales o para la venta. También gozaría de un **sistema de arrendamiento organizado**. Entre otras cosas este sistema le permitiría al arrendador escoger a sus inquilinos de entre los propuestos por el Estado y asegurar la continuidad de alquiler debido a la alta demanda del sector social.

El inquilino también se beneficiaría con la creación del fomento a la construcción de viviendas de alquiler, ya que su **alquiler sería subvencionado**. Esto actualmente no existe en la Argentina. Además existiría la posibilidad de cambio de residencia según el lugar de trabajo o el tamaño del grupo familiar, es decir se ofrecería **movilidad y flexibilidad** con respecto al lugar de habitación.

Personas solas y ancianos tendrían también derecho a las viviendas de alquiler social, los cuales actualmente no son contemplados por la mayoría de los programas habitacionales desarrollados en la Argentina, ya en la adjudicación de las viviendas son priorizados los grupos familiares.

2.5.2.2 Mietbindungen

Diese **Ergänzungsmaßnahme** der Objektförderung würde eine Nutzung bestehender Bauten als soziale Wohnungen ermöglichen. Dadurch würde das Förderungsinstrument für den Bau von Mietwohnungen vervollständigt werden⁷²⁵. Die Förderung von Mietbindungen besteht darin, jenen Hauseigentümern, die dem Staat den Mietanspruch der Wohneinheiten überlassen, ein gefördertes Darlehen zu gewähren⁷²⁶.

Der Vorteil für den Staat besteht in der Möglichkeit eines **schnelleren Ausgleiches des Wohnungsmangels** durch die sofortige Einbeziehung bestehender Wohneinheiten in das "Systema Federal de la Vivienda". Die Gewährung des Darlehens würde den Bau von neuen Wohneinheiten als Voraussetzung haben. Dies würde die Verminderung des Wohnungsangebotes an Eigentumswohnungen und nicht geförderten Mietwohnungen, die durch die Bindung für soziale Mietwohnungen verursacht wird, ausgleichen. Dies entspricht dem Prinzip, den Bau von „nicht sozialen“ Wohnungen zu fördern, um die in diesem Sektor frei gewordenen Wohneinheiten für die Schaffung von Sozialwohnungen zu nutzen.

2.5.2.2 Vinculaciones de alquiler

Esta **medida de completamiento** del fomento al objeto permite que edificaciones existentes sean utilizadas como viviendas de interés social. A través de esto se complementarían al instrumento de fomento de construcción de viviendas de alquiler⁷²⁵. El fomento de la vinculación de viviendas de alquiler consiste en la entrega de un préstamo a interés subvencionado a aquellos propietarios de viviendas que cedan al Estado el derecho a su alquiler⁷²⁶.

El beneficio para el Estado radica en la posibilidad de **disminuir más rápidamente el déficit habitacional** mediante la incorporación inmediata al Sistema Federal de la Vivienda de unidades habitacionales provenientes del parque existente. El otorgamiento del préstamo tendría como condición la construcción de nuevas unidades habitacionales. Así sería compensada la disminución de la oferta de vivienda en propiedad o de alquiler no subvencionado provocado por la vinculación para viviendas de alquiler social. Esto responde al principio de fomentar la construcción de viviendas "no sociales" para utilizar las unidades habitacionales de ese sector dejadas vacantes como viviendas de interés social.

⁷²⁵ Siehe/Ver D.2.1.2.1.

⁷²⁶ Siehe/ver C.5.2.2.3.

Der Vorteil für den Investor ist die Möglichkeit eines **geförderten langfristigen Darlehens** für den Bau von neuen Wohneinheiten und somit eine Vermögensvergrößerung. Wie im Fall der Förderung für den Bau von Mietwohnungen verfügt der Investor über die **Vorteile eines organisierten Mietsystems**⁷²⁷.

Für den Mieter ist ein **größeres Angebot an Mietwohnungen** vorteilhaft.

2.5.2.3 Miethilfe

Die Miethilfe ist eine der **Zusatzmaßnahmen**. Sie ist für die Mieter bestimmt und bildet zusammen mit dem Instrument für Bausparunterstützung⁷²⁸ die Subjektförderung.

Die Miethilfe ist eine Unterstützungszahlung für die geförderte Miete. Sie hat somit einen ergänzenden Charakter. Der Staat würde eine **Verbesserung der Lebensqualität** der Zielgruppe dieser Hilfe schaffen. Der Mieter bekäme die **Möglichkeit, eine adäquate Wohnung anzumieten**.

Die Schaffung dieser Hilfe würde eine bessere Nutzung der durch die Instrumente für den Bau⁷²⁹ und die Bindung von Mietwohnungen⁷³⁰ entstandenen sozialen Mietwohnungen ermöglichen.

El beneficio para el inversor es la posibilidad de contar con un **préstamo de intereses reducidos y largo plazo** para la construcción de nuevas unidades habitacionales y así ampliar su patrimonio. Al igual que en el caso del fomento para la construcción de vivienda de alquiler el inversor gozaría de un **sistema de arrendamiento organizado**⁷²⁷.

El inquilino tendría como beneficio una **mayor oferta de viviendas de alquiler**.

2.5.2.3 Subsidio al alquiler

El subsidio al alquiler es una de las **medidas de adición**. Está dirigido a inquilinos y junto con el instrumento de respaldo al ahorro para la construcción⁷²⁸ conforma el fomento al sujeto.

El subsidio al alquiler consta de una ayuda para el pago del alquiler subvencionado. Con ello tiene un carácter complementario. Estado conseguiría una **mejora de las condiciones de vida** del grupo objetivo del subsidio. El inquilino tendría la **posibilidad de acceder a una vivienda digna**.

La creación de este subsidio permitiría un mejor aprovechamiento de las viviendas de alquiler social aportadas a través de los instrumentos de construcción⁷²⁹ y vinculación de viviendas de alquiler⁷³⁰.

⁷²⁷ Siehe/Ver D.2.1.2.1.

⁷²⁸ Siehe/Ver D.2.1.2.4.

⁷²⁹ Siehe/Ver D.2.1.2.1.

⁷³⁰ Siehe/Ver D.2.1.2.2.

Die Miethilfe könnte, so es die Finanzsituation des Staates erlaubt, in eine Unterstützung für die Zahlung der Lasten von Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Auf diese Weise könnte die Problematik der Wohneigentümer, die sich zeitlich begrenzt in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation befinden, berücksichtigt werden⁷³¹. Diese Umwandlung der Miethilfe wäre eine konzeptionelle Annäherung an das in Deutschland angewandte Wohngeld⁷³².

2.5.2.4 Bausparunterstützung

Diese **Zusatzmaßnahme** ist für jene Menschen bestimmt, die eine Wohnung zur Eigennutzung bauen möchten. Sie besteht aus zwei Teilen:

- eine Sparunterstützung und
- ein Beratungssystem seitens des Staates in Bezug auf Investitionsform, Bedingungen des Entwurfes und Bauausführung.

Die vorgeschlagene Bausparunterstützung für das neue Förderungsmodell in Argentinien ist eine Anpassung der deutschen Bausparförderung⁷³³. Die Hauptunterschiede liegen darin, dass es in Deutschland erlaubt ist, das gesparte Geld für andere Zwecke als den des Wohnungsbaus zu verwenden, und, dass in Argentinien zu der finanziellen Hilfe ein Beratungssystem hinzukommt. Der Grund der Einbeziehung dieses Instruments in das „Sistema

El subsidio al alquiler podría ser transformado, cuando la situación financiera del Estado así lo permita, en un subsidio destinado a las cargas producidas por la vivienda propia. De este modo podría ser atendida la problemática de aquellos propietarios de viviendas que se encuentren en una situación económica desfavorable de modo temporal⁷³¹. Esta transformación del subsidio significaría un acercamiento conceptual al subsidio de vivienda aplicado en Alemania⁷³².

2.5.2.4 Respaldo al ahorro para construcción

Esta **medida de adición** está destinada a aquellas personas que desean construir una vivienda para uso propio. Este respaldo consta de dos partes:

- un subsidio al ahorro y
- un sistema de asesoramiento por parte del Estado en cuanto a la forma de inversión, las condiciones de proyecto y la ejecución de obra.

El respaldo al ahorro para la construcción propuesto para el nuevo modelo de fomento en la Argentina es una adaptación del subsidio al ahorro para la construcción alemán (Bausparförderung)⁷³³. Las principales diferencias radican en que en Alemania está permitido utilizar los ahorros con fines distintos al de la construcción de vivienda y que en la Argentina se agrega al subsidio económico un sistema de asesoramiento. El fundamento

⁷³¹ Siehe C.4.3 – Instrumente.
Ver C.4.3 – Instrumentos.

⁷³² Siehe/Ver C.4.2.2.5.

⁷³³ Siehe/Ver C.4.2.2.6.

Federal de la Vivienda“ besteht darin, dass eine große Anzahl der Privatinvestoren, die mit dem Bau ihrer Wohnung anfangen, ihr Vorhaben nicht zu Ende bringen können und ihr Eigentum entweder mit Verlust verkaufen oder unvollständig lassen müssen. Dies liegt hauptsächlich an einer schlechten oder nicht vorhandenen Beratung in Bezug auf die Finanzierung oder das Bauen. Ein Beispiel hierfür ist der Bau ohne Investitionsplan oder vollständigem Entwurf.

Das Instrument der Bausparunterstützung würde einen Vorteil für den Staat darstellen, da es das **Sparbewusstsein** der Bevölkerung wecken und dem **Wohnungsbedarf der anteilmäßig geringen Mittelschicht mit Investitionskraft** begegnen würde. Auf diese Weise würde der Staat gewährleisten, dass diese Menschen eine Wohnung bauen und damit einen Beitrag zum Ausgleich des Wohnungsmangels leisten.

Der Empfänger dieses Instrumentes würde den Zugang zu einem **organisierten Spar-system** erhalten. Die Fertigstellung der Bauvorhaben wird durch Gemeinschaftsfonds und eine festgelegte Reihenfolge für den Bau der Wohneinheiten gewährleistet. Der Empfänger würde auch Nutzen aus der **fachlichen Beratung** in Bezug auf Investition, Bauplanung und Bauausführung ziehen.

de la incorporación de este instrumento al Sistema Federal de la Vivienda radica en el hecho de que un gran número de inversores privados que comienzan a construir su vivienda no pueden terminar de hacerlo y se ven obligados a vender estas propiedades a condiciones desventajosas o a dejarlas inconclusas. Esto se debe fundamentalmente al mal o inexistente asesoramiento financiero y de obra. Ejemplo de esto es comenzar la obra sin un plan de inversión o con el proyecto incompleto.

El instrumento de respaldo al ahorro para construcción representaría un beneficio para el Estado ya que a través de él se crearía en la población la **conciencia de ahorro** y se atendería la **necesidad habitacional de la reducida clase media con capacidad de inversión**. De este modo el Estado se aseguraría que estas personas construyan una vivienda y contribuyan así a reducir el déficit habitacional.

El destinatario de este instrumento accedería a un **sistema de ahorro organizado**. La concreción de los proyectos sería garantizada mediante fondos comunes y un orden preestablecido para la construcción de las unidades habitacionales. Asimismo el destinatario se beneficiaría a través del **asesoramiento especializado** en las áreas de inversión, proyecto y construcción.

2.5.2.5 Bauverbesserung von Mietwohnungen

Dieses Instrument ist eine der **Ergänzungsmaßnahmen** des vorgeschlagenen Wohnförderungsmodells und besteht aus einer Förderung zur Modernisierung, Sanierung oder Umnutzung von bestehenden Bauten. Diese Förderung ist für den Eigentümer und Erwerber von entweder Mietwohnungen oder Bauten mit anderen Zwecken bestimmt. Im letzten Fall ermöglicht diese Förderung die Umnutzung der Bauten. Anschließend können sie durch das Instrument für Mietbindung⁷³⁴ in das Mietwohnungssystem einbezogen werden.

Die Förderung zur Verbesserung von Mietwohnungen gehört zum zweiten Abschnitt des vorgeschlagenen Förderungsmodells. Diese Förderung hat als Gegenleistung seitens des Investors eine Vereinbarung oder eine Verlängerung der Mietbindung.

Der argentinische Staat würde durch dieses Instrument sowohl die **Instandhaltung des Wohnungsbestands** als auch die **Kontinuität und Erhöhung des Mietwohnungsangebots** erreichen. So würde die Lebensdauer der Wohneinheiten, die durch die Instrumente für den Bau von Mietwohnungen und für Mietbindungen bereit gestellt wurden, verlängert werden und die Mindestvoraussetzungen aus der entsprechenden Regelung eingehalten werden⁷³⁵. Der Staat würde durch dieses Instrument ein Unterstützungswerkzeug für die Mietbindung schaffen. Dies ermöglichte die Einbeziehung von Bauten, die eine Umnut-

2.5.2.5 Mejoramiento de viviendas de alquiler

Este instrumento corresponde a una de las **medidas de completamiento** del modelo de fomento habitacional propuesto y consta de un subsidio para la modernización, el saneamiento o la refuncionalización de edificaciones existentes. Está destinado a aquellos propietarios y compradores de viviendas de alquiler o de edificaciones con otros destinos. En el último caso este subsidio permite la refuncionalización de las edificaciones, las que luego pueden ser ingresadas a través del instrumento de vinculación⁷³⁴ al sistema de viviendas de alquiler.

El fomento al mejoramiento de viviendas de alquiler es de aplicación en la segunda etapa del modelo de fomento propuesto. Tiene como contraprestación por parte del inversor el acuerdo o la prolongación de las vinculaciones de alquiler.

El Estado Argentino lograría mediante este instrumento tanto el **mantenimiento del parque habitacional** como la **continuidad y aumento de la oferta de viviendas destinadas al alquiler**. Así, la vida útil de las unidades habitacionales provistas a través de los instrumentos de construcción de viviendas y de vinculación de alquiler sería prolongada y se mantendrían las condiciones mínimas estándares requeridas por la correspondiente reglamentación⁷³⁵. El Estado crearía con este instrumento una importante herramienta de apoyo para la vinculación de alquiler, permitiendo el ingreso al Sistema Federal de la Vi-

⁷³⁴ Siehe/Ver D.2.1.2.2.

⁷³⁵ Siehe/Ver D.2.1.2.8.

zung für den Wohnzweck erlauben, in das „Sistema Federal de la Vivienda“. Dies würde die für den Staat durch Dritte geschaffene Wohnungsanzahl erhöhen. Diese Interaktion zwischen den Instrumenten bringt dem vorgeschlagenen Modell Festigkeit, somit gewinnt der Staat bei den potenziellen Investoren und Empfängern an Glaubwürdigkeit.

Bei dem Instrument für Bauverbesserung von Mietwohnungen wird zwischen zwei Investorarten unterschieden: der Eigentümer-Investor und der Erwerber-Investor. Der Eigentümer-Investor ist derjenige, der über eine bauverbesserbare Mietwohnung verfügt. Der Erwerber-Investor ist derjenige, der den Kauf eines Bauobjektes plant, um dieses nach Verbesserungs- und/oder Umnutzungsmaßnahmen in gewinnbringende Mietwohnungen umzuwandeln.

Die Modernisierung oder Instandhaltung der Wohneinheiten würde dem Eigentümer-Investor die **Aufwertung des Bauobjekts** ermöglichen und damit dessen **Lebensdauer verlängern**. So würde er **Kontinuität am Mietwohnungsmarkt** schaffen sowie eine **Verlängerung und Verbesserung der Rentabilität** herbeiführen.

Im Fall des Erwerber-Investors würde das Instrument für Bauverbesserung der Mietwohnungen diesem die Möglichkeit zum **Umbau oder zur Umnutzung seines zukünftigen Eigentums** geben und ihn die **Vorteile des Instruments für Mietbindung nutzen lassen**⁷³⁶.

vienda a edificaciones susceptibles a modificaciones de uso con fines habitacionales. Esto aumentaría el número de unidades habitacionales provistas por el Estado a través de terceros. Esta interacción entre los instrumentos le otorga solidez al modelo propuesto, y a través de ello credibilidad al Estado frente a los potenciales inversores y beneficiarios.

En el instrumento de mejoramiento de viviendas de alquiler son diferenciados dos tipos de inversores: el inversor-propietario y el inversor-comprador. El inversor-propietario es aquel que cuenta con la vivienda de alquiler necesitadas de mejoramientos. El inversor-comprador es el que planea comprar una edificación para luego de ejecutar medidas de mejoramiento o modificaciones de uso explotarla como vivienda de alquiler.

La modernización o mantenimiento de las unidades habitacionales le permitiría al inversor-propietario la **revalorización de la edificación** y la **prolongación de su vida útil**. Así lograría este **continuidad en el mercado de viviendas de alquiler** y la **extensión y mejora de la rentabilidad** de su propiedad.

En el caso del inversor-comprador, el instrumento de mejoramiento de viviendas de alquiler le brindaría la posibilidad de **modificar o refuncionalizar su futura propiedad** y gozar además de los **beneficios del instrumento de la vinculación de alquiler**⁷³⁶.

⁷³⁶ Siehe/Ver D.2.1.2.2.

Für den Mieter ist das Instrument für Bauverbesserung von Mietwohnungen von Vorteil, da die in den Wohneinheiten durchgeführten Verbesserungen zu einer **Verbesserung seiner Lebensqualität** führt. Einen anderen Vorteil stellt das **größere und bessere Wohnungsangebot** durch die Einbeziehung von umgenutzten Bauten in das „System Federal de la Vivienda“ dar.

2.5.2.6 Ergänzung des PROMEBA-Programms

Dieses Instrument ist eine **Ergänzungsmaßnahme** der Objektförderung durch die „vom Staat gebaute Wohnung“. Diese Maßnahme gehört zum zweiten Abschnitt des neuen Förderungsmodells. Die Ergänzung des PROMEBA-Programms⁷³⁷ hat die Verhinderung der möglichen Entstehung von „**neuen Endvierteln**“ zum Ziel. Derzeit besteht die Gefahr, dass die Bewohner auf die neue Infrastruktur, nach dem sanitären Modul⁷³⁸, beide vom PROMEBA-Programm bereitgestellt, die restliche Wohnung mit ungeeigneten Baueigenschaften erstellen.

Da die Empfänger des PROMEBA-Programms zu dem einkommensschwachen Bevölkerungssektor gehören und ihnen deswegen in vielen Fällen die wirtschaftlichen und/oder organisatorischen Mittel zum angemessenen Bau der restlichen Wohnung fehlen, schlägt dieses Instrument den **Eigenbau** als Bauausführungsmethode vor. Die zu verwendenden Eigenbaumodelle könnten sein: individueller unterstützter Eigenbau, Arbeits-

Para el inquilino es el instrumento para el mejoramiento de viviendas de alquiler también beneficioso ya que las mejoras realizadas en las unidades habitacionales **elevan sus condiciones de vida**. Otro beneficio es la **mayor y mejor oferta habitacional** mediante el ingreso al Sistema Federal de la Vivienda de edificaciones refuncionalizadas.

2.5.2.6 Completamiento del Programa PROMEBA

Este instrumento es una **medida de completamiento** del fomento al objeto “vivienda ejecutada por el Estado”, la que ha sido dispuesta en la segunda etapa del nuevo modelo de fomento. El completamiento del Programa PROMEBA⁷³⁷ tiene como objetivo evitar la formación de “**nuevas villas miserias**”. Actualmente existe el peligro de que los beneficiarios construyan sobre la infraestructura y a partir de los módulos sanitarios⁷³⁸ provistos por el programa PROMEBA el resto de la vivienda adoleciendo de las condiciones constructivas adecuadas.

Dado que los beneficiarios del Programa PROMEBA pertenecen al sector de menores ingresos de la población y por ello carecen en muchos casos de los medios económicos y/u organizativos para la construcción del resto de la vivienda en forma adecuada, este instrumento propone como método de ejecución de obra, la autoconstrucción. Los modelos de autoconstrucción a aplicar pueden ser: individual asistida, por cooperativas de trabajo⁷³⁹, o

⁷³⁷ Siehe/Ver C.4.1.2.3.

⁷³⁸ Siehe Abbildung 66/Ver figura 66.

gemeinschaften⁷³⁹ oder eine Kombination aus beiden. Die Anwendung der Ergebnisse aus den zahlreichen in Argentinien durchgeführten Forschungen in Bezug auf Material und Bau-system würde in diesem Programm möglich sein. Beispiele dafür sind: die von dem IRPha durchgeführten Forschungsarbeiten über Erd-zementbau⁷⁴⁰ oder die Vorschläge vom INTI-CECON für den Bau mit zweischaligem Mau-erwerk⁷⁴¹.

Ein interessanter Fall in dieser Hinsicht ist das Programm in der Gemeinde von Punitaqui in der Ortschaft Toro in Chile⁷⁴².

Eine ergänzende Investition bei diesem In-strument für den Bau der restlichen Wohnung würde dem Staat den Nutzen aus der **Schaf-fung von Mehrwert der bisher gebauten sanitären Module** bringen und würde eine Beschädigung und Fremdnutzung der Module vermeiden. Ebenso würde dem Staat der Bau der restlichen Wohnungen nach dem sanitä-ren Modul die **Steigerung der Erfolgsquote des PROMEBA-Programms** – welches als Hauptziel die Verbesserung der Lebensquali-tät der Bevölkerungsgruppen mit unbefriedig-ten Grundbedürfnissen und geringen Einkünf-ten hat – ermöglichen. Der Staat würde **Ar-beitskraftkosten** durch die Anwendung von Eigenbaumodellen sparen.

Die Empfänger des PROMEBA-Ergänzungs-programms würden wirtschaftliche und orga-nisatorische Unterstützung für den **Bau der restlichen Wohnung** bekommen.

una combinación de ambas. También podrían aplicarse a este programa los resultados de las numerosas investigaciones realizadas en la Argentina en las áreas de materiales y sis-temas constructivos. Ejemplos: el trabajo de investigación sobre la construcción con suelo cemento realizado por el IRPha⁷⁴⁰ o las pro-puestas del INTI-CECON para la construcción con muros mixtos⁷⁴¹.

Un caso interesante a tomar en cuenta es el programa desarrollado en la Comuna de Pu-nitaqui en la Localidad del Toro en Chile⁷⁴².

La inversión complementaria a realizar en la construcción del resto de la vivienda median-te este instrumento beneficiaría al Estado a través de una **revalorización de los módu-los sanitarios** construidos hasta el momento e **impediría su deterioro y mal uso**. Así mis-mo la construcción del resto de las viviendas a partir de los módulos sanitarios permitiría al Estado **eleva la cuota de éxito del Pro-grama PROMEBA**, el que tiene como objeti-vo principal mejorar la calidad de vida de la población con NBI y escasos recursos. El Es-tado ahorraría **costos de mano de obra** me-diante empleo de modelos de autoconstruc-ción.

Los beneficiarios del programa de completa-miento del PROMEBA recibirían apoyo eco-nómico y organizativo para la **construcción del resto de la vivienda**.

⁷³⁹ Siehe Beispiel in C.4.1.2.5.1 – Aktionsform.

Ver ejemplo en C.4.1.2.5.1 – Forma de acción.

⁷⁴⁰ Vgl/Comp. Albarracín/ Blasco Lucas, S./Pag. 3-8.

⁷⁴¹ Vgl/Comp. Checmarew/Volantino/Oroz/Oghievski, S./Pag. 33.

⁷⁴² Einzelheiten in Toro/ Zapata und Bustos/ Gálvez/ Monzó/ Toro/ Zapata. Detalles en Toro/ Zapata y Bustos/ Gálvez/ Monzó/ Toro/ Zapata.

2.5.2.7 Bau von besonderen Wohnungen

Diese ist eine **Ergänzungsmaßnahme** der Förderung durch „vom Staat gebaute Wohnung“. Der Bau von besonderen Wohnungen bildet zusammen mit dem Instrument für die Bauverbesserung von Mietwohnungen und mit dem zur Ergänzung des PROMEBA-Programms den zweiten Abschnitt des für das „Sistema Federal de la Vivienda“ vorgeschlagenen neuen Förderungsmodells.

Dieses Instrument hat die **Erweiterung der Zielgruppe** des aktuellen Wohnförderungsmodells durch die Einbeziehung von Personen mit geistigen oder körperlichen Behinderungen, älteren oder pflegebedürftigen Menschen zum Hauptziel.

Diese Personen würden kleinere Vereine bilden können und dadurch den Bau von Gruppenwohnungen, die auf ein bestimmtes Ziel ausgerichtet sind, fördern; z. B. Personen mit der gleichen Behinderung, die eine besondere Pflege brauchen, würden sich durch das Zusammenleben gegenseitig helfen und so Kosten für Pflegepersonal sparen.

Der Staat würde **den Wohnbedarf von Personengruppen, die von dem aktuellen Modell nicht betrachtet werden, berücksichtigen**. Ebenso würde die Betrachtung dieser besonderen Gruppen den Staat zur Entwicklung neuer Wohnungstypologien verpflichten, was **mehr Arbeit für Planer**, die über Fachkenntnisse in diesen Bereichen verfügen, bedeuten würde.

2.5.2.7 Construcción de viviendas especiales

Esta es una **medida de completamiento** del fomento al objeto “vivienda ejecutada por el Estado”. La construcción de viviendas especiales conforma junto con el instrumento para el mejoramiento de viviendas de alquiler y el de completamiento del Programa PROMEBA la segunda etapa del nuevo modelo de fomento propuesto para el Sistema Federal de la Vivienda.

Este instrumento tiene como objetivo principal la **ampliación del grupo objetivo** del modelo de fomento habitacional actual, mediante la incorporación de personas con discapacidades físicas o mentales, ancianas o necesitadas de cuidados.

Estas personas podrían formar pequeñas asociaciones y de este modo promover la construcción de viviendas grupales según un determinado fin; por ejemplo: personas con una misma discapacidad física que necesiten de un tipo especial de cuidados y que al vivir en grupos pudiesen ayudarse mutuamente y ahorrar en costos de personal de asistencia.

El Estado atendería mediante este instrumento las **necesidades habitacionales de grupos de personas que el actual modelo no contempla**. Asimismo la atención de estos denominados grupos especiales obligaría al Estado ha desarrollar nuevas tipologías de viviendas, lo que generaría **más trabajo para arquitectos e ingenieros** especializados en estas áreas.

Der Empfänger dieses Instruments würde eine **fertiggestellte Wohneinheit** erhalten und als Gegenleistung die Zahlung der geförderten Monatsraten erbringen müssen. Die Finanzierungsbedingungen wären hier die gleichen wie im FONAVI-Programm⁷⁴³.

Das Instrument für den Bau von besonderen Wohnungen würde u. a. die bundesweite Anwendung der gemachten Pilotversuche mit Wohnungen für körperbehinderte Menschen erlauben⁷⁴⁴.

Um die Ziele dieses Instruments erreichen zu können, ist eine Zusammenarbeit der Mitgliedskörperschaften des „Sistema Federal de la Vivienda“ mit dem Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung sowie anderen Assoziationen für allgemeinen Wohlstand erforderlich.

2.5.2.8 Reglementierung des Gesetzes für Stadtmiete

Die bundesweite Reglementierung des Gesetzes 23.091 – Gesetz für Stadtmiete, das zu dem „Código Civil“ gehört, stellt eine der **Unterstützungsmaßnahmen** des in dieser Arbeit vorgeschlagenen Förderungsmodells dar. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Modells ist das 3. Kapitel „Über die Förderung von Wohnungsmiete“. Diese Unterstützungsmaßnahme hat ihren Einflussbereich in der **indirekten Förderung**, d. h. in der Förderung durch Steuervergünstigungen.

El beneficiario de este instrumento recibiría la **unidad habitacional terminada** con la contraprestación del pago de cuotas mensuales subvencionados con las condiciones habituales del programa habitacional FONAVI⁷⁴³.

El instrumento para la construcción de viviendas especiales permitiría entre otras cosas la aplicación a nivel nacional de experiencias pilotos realizadas con viviendas destinadas a personas con discapacidades motrices⁷⁴⁴.

Para llevar a cabo los objetivos de este instrumento es necesario el trabajo conjunto de los entes integrantes del Sistema Federal de la Vivienda con el Ministerio de Bienestar Social y otras asociaciones del bien común.

2.5.2.8 Reglamentación de la Ley de locaciones urbanas

La reglamentación en todo el país de la Ley 23.091 – Ley de locaciones urbanas – perteneciente al Código Civil, es una de las **medidas de apoyo** del modelo de fomento propuesto en este trabajo. De especial interés para el desarrollo del modelo es su Capítulo 3: “De la promoción de locaciones destinadas a vivienda”. Esta medida de apoyo tiene su área de acción en el **fomento indirecto**, es decir en el fomento mediante reducciones impositivas.

⁷⁴³ Siehe C.4.1.2.1.1 – Finanzierung des Erwerbs.
Ver C.4.1.2.1.1 – Financiamiento a la adquisición.

⁷⁴⁴ Vgl./Comp. CNV-13,S./Pag. 8-9.

Das 3. Kapitel des Gesetzes 23.091 schlägt die Schaffung eines **Förderungssystems von üblichen oder günstigen Wohnungen**⁷⁴⁵ zur Anmietung vor. Die Förderung ist für den Bau, die Fertigstellung oder den Erwerb von Wohnungsbauten bestimmt. Obwohl die Anwendung dieses Instruments von großer Bedeutung für die Wohnungsschaffung in Argentinien gewesen wäre, wurde es nicht in allen Provinzen reglementiert.

Die bundesweite Schaffung des im 3. Kapitel des genannten Gesetzes vorgeschlagenen Förderungssystems für Mietwohnungen würde dem Staat hinsichtlich der **Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs der mittleren bis unteren Bevölkerungsschicht** durch die Bereitstellung von günstigen Mietwohnungen durch Dritte nutzen. Ebenso würde der Staat diese **Wohnungsschaffung ohne direkte Investition** erreichen, und zwar durch den Verzicht auf Steuereinnahmen.

Der Investor, der sein Eigentum in das vom Gesetz 23.091 vorgeschlagenen System einbezieht, würde die **Steuervergünstigungen**, die in Artikel 11 des 3. Kapitels festgelegt sind, erhalten.

Der Mieter würde die **Möglichkeit zur Wohnungsanmietung** zu einem erschwinglichen Preis bekommen.

El Capítulo 3 de la Ley 23.091 propone la creación de un **sistema de promoción de viviendas comunes o económicas**⁷⁴⁵ destinadas a la locación. El fomento es aplicable a la construcción, terminación o compra de edificaciones destinadas a la habitación. Si bien la aplicación de este instrumento sería de gran importancia para la provisión de vivienda en la Argentina, no ha sido reglamentado por todas las provincias.

La creación en todo el país del sistema de promoción de viviendas de locación propuesto en el Capítulo 3 de la mencionada Ley beneficiaría al Estado mediante la **atención de las necesidades habitacionales del sector de clase media-baja**, a través de la provisión por terceros de viviendas de alquiler económico. Asimismo el Estado lograría esta **provisión de vivienda sin inversión directa**, sino mediante la abstención de ingresos tributarios.

El inversor que ingrese su propiedad al sistema propuesto por la Ley 23.091 gozaría de las **ventajas impositivas** dispuestas en el Artículo 11 de su Capítulo 3.

El inquilino se beneficiaría mediante la **posibilidad de alquiler** a precio asequible.

⁷⁴⁵ Zur Bezeichnung „übliche oder günstige Wohneinheit“ siehe Bescheid 368/76 des Ex-Staatssekretariats für Wohnungswesen und Stadtplanung.
Para más información sobre la calificación de “vivienda común o económica” ver Resolución 368/76 de la Ex-Secretaría de Estrado de Vivienda y Urbanismo.

2.5.2.9 Mindeststandards für Sozialwohnungen

Das neue Wohnförderungsmodell schlägt durch diese **Unterstützungsmaßnahme**, die zu den ordnungspolitischen Instrumenten gehört, die Reformulierung und Vervollständigung der im Jahr 2000 festgelegten Qualitätsmindeststandards für Sozialwohnungen vor⁷⁴⁶. Die neuen Mindeststandards wären bei allen Instrumenten der direkten Förderung anzuwenden⁷⁴⁷.

Die Version der Qualitätsmindeststandards für Sozialwohnungen aus dem Jahr 2000 besitzt allgemeinen Charakter. Darin fehlen u. a. Grundflächenvoraussetzungen für die Wohneinheiten.

Die Erstellung der neuen Mindeststandards würde dem Staat eine **Verbesserung der Bau- und Raumcharakteristika der Wohneinheiten** ermöglichen. Die Anwendung dieser Mindeststandards bei allen von dem „Sistema Federal de la Vivienda“ durchgeführten Wohnprogrammen würde eine **Homogenität der Wohnungseigenschaften** bundesweit gewährleisten und damit eine **Erhöhung der Lebensqualität** des einkommensschwachen Bevölkerungsektors erreichen.

Die Bewohner würden Nutzen aus dem Bau von **Wohneinheiten besserer Qualität** ziehen. Dies würde eine Verlängerung der Lebensdauer der Wohneinheiten und eine Sen-

2.5.2.9 Estándares mínimos para viviendas de interés social

El nuevo modelo de fomento habitacional propone mediante esta **medida de apoyo** contemplada dentro de los instrumentos políticos legales, la reformulación y completamiento de los estándares mínimos de calidad para viviendas de interés social establecidos en el año 2000⁷⁴⁶. Los nuevos estándares mínimos serían de aplicación en todos los instrumentos del fomento directo⁷⁴⁷.

La versión 2000 de los estándares mínimos para viviendas de interés social posee un carácter general, careciendo entre otras cosas de condicionantes de superficies para las unidades habitacionales.

La confección de nuevos estándares mínimos permitiría al Estado el **mejoramiento de la características constructivas y espaciales** de las unidades habitacionales. La aplicación de estos estándares a todos los programas habitacionales llevados a cabo por el Sistema Federal de la Viviendas aseguraría la **homogeneidad de las cualidades de las viviendas** en todo el país y con ello el **elevamiento de las condiciones de vida** de la población de menores recursos.

Los ocupantes de las viviendas se beneficiarían mediante la construcción de **unidades habitacionales de mejor calidad**. Esto permitiría un alargamiento de la vida útil de las

⁷⁴⁶ Für die Festlegung der Qualitätsmindeststandards für Sozialwohnungen wurden zwei technische Ausschüsse vom Subsekretariat für Stadtplanung und Wohnungswesen des Ex-Bundesministeriums für Infrastruktur und Wohnung im Jahr 2000 geschaffen.

Para la determinación de los estándares mínimos de calidad para viviendas de interés social fueron creadas dos comisiones técnicas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ex-Ministerio de Infraestructura y Vivienda en el año 2000.

⁷⁴⁷ Siehe Abbildung 137-138/Ver figura 139-140.

kung der Instandhaltungskosten bedeuten. Ebenso würde eine bessere Bau- und Raumqualität sowohl im Fall von Mietwohnungen als auch bei Eigenheimen den **möglichen Eintritt in den normalen Immobilienmarkt** erleichtern.

2.5.2.10 Verfahren zur Festlegung und Regulierung der Miete

Eine der **Unterstützungsmaßnahmen** innerhalb der ordnungspolitischen Instrumente des vorgeschlagenen Förderungsmodells stellt die Schaffung eines Verfahrens zur Festlegung und Regulierung der Miete dar. Es sollen sowohl die Interessen des Vermieters als auch die des Mieters berücksichtigt werden.

Dieses Verfahren zur Festlegung der Miete würde dem Staat **die Marktregulierung sowohl der normalen als auch der geförderten Miete** ermöglichen. So würde ein einheitlicher Mietmarkt und eine Mietpreiskontrolle erreicht werden. Ebenfalls würde sich die derzeitige Situation des einkommensschwachen Bevölkerungssektors verbessern. Diese Maßnahme würde eine Wohnungskategorisierung nach Fläche, Baueigenschaften, Lagesituation, etc. ermöglichen. Dies würde eine bedeutende **Unterstützung der Instrumente für den Bau von Mietwohnungen und für Mietbindungen** schaffen. So würde eine funktionale Verstärkung des Wohnförderungsmodells erreicht werden. Sowohl der Mieter als auch der Eigentümer der Wohnung würde Nutzen aus der Schaffung eines Verfahrens zur Mietfestlegung ziehen, da verwaltungsrechtliche Bedingungen geschaffen werden würden, um einen **gleichmäßigen und ausgewogenen Mietmarkt** erreichen zu können.

viviendas y una reducción de los costos de manteniendo. Asimismo una mejor calidad constructiva y espacial permitiría tanto en el caso de viviendas de alquiler como en de viviendas en propiedad el posible **ingreso al mercado normal de alquiler o inmobiliario**.

2.5.2.10 Método de determinación y regulación de alquileres

Una de las **medidas de apoyo** dentro de los instrumentos políticos legales del modelo de fomento propuesto lo representa la creación de un método de determinación y regulación de precios de alquileres, en donde tanto los intereses del locador como del locatario fuesen tenidos en cuenta.

Este método de determinación de alquileres le permitiría al Estado **la regulación del mercado de alquileres tanto normales como subvencionados**. Así se lograría un mercado de alquileres más homogéneo y el control de precios. Asimismo se mejoraría la situación actual de los sectores de menores ingresos de la población. Esta permitiría la categorización de las viviendas según dimensiones, características constructivas, ubicación, etc. Esto representaría un importante **apoyo a los instrumentos de construcción y vinculación de viviendas de alquiler**. Así se lograría el fortalecimiento funcional del modelo de fomento habitacional. Tanto el inquilino como el propietario de la unidad habitacional se beneficiarían con el desarrollo de un método de determinación de alquileres, ya que este crearía las condiciones administrativas-legales para poder lograr un **mercado de alquileres equitativo y equilibrado**.

2.5.3 Interaktionen

Interaktion A

Diese findet zwischen dem Instrument zur Förderung für den Bau von Mietwohnungen und der Miethilfe statt. Eine Ergänzung dieser Instrumente würde ermöglichen, dass die Mieter, die finanzielle Schwierigkeiten haben, in ihren Wohnungen weiter wohnen können, und dass den Vermietern die Zahlung der vollständigen Miete gewährleistet wird.

Interaktion B

Diese Interaktion ergibt sich aus der Ergänzungsfunktion, die das Instrument zur Förderung für den Bau von Mietwohnungen gegenüber dem Instrument für den geförderten Selbstbau leistet. So würden die Personen, die ihre Eigentumswohnung selbst bauen, während der Bauzeit zu geförderter Miete und guter Lebensqualität in den Mietwohnungen wohnen können.

Interaktion C

Die dritte Interaktion findet zwischen dem Instrument zur Förderung für den Bau von Mietwohnungen und dem Instrument zur vom Staat gebauten Wohnung statt. Diese stellt eine der Achsen des vorgeschlagenen Wohnförderungsmodells dar. Sie ermöglicht, dass der Staat das durch die Wohnungsschaffung mittels des Baues von Mietwohnungen durch Beteiligung von privaten Investoren gesparte öffentliche Kapital in die Bau- und Raumqualität der von ihm gebauten Wohneinheiten investiert.

2.5.3 Interacciones

Interacción A

Esta se da entre el instrumento de fomento para la construcción de vivienda de alquiler y del subsidio al alquiler. El complemento de estos instrumentos permitiría que los inquilinos con problemas económicos puedan permanecer en sus viviendas y que a los propietarios se les garantice el cobro total del alquiler correspondiente.

Interacción B

Esta interacción se da mediante la función complementaria que el instrumento de fomento a la construcción de viviendas de alquiler cumple con respecto al instrumento de autoconstrucción asistida. Así las personas que autoconstruyen su vivienda podrían habitar durante el periodo de ejecución de la obra las viviendas de alquiler, a precios subvencionados y con buenas condiciones de vida.

Interacción C

La tercera interacción resulta entre el instrumento de fomento para la construcción de viviendas de alquiler y el de vivienda ejecutada por el Estado. Esta representa uno de los ejes del modelo de fomento habitacional propuesto. Ella posibilita que el Estado invierta los capitales ahorrados mediante la provisión de vivienda a través de la construcción de viviendas de alquiler por terceros, en la calidad constructiva y espacial de las unidades habitacionales ejecutadas por el mismo.

Interaktion D

Durch die Kombination der Instrumente für Mietbindungen und Verbesserung von Mietwohnungen würden die Eigentümer von Bauten, die zum Bewohnen oder anderen Zwecken bestimmt sind, ihre Bauten umbauen und/oder modernisieren können und dadurch eine Aufwertung und bessere Nutzung erreichen. Aus diesem Grund ist diese Interaktion auch vorteilhaft für denjenigen Privatinvestor, der sich für einen Bautenerwerb und eine spätere Einbindung ebendieser in das System von sozialen Mietwohnungen interessiert. Diese Interaktion würde die Wiederbeschaffung und Umnutzung des Wohnungsbestands ermöglichen.

Interaktion E

Diese Interaktion findet zwischen dem Instrument für Mietbindungen und dem Instrument für den geförderten Selbstbau statt. Sie würde eine Nutzung der geförderten Mietwohnungen während der Bauzeit der Eigenheime erlauben.

Interacción D

Mediante la combinación de los instrumentos de vinculación de viviendas de alquiler y el de mejoramiento de viviendas de alquiler, los propietarios de construcciones destinadas o no a la vivienda podrían reformar y/o modernizar sus edificaciones y así alcanzar su revalorización y mejor explotación. Debido a esto, esta interacción es también beneficiosa para aquellos inversores privados interesados en la adquisición de edificaciones y su posterior vinculación al sistema de viviendas de alquiler social. Esta interacción permitiría la recuperación y reutilización del parque habitacional.

Interacción E

Esta interacción se da entre los instrumentos de vinculaciones para viviendas de alquiler y el de autoconstrucción subvencionada. Permitiría el uso de las viviendas de alquiler durante el tiempo de ejecución de obra de la vivienda propia.

2.6 Deutschland

2.6.1 Vorschlag

Der Vorschlag zur Verbesserung der Instrumente der deutschen Wohnraumförderung besteht aus der Optimierung der Objektförderung und setzt ihren Schwerpunkt auf die Betrachtung des Wohnungsbedarfs des einkommensschwachen Bevölkerungssektors. Dies geschieht ohne Vernachlässigung der besserverdienenden Sektoren und bewahrt damit den umfassenden Charakter der Wohnraumförderung⁷⁴⁸. Siehe Abbildung 141.

Der Vorschlag basiert auf folgenden Verbesserungsmöglichkeiten des gegenwärtigen Modells, die durch die in dieser Arbeit durchgeführten Analyse entdeckt wurden:

- Stärkung der vorhandenen Instrumente sowie
- Wiedereingliederung der Eigenheimzulage (Schaffung einer neuen Version der bis Dez. 2005 rechtskräftigen Förderung)

Dadurch, dass die deutsche Wohnraumförderung über vollständige und breite Instrumente verfügt, umfasst der Vorschlag nur Ergänzungsmaßnahmen. Hier ist es wichtig, hervorzuheben, dass, obwohl die Wiedereingliederung der Eigenheimzulage als Zusatzmaßnahme bezeichnet werden kann, da sie für das Wiedererlangen eines bis Dezember 2005 vorhandenen Instruments bestimmt ist, sie als Ergänzungsmaßnahme gekennzeichnet wird⁷⁴⁹.

⁷⁴⁸ Siehe/Ver C.4.3.

⁷⁴⁹ Siehe/Ver D.2.2.2.3.

2.6 Alemania

2.6.1 Propuesta

La propuesta para el mejoramiento de los instrumentos del Fomento Habitacional alemán consta de la optimización del fomento al objeto y se focaliza en la atención de las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos de la población. Esto sin descuidar a los sectores bien acomodados y de ese modo mantener el carácter abarcante del de Fomento Habitacional⁷¹⁹. Ver figura 142.

La propuesta se basa en las siguientes posibilidades de mejoras del modelo de fomento actual, detectadas a través del análisis realizado en este trabajo:

- fortalecimiento de los instrumentos existentes y
- reinclusión del subsidio al hogar propio (creación de una nueva versión del fomento vigente hasta diciembre del 2005)

Debido a que el Fomento Habitacional alemán cuenta con instrumentos completos y amplios, la propuesta consta solo de medidas de completamiento. Aquí es importante recalcar que si bien la reinclusión del subsidio al hogar propio podría ser considerada como una medida de adición, dado que ella está destinada a recuperar un instrumento existente hasta diciembre del 2005, al que se lo modifica sin variar su esencia, se la designa como una medida de completamiento⁷⁴⁹.

Die Vorschlagsziele sind:

- die Erhöhung der Eigentumsquote⁷⁵⁰ und
- die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Das Mittel, um diese Ziele zu erreichen, stellt die Umstrukturierung der öffentlichen Investition dar. So wird eine Verlegung eines Investitionsteiles aus den nicht-zurückzahlenden Förderungen, wie z. B. die Eigenheimzulage, bis zu den zinsverbilligten Darlehen vorgeschlagen. Dies geschieht in Übereinstimmung mit der Reduktionspolitik in Bezug auf die Subventionen, die in den letzten Jahren in Deutschland durchgeführt wurde⁷⁵¹. Der Vorschlag besteht aus einem Abschnitt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind:

- Schaffung eines Beratungsdienstes in Bezug auf Bauplanung und -ausführung,
- Schaffung einer Zusatzförderung für den Eigenkapitalbeitrag sowie
- Wiedereingliederung der Eigenheimzulage mit folgenden Änderungen:
- Reduktion der Einkommensgrenzen und
- Abschaffung der kumulativen Eigenschaft.

Die Maßnahmen 1 und 2 finden Anwendung im Förderungsinstrument für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung der Eigentumswohnung.

Los objetivos de la propuesta son:

- el elevamiento de la cuota de posesión de vivienda⁷⁵⁰ y
- el mantenimiento y modernización del parque habitacional.

El medio para lograr estos objetivos esta representado por la reestructuración de la inversión estatal. Así se propone un traslado de una parte de la inversión estatal desde los subsidios no reintegrables, como el del hogar propio, a aquellos subsidios de préstamos con intereses subencionados. Esto acorde con las políticas reductivas aplicadas a las subvenciones en los últimos años en Alemania⁷⁵¹. La propuesta consta de una etapa.

Las medidas propuestas son:

- creación de un servicio de asesoramiento en la planificación y ejecución de obra,
- creación de un subsidio adicional al aporte propio,
- reincorporación del fomento al hogar propio, con las siguientes modificaciones:
- reducción de los límites de ingreso y
- eliminación de la propiedad cumulativa.

Las medidas 1 y 2 encuentran su aplicación en el instrumento de fomento para la construcción, refacción o compra de la vivienda propia.

⁷⁵⁰ Mit einem Wert von 41,5 v. H. hat Deutschland nach der Schweiz als zweites Land die niedrigste Wohneigentumsquote in Europa – Quelle: Euroconstruct im Bericht 2004 des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie. Con un valor de 41,5 % es Alemania luego de Suiza el segundo país con la cuota de posesión de vivienda en Europa – Fuente: Euroconstruct en Informe 2004 de la Asociación de la Industria de la Construcción Alemana.

⁷⁵¹ Siehe/Ver D.1.2.

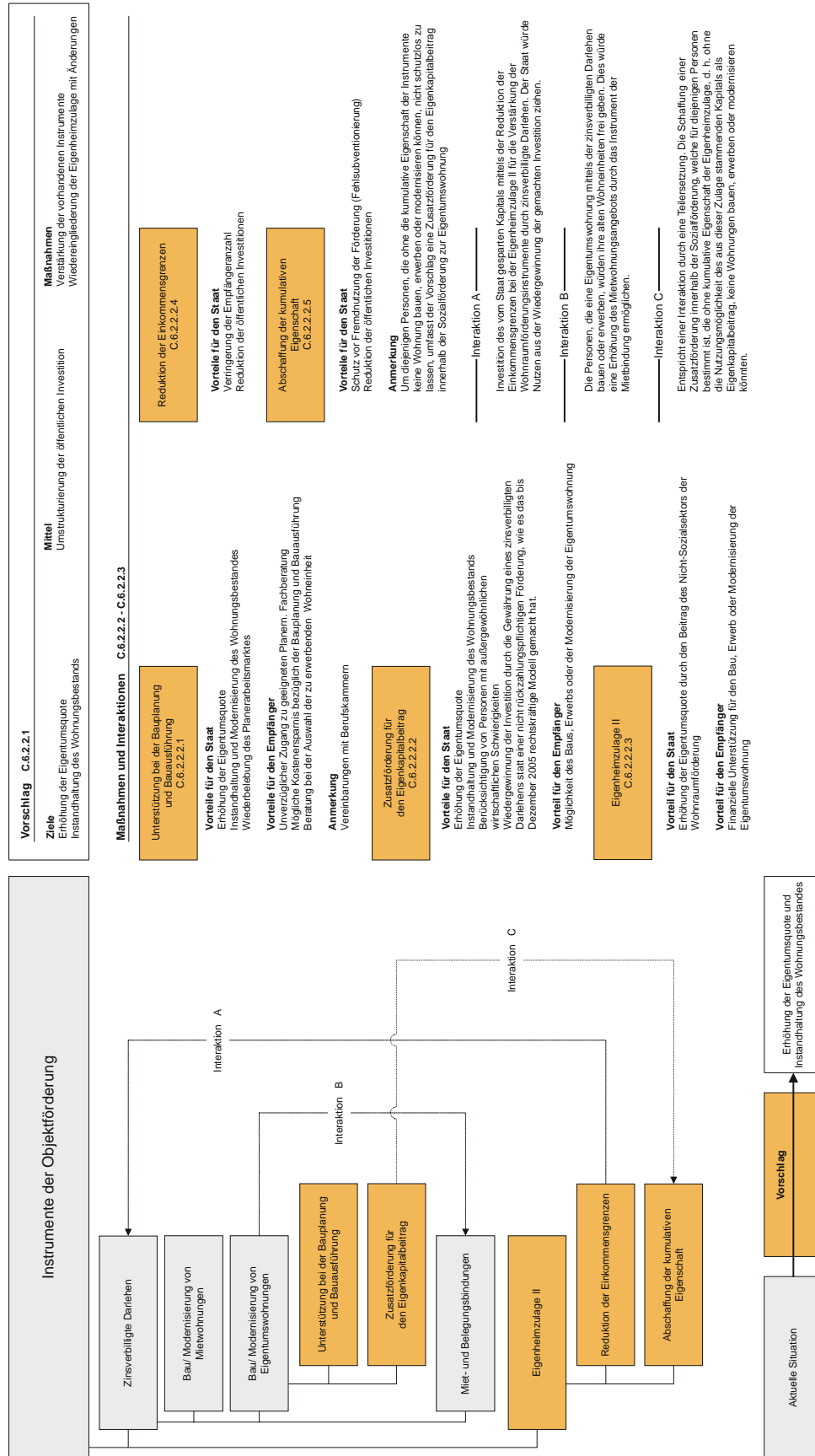


Abbildung 141 Vorschlag für Deutschland auf deutsch

Figura 141 Propuesta para Alemania en alemán

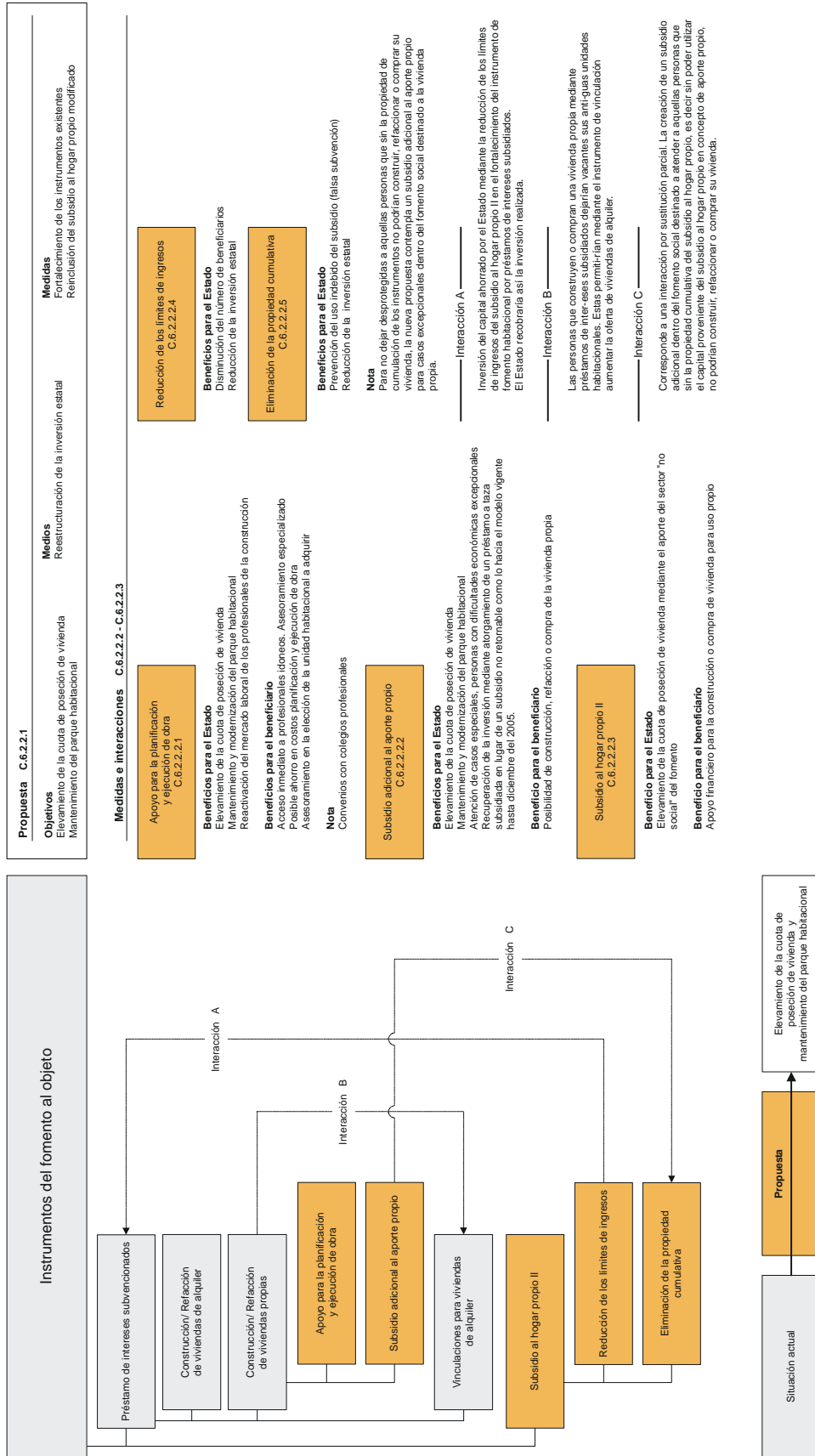


Abbildung 142 Vorschlag für Deutschland auf spanisch

Figura 142 Propuesta para Alemania en español

2.6.2 Maßnahmen

2.6.2.1 Unterstützung bei der Bauplanung und Bauausführung

Diese Maßnahme stellt zusammen mit der Schaffung einer Zusatzförderung für Eigenkapitalbeitrag⁷⁵² die **Ergänzungsmaßnahmen** der Förderung für den Bau, den Erwerb und die Modernisierung von Eigentumswohnungen⁷⁵³ innerhalb der Sozialwohnraumförderung dar.

Diese Maßnahme besteht zusätzlich zu der von der Förderung angebotenen wirtschaftlichen Hilfe aus einem Beratungsdienst für Bauplanung und -ausführung. Der Beratungsdienst würde von im Wohnungsbereich erfahrenen Planern übernommen werden, die in der Region, wo die Bauvorhaben durchgeführt werden sollen, ansässig sind. Dieser Dienst kann vom Empfänger in Anspruch genommen werden und hat eine attraktivere Förderung zum Ziel. Um den Unterstützungsdienst umzusetzen, wäre es erforderlich, dass die Bewilligungsbehörde Vereinbarungen mit den Berufskammern schließt und dadurch ein verwaltungsorganisiertes System schafft.

Der Staat würde Nutzen aus der Schaffung der Unterstützung von Bauplanung und Bau durchführung ziehen, da sie die Förderung attraktiver machen würde. Damit würde sie von mehr Personen in Anspruch genommen werden. Dies würde sowohl die **Erhöhung der Eigentumsquote** durch den Bau und Erwerb von Wohneinheiten, als auch eine **bessere Instandhaltung und Modernisie-**

2.6.2 Medidas

2.6.2.1 Apoyo en planificación y ejecución de obra

Esta medida junto con la creación de un subsidio adicional al aporte propio⁷⁵² representan las **medidas complementarias** del fomento de construcción, refacción o compra de vivienda en propiedad⁷⁵³ dentro del Fomento Habitacional social.

Esta medida consta en la adición a la actual ayuda económica ofrecida por el fomento, de un servicio de asesoramiento en cuanto a la planificación y ejecución de obra. El servicio de asesoramiento estaría a cargo de profesionales de la construcción con experiencia en el campo de la vivienda, que radicacen en las zonas donde deben ser ejecutadas las obras. Este servicio puede o no ser tomado por el beneficiario y tiene la finalidad de hacer más atractivo al fomento. Para poner en práctica el servicio de apoyo sería necesario que las oficinas de aprobación firmasen convenios con los respectivos colegios profesionales y de este modo crear un sistema organizado administrativamente.

El Estado se beneficiaría con la creación del apoyo a la planificación y ejecución de obra, ya que este haría más atractivo al fomento. Así más personas lo tomarían. Esto provocaría tanto una **elevación de la cuota de posesión de vivienda**, mediante la construcción y compra de unidades habitacionales, como un **mejor mantenimiento y modernización del parque habitacional existente**.

⁷⁵² Siehe/Ver D.2.2.2.2.

⁷⁵³ Siehe/Ver C.4.2.2.2.

rung des Wohnungsbestandes hervorrufen. Sowohl der Bau einer höheren Wohneinheitenanzahl als auch die Durchführung von Bauverbesserungen und Modernisierungen von bestehenden Wohnungen würde eine **Wiederbelebung des Planermarktes** zur Folge haben.

Der Empfänger würde durch diesen Dienst **unverzöglichen Zugang zu geeigneten Planern**, die von den Berufskammern und Bewilligungsbehörden ausgesucht werden würden, bekommen. Dies würde die Suche nach einem Planungsbüro seitens des Empfängers vermeiden, wodurch eine Optimierung der Vorbauphase erreicht werden würde. Ebenso wäre durch diesen Dienst eine **Kosteneinsparung bezüglich der Bauplanung und -ausführung** möglich. Der Empfänger, der sich für den Erwerb der Eigentumswohnung interessiert, würde eine kompetente **Beratung während der Such- und Wahlphase** erhalten. Dadurch wäre eine bessere Einschätzung der Wohnungseignung bezüglich der Familiencharakteristika sowie eine korrekte Feststellung des Bauzustandes der Wohnung und des Umbaubebedarfs möglich.

2.6.2.2 Zusatzförderung für den Eigenkapitalbeitrag

Diese **Ergänzungsmaßnahme** modifiziert zusammen mit der Schaffung einer Beratungsunterstützung in Bezug auf Bauplanung und -durchführung⁷⁵⁴ das Förderungsinstrument für den Bau, den Erwerb und die Modernisierung der Eigentumswohnung⁷⁵⁵ innerhalb der Sozialwohnraumförderung.

Tanto la construcción de un número mayor de unidades habitacionales como la realización de obras de refacción y modernización de viviendas existentes tendría como consecuencia una **reactivación del mercado laboral de arquitectos e ingenieros**.

El beneficiario tendría a través de este servicio de asesoramiento el **acceso inmediato a profesionales de la construcción idóneos**, los cuales habrían sido seleccionados por los colegios profesionales y las oficinas de fomento. Esto evitaría la búsqueda de una oficina de proyectos por parte del beneficiario, logrando así optimizar la fase previa a la obra. Asimismo sería posible mediante este servicio un **ahorro en los costos de planificación y ejecución de obra**. El beneficiario interesado en la compra de la vivienda propia recibiría el **asesoramiento durante la fase de búsqueda y elección**. A través de esto se podría lograr una mejor valoración de la idoneidad de la unidad habitacional a las características de la familia, como así también determinar correctamente el estado de la vivienda y la necesidad de reformas.

2.6.2.2 Subsidio adicional al aporte propio

Esta **medida de completamiento** junto con la creación de un apoyo para la planificación y ejecución de obra⁷⁵⁴ modifican al actual instrumento de fomento para la construcción, refacción o compra de la vivienda propia⁷⁵⁵ dentro del sector social del Fomento Habitacional.

⁷⁵⁴ Siehe/Ver D.2.2.2.1.

⁷⁵⁵ Siehe/Ver C.4.2.2.2.

Die Zusatzförderung für den Eigenkapitalbeitrag besteht aus einem **zinsverbilligten Darlehen**, welches für einen Personenkreis vorgesehen ist, der nicht in der Lage ist, den vom Instrument geforderten Eigenkapitalbeitrag zu leisten. Die Hilfe könnte den Gesamtbetrag des Eigenkapitalbeitrags oder nur einen Teil davon decken.

Die Schaffung dieser Zusatzförderung begründet sich darin, dass das in dieser Arbeit vorgeschlagene Modell die kumulative Eigenschaft der alten Eigenheimzulage⁷⁵⁶ streicht, um eine Fehlsubventionierung zu vermeiden. Die kumulative Eigenschaft würde ermöglichen, dass die Empfänger der Förderung für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung der Eigentumswohnung⁷⁵⁷ das Kapital, welches aus der Eigenheimzulage kommt, als Eigenkapitalbeitrag anzuwenden. Ein Teil des Personenkreises, der diese Möglichkeit genutzt hat, hätte den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung der Wohnung ohne diese Förderungskopplung nicht durchführen können, ein anderer Teil erhielt Subventionen, ohne sie zu benötigen.

Der Staat würde Nutzen aus der Schaffung der Zusatzförderung durch die **Erhöhung der Eigentumsquote sowie der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands** ziehen. Ebenso würde diese Zusatzförderung dem Staat die **Berücksichtigung von Personen mit außergewöhnlichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten** ermöglichen. Da die Förderung ein Darlehen ist, würden die vom Staat investierten Gelder in die

El subsidio adicional del aporte propio consta de un **préstamo a tasa subvencionada** destinado a aquellas personas que no estén en condiciones de realizar el aporte propio exigido por el instrumento. La ayuda podría ser por el monto total del aporte de capital propio o por una parte de este.

La creación de este subsidio adicional se debe a que el modelo propuesto en este trabajo suprime la propiedad cumulativa del antiguo subsidio al hogar propio⁷⁵⁶, esto con la finalidad de impedir la falsa-subvención. La propiedad cumulativa permitía que los beneficiarios del fomento para la construcción, refacción o compra de la vivienda propia⁷⁵⁷ utilizaran el capital proveniente del subsidio al hogar propio como aporte propio. Entre las personas que utilizaban este beneficio, existía una parte que sin esta posibilidad de acoplamiento de los subsidios no hubiesen podido llevar a cabo la construcción, refacción o compra de una vivienda, y otra parte que lo tomaba sin necesitarlo.

El Estado se beneficiaría con la creación del subsidio adicional mediante el **elevamiento de la cuota de posesión de vivienda** y el **manteniendo y mejoramiento del parque habitacional**. Asimismo este subsidio adicional permitiría al Estado **atender a personas con dificultades económicas excepcionales**. Dado que el subsidio consiste en un préstamo, los fondos invertidos por el Estado regresarían al tesoro público al cabo del plazo

⁷⁵⁶ Siehe/Ver C.4.2.2.4.

⁷⁵⁷ Siehe/Ver C.4.2.2.2.

Staatskasse nach der Rückzahlungsfrist zurückfließen, d. h. es ergibt sich eine **Wiedergewinnung der Investition**. Dies stellt eine Ersparnis für den Staat bezüglich der durch das bis Dezember 2005 rechtskräftige Modell gemachten Investition dar.

Der Empfänger würde durch die Zusatzförderung für den Eigenkapitalbeitrag die **Möglichkeit des Baus, des Erwerbs oder der Modernisierung seiner Wohnung** erhalten.

2.6.2.3 Eigenheimzulage II

Diese Maßnahme besteht aus der Wiedereingliederung der Eigenheimzulage⁷⁵⁸, die im Dezember 2005 abgeschafft wurde. Die Eigenheimzulage II würde über zwei Neuerungen verfügen:

- Reduktion der Einkommensgrenzen und
- Abschaffung der kumulativen Eigenschaft.

Die Wiedereingliederung der Eigenheimzulage hat die Erhaltung des „umfassenden“ Charakters der deutschen Instrumente und Förderwege zum Ziel, da, obwohl die Hauptzielgruppe der Wohnraumförderung der einkommensschwache Bevölkerungssektor ist, auch die bemittelten Bevölkerungsschichten gefördert werden⁷⁵⁹. Diese Maßnahme schlägt nicht die Abschaffung von Instrumenten der Wohnraumförderung vor, sondern deren Optimierung in Bezug auf deren Charakteristika und Anwendung mit dem Ziel der Reduktion der öffentlichen Investitionen ohne Einschränkungen der Empfänger.

de pago, es decir que se produce una **recuperación de la inversión**. Esto representa un ahorro para el Estado con respecto a la inversión realizada mediante el modelo vigente hasta diciembre del 2005.

El beneficiario tendría mediante el subsidio adicional al aporte propio la **posibilidad de construcción, compra o refacción de su vivienda**.

2.6.2.3 Subsidio al hogar propio II

Esta medida consta de la reinclusión del subsidio al hogar propio⁷⁵⁸ eliminado en diciembre del 2005. El subsidio al hogar II contaría con dos innovación respecto a su predecesor:

- reducción de los límites de ingresos y
- eliminación de la propiedad cumulativa.

La reincorporación del subsidio al hogar propio tiene como objetivo mantener el carácter “abarcante” de los instrumentos y vías de fomento alemán, en donde a pesar de que el grupo objetivo principal del Fomento Habitacional es el sector de la población con menores ingresos, también son fomentados los sectores pudientes⁷⁵⁹. Esta medida propone la no eliminación de instrumentos del Fomento Habitacional, sino su optimización en cuanto a características y aplicación, con la finalidad de reducir la inversión estatal sin perjuicio de los beneficiario.

⁷⁵⁸ Siehe/Ver C.4.2.2.4.

⁷⁵⁹ Siehe/Ver C.4.3.

Der Staat würde Nutzen aus der **Erhöhung der Eigentumsquote** durch den Bau oder Erwerb von Wohneinheiten, die nicht zur Sozialförderung gehören, ziehen.

Der Empfänger könnte mit einer **finanziellen Unterstützung** für den Bau oder den Erwerb einer Wohnung rechnen.

2.6.2.4 Reduktion der Einkommensgrenzen

Diese **Ergänzungsmaßnahme** stellt zusammen mit der Abschaffung der kumulativen Eigenschaft die vorgeschlagenen Neuerungen in der Eigenheimzulage II⁷⁶⁰ dar. Die Reduktion der Einkommensgrenzen⁷⁶¹ hat die **Verringerung der Empfängeranzahl** zum Ziel und damit die **Reduktion der öffentlichen Investition**. Dies würde den Abschaffungsbedarf der Eigenheimzulage aus dem Wohnraumförderungsangebot vermeiden.

In den letzten Jahren haben das ständige Sinken der Arbeitslöhne und die hohen Einkommensgrenzen, die einer Gewährung der Eigenheimzulage zu Grunde liegen, eine Steigerung der Subventionen verursacht. So ist die Eigenheimzulage die größte Aufwendung des Staates in der Wohnraumförderung⁷⁶². Die hohen Einkommensgrenzen verursachen auch die Fehlsubventionierung, d. h., dass zu denjenigen Empfängern, die die Hilfe tatsächlich brauchen, andere Empfänger hinzukommen, die eigentlich keine Unterstützung zur Wohneigentumsbildung benötigen,

El Estado se beneficiaría mediante el **elevamiento de la cuota de posesión de vivienda** a través de construcción o compra unidades habitacionales correspondientes al fomento no social.

El beneficiario contaría nuevamente con el **apoyo financiero** para la construcción o compra de una vivienda.

2.6.2.4 Reducción de los límites de ingresos

Esta **medida de completamiento** junto con la eliminación de la propiedad cumulativa representan las innovaciones propuestas en el subsidio al hogar propio II⁷⁶⁰. La reducción de los límites de ingresos⁷⁶¹ tiene como objetivo una **disminución del número de beneficiarios** y con ello la **inversión estatal**. Esto evitaría la necesidad de eliminación del subsidio al hogar propio de la oferta del Fomento Habitacional.

En los últimos años la constante desvalorización de los salarios y los altos límites de ingresos que condicionan el otorgamiento del Subsidio al hogar propio, han ocasionado un aumento del número de subvenciones entregadas. Así la mayor inversión del Estado en el Fomento Habitacional es el Subsidio al hogar propio⁷⁶². Los altos límites de ingresos provocan también la falsa-subvención, es decir que a la cantidad de beneficiarios que realmente necesitan el subsidio se le suma la de los beneficiarios que sin precisar verdaderamente un apoyo para la construcción de la

⁷⁶⁰ Siehe/Ver D.2.2.2.3.

⁷⁶¹ Siehe Abbildung 98/Ver figura 98.

⁷⁶² Siehe/Ver C.4.2.2.8.

aber trotzdem ihren Anspruch auf die Eigenheimzulage geltend machen. In Anbetracht dessen ist eine Veränderung der Eigenheimzulage verständlich, eine Abschaffung ebendieser hierdurch jedoch nicht legitimiert.

2.6.2.5 Abschaffung der kumulativen Eigenschaft

Diese **Ergänzungsmaßnahme** stellt eine Neuerung der Eigenheimzulage II⁷⁶³ dar und hat die **Vorbeugung der Fremdnutzung des Instruments** und die **Reduktion der öffentlichen Investition** zum Ziel. Der Grund der Schaffung dieser Maßnahme ist, dass in dem bis Dezember 2005 rechtskräftigen Modell die Empfänger der Förderung für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung der Eigentumswohnung⁷⁶⁴ innerhalb der Sozialwohnraumförderung das aus der Eigenheimzulage⁷⁶⁵ stammende Kapital als Eigenkapitalbeitrag durch die kumulative Eigenschaft der Instrumente benutzen durften. Dies hat eine immense Zunahme der öffentlichen Investition verursacht.

Um diejenigen Personen, die ohne die kumulative Eigenschaft der Instrumente keine Wohnung bauen, erwerben oder modernisieren können, nicht unbedacht zu lassen, umfasst der Vorschlag eine Zusatzförderung für den Eigenkapitalbeitrag innerhalb der Sozialförderung der Eigentumswohnung⁷⁶⁶.

vivienda propia, hacen valer sin embargo su derecho legal a éste. En consideración de esto es comprensible una modificación del Subsidio al hogar propio, no así una total eliminación.

2.6.2.5 Eliminación de la propiedad cumulativa

Esta **medida de completamiento** representa una innovación del subsidio al hogar propio II⁷⁶³ con respecto a su predecesor y tiene como finalidad la **prevención del uso indebido del instrumento** y la **reducción de la inversión estatal**. El fundamento de la creación de esta medida es que en el modelo vigente hasta diciembre del 2005 los beneficiarios del fomento a la construcción, modernización o compra de la vivienda propia⁷⁶⁴ dentro del Fomento Habitacional social podían mediante la propiedad cumulativa de los instrumentos utilizar el capital proveniente del subsidio al hogar propio⁷⁶⁵ en concepto de aporte propio. Esto generaba un inmenso aumento de la inversión estatal.

Para no dejar desprotegidas a aquellas personas que sin la propiedad cumulativa de los instrumentos no podrían construir, refaccionar o comprar su vivienda, la propuesta contempla un subsidio adicional al aporte propio para casos excepcionales dentro del fomento social destinado a la vivienda propia⁷⁶⁶.

⁷⁶³ Siehe/Ver D.2.2.2.3.

⁷⁶⁴ Siehe/Ver C.4.2.2.2.

⁷⁶⁵ Siehe/Ver C.4.2.2.4.

⁷⁶⁶ Siehe/Ver D.2.2.2.2.

2.6.3 Interaktionen

Interaktion A

Diese Interaktion ergibt sich aus der Investition des vom Staat gesparten Kapitals mittels der Reduktion der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage II in die Verstärkung der Wohnraumförderungsinstrumente durch zinsverbilligte Darlehen. Der Staat würde Nutzen aus der Wiedergewinnung der gemachten Investition ziehen.

Interaktion B

Die Personen, die eine Eigentumswohnung mittels der zinsverbilligten Darlehen bauen oder erwerben, würden ihre alten Wohneinheiten frei geben. Dies würde eine Erhöhung des Mietwohnungsangebots durch das Instrument der Mietbindung ermöglichen.

Interaktion C

Diese Interaktion ergibt sich aus der Schaffung einer Zusatzförderung innerhalb der Sozialförderung, die für diejenigen Personen bestimmt ist, die ohne kumulative Eigenschaft der Eigenheimzulage, d. h. ohne die Nutzungsmöglichkeit des aus dieser Zulage stammenden Kapitals als Eigenkapitalbeitrag, keine Wohnungen bauen, erwerben oder modernisieren könnten. So würden nur diejenigen Personen berücksichtigt werden, die die Förderung benötigen, und nicht diejenigen, die die Förderung ohne Bedarf in Anspruch nehmen.

2.6.3 Interacciones

Interacción A

Esta interacción se da mediante la inversión del capital ahorrado por el Estado a través de la reducción de los límites de ingresos del subsidio al hogar propio II en el fortalecimiento del instrumento del Fomento Habitacional por préstamos de intereses subsidiados. El Estado se favorecería mediante el recupero de la inversión realizada.

Interacción B

Las personas que construyen o compran una vivienda propia mediante préstamos de intereses subsidiados dejarían vacantes sus antiguas unidades habitacionales. Estas permitirían mediante el instrumento de vinculación aumentar la oferta de viviendas de alquiler.

Interacción C

Esta interacción se da mediante la creación de un subsidio adicional dentro del fomento social destinado a atender a aquellas personas que sin la propiedad cumulativa del subsidio al hogar propio, es decir sin la posibilidad de utilización del capital proveniente de este subsidio en concepto de aporte propio, no podrían construir, refaccionar o comprar su vivienda. Así serían atendidas solo las personas que verdaderamente necesitan del subsidio y no aquellas que lo toman sin necesitarlo.

3 Bauliche Umsetzung

3.5 Argentinien

Die Verbesserungsmöglichkeiten der baulichen Umsetzung werden in dieser Arbeit als Ergänzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Instrumente des "Sistema Federal de la Vivienda" betrachtet⁷⁶⁷. Die durchgeführte vergleichende Analyse hat ermöglicht, die Verbesserungsmöglichkeiten der aktuellen baulichen Umsetzung festzulegen. Diese lassen sich zusammenfassen in der Erhöhung von:

- Bauqualität und
- Raumqualität der Wohneinheiten.

Diese Verbesserungen haben folgende Ziele:

- Die Steigerung des Komforts der Wohnungen
- Die Ausdehnung der Lebensdauer der Wohnungen
- Die Reduktion der Instandhaltungskosten,
- Die mögliche Integration der sozialen Wohneinheiten in den normalen Immobilienmarkt

Dadurch, dass die Ergebnisse der Analyse keine bedeutenden Unterschiede zwischen den Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern aufweisen, beziehen sich die Verbesserungsmöglichkeiten auf beide Haustypen.

3 Traslado a la obra

3.5 Argentina

Las posibilidades de mejoramiento del traslado a la obra son tratadas en este trabajo como un complemento de las medidas propuestas para el mejoramiento de los instrumentos del Sistema Federal de la Vivienda⁷⁶⁷. El análisis comparativo realizado ha posibilitado determinar las posibilidades de mejoramiento del traslado a la obra actual. Estas permiten ser resumidas en el elevamiento de:

- las cualidades constructivas y
- de las cualidades espaciales de las unidades habitacionales.

Estas mejoras tienen como objetivos:

- el aumento de la confortabilidad de las viviendas
- el alargamiento de la vida útil de las viviendas
- la reducción de los costos de mantenimiento
- el posible ingreso de las unidades habitacionales de interés social al mercado inmobiliario normal

Debido a que los resultados del análisis no muestran diferencias de importancia entre las viviendas del tipo unifamiliar y multifamiliar, las posibilidades de mejoramiento del traslado a la obra están referidas a ambos tipos.

⁷⁶⁷ Siehe/Ver D.2.1.

Die Verbesserungsmöglichkeiten werden wie in der in C.5 durchgeführten Analyse angewendeten Verteilung zusammengestellt:

Grundflächenverhältnisse

- Erhöhung der Funktionalfläche durch den Zusatz von Nebenräumlichkeiten wie z. B. Diele, Garderobe und Abstellraum. Dies würde ermöglichen, dass die Haupträumlichkeiten frei von nicht für sie bestimmten Funktionen sind. Diese Maßnahme würde erheblich zum Komfort der Wohnung beitragen.
- Reduktion der Konstruktionsgrundfläche durch die Anwendung von kompakteren Grundrissen, welche eine quadratische oder rechteckige Form haben. Dies würde ermöglichen, dass die Mittel, die durch die Reduktion der Konstruktionsgrundfläche gespart wurden, für andere Zwecke, wie z. B. die Verbesserungen der Baulösungen oder für die Ausstattung der Wohnungen, verwendet werden.
- Erhöhung der Grundfläche pro Bewohner. Diese Verbesserungsmaßnahme stellt den wichtigsten Punkt des Vorschlags dar, da die Werte dieses Verhältnisses bei den argentinischen Wohneinheiten erheblich niedriger als bei den deutschen Wohnungen sind⁷⁶⁸. Die hier empfohlene Verbesserungsmaßnahme schlägt eine konzeptuelle Änderung der aktuellen Wohneinheiten, die durch das „Sistema Federal de la Vivienda“ gebaut werden, vor. Diese Änderung besteht darin, dass das gegenwärtige Konzept der „Minimal-

Las medidas de mejoramiento son agrupadas según la partición utilizada en el análisis realizado en C.5:

Relación de superficies

- Aumento de la superficie funcional mediante la incorporación de dependencias de servicios tales como hall de ingreso, guardarropa y trastero. Esto permitiría que las dependencias principales de las viviendas queden liberadas de funciones que no les corresponden. Esta medida contribuiría altamente al confort de la vivienda.
- Reducción de la superficie de construcción mediante la utilización de plantas más compactas, de forma cuadrada o rectangular. Esto permitiría que los fondos ahorrados mediante la reducción de la superficie de muros fuese utilizada con otros fines como el mejoramiento de las soluciones constructivas o en el equipamiento de las viviendas.
- Aumento de la relación superficie neta por ocupante. Esta medida de mejoramiento representa el punto más importante de la propuesta, debido a que los valores de esta relación en las unidades habitacionales argentinas son muy inferiores a los de las viviendas alemanas⁷⁶⁸. La medida de mejoramiento aquí sugerida propone un cambio conceptual de las unidades habitacionales actuales construidas mediante el Sistema Federal de la Vivienda. Este cambio consiste en pasar del concepto actual de “vivienda mínima”

⁷⁶⁸ Siehe/Ver C.4.6.1.

wohnung“ in „Komfortwohnung“ umgewandelt wird. So sollte die Grundfläche pro Bewohner auf einen Mindestwert von 15 qm/ Person, d. h. über den Wert der kritischen Grenze (11–14 qm/ pro Bewohner) steigen⁷⁶⁹. Diese Verbesserungsmaßnahme würde eine Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner der Wohnungseinheiten ermöglichen.

- Verbesserung des Indexes der Bereichsverteilung. Diese Maßnahme besteht darin, mehr Fläche für den Individualbereich zu bestimmen, d. h. mehr Räumlichkeit für die Privatsphäre zu schaffen, um das Zusammenleben zu verbessern.

Bauwirtschaft

- Verbesserung des Kompaktheitsindex durch die Optimierung der Entwurfslösung. Anwendung von quadratischen oder rechteckigen kompakten Grundrissen, ähnlich den deutschen Beispielen. Dies würde eine Ersparnis bezüglich der Mauerwerkskonstruktion und den künftigen Klimatisierungskosten ermöglichen.
- Verbesserung der Baulösung. Diese Maßnahme hängt unmittelbar mit der Unterstützungsmaßnahme „Reformulierung der Mindeststandards für Sozialwohnungen“⁷⁷⁰ zusammen, die in dem neuen Modell für die Instrumente des „Sistema Federal de la Vivienda“ vorgeschlagen wurde. Sowohl die Anwendung von Materialien besserer Qualität als auch weiterentwickelter Baumethoden würde ermöglichen, dass die geförderten Wohnungen

a uno de “vivienda confortable”. Así la relación superficie neta por ocupante debería ascender a un mínimo de 15 m² por persona, es decir por sobre el valor del límite crítico (11–14 m²/ ocupante)⁷⁶⁹. Esta medida de mejoramiento permitiría el elevamiento de las condiciones de vida de los ocupantes de las unidades habitacionales.

- Mejoramiento del índice de equilibrio de áreas. Esta medida consiste en destinar más superficie a las áreas privadas, otorgando más espacio a las esferas íntimas, para mejorar de este modo la convivencia dentro de las viviendas.

Economía de obra

- Mejoramiento del índice de compacidad mediante la optimización de la resolución del diseño. Utilización de plantas cuadradas o rectangulares compactas, similares a los ejemplos alemanes. Esto permitiría un ahorro en los costos de construcción muraria y en los futuros costos de climatización.
- Mejoramiento de la resolución constructiva. Esta medida está directamente relacionada con la medida de apoyo “Reformulación de los estándares mínimos de vivienda de interés social”⁷⁷⁰ propuesta en el nuevo modelo para los instrumentos del Sistema Federal de la Vivienda. La utilización tanto de materiales de mejor calidad como de métodos constructivos más avanzados permitiría que las viviendas subvencionadas alcancen o por lo

⁷⁶⁹ Vgl./Comp. Basso/Cutropia/Gibert, S./Pag. 49.

⁷⁷⁰ Siehe/Ver D.2.1.2.9.

das Bauniveau der nicht subventionierten Wohnungen erreichen oder sich wenigstens annähern würden. Dies würde nicht nur eine Verlängerung der Lebensdauer der Wohneinheiten und eine Reduktion der Instandhaltungskosten ermöglichen, sondern auch den möglichen Eintritt der Sozialwohnungen in den normalen Immobilienmarkt; im Fall von Eigentumswohnungen nach deren Rückzahlungsfrist und im Fall von Mietwohnungen nach deren Mietbindungsablauf. Diese Maßnahme hat als Kontrapunkt die Notwendigkeit des Einsetzens von Facharbeitskräften, da dies in vielen Fällen eine Minderung der möglichen Anwendung von Eigenbaumethoden bedeutet.

Planung

- Implementierung des individuellen Planungstyps in die Förderungsinstrumente für den Bau von Mietwohnungen⁷⁷¹ und besonderen Wohnungen⁷⁷². Die individuelle Planung würde ermöglichen, dass jede neue Wohnung oder Wohnanlage über ihre eigenen Charakteristika verfügt und dass sie sich an die ihr zugeteilte Zielgruppe anpasst. Diese Verbesserungsmaßnahme würde dem seriellen Planungstyp als Kontrapunkt dienen, welcher gegenwärtig vom „Sistema Federal de la Vivienda“ bei den vom Staat gebauten Wohneinheiten angewendet wird.

menos se acerquen al nivel constructivo de las viviendas no subvencionadas. Esto posibilitaría no solo un alargamiento de la vida útil de las unidades habitacionales y una reducción en los costos de su mantenimiento, sino también el ingreso de las viviendas de interés social al mercado inmobiliario normal luego del periodo de pago; en caso de viviendas en propiedad, o del de vinculación en caso de viviendas de alquiler. Esta medida tiene como contrapunto la necesidad de utilización de mano de obra especializada, lo que en muchos casos reduciría las posibilidades de la aplicación de métodos de autoconstrucción.

Proyectación

- Implementación del tipo de proyectación individual para los instrumentos de fomento a la construcción de vivienda de alquiler⁷⁷¹ y de viviendas especiales⁷⁷². La proyectación individual permitiría que cada nueva vivienda o grupo habitacional posea sus características particulares y se adapte al grupo objetivo al que está dirigida. Esta medida de mejoramiento serviría de contrapunto al tipo de proyectación serial aplicado actualmente por el Sistema Federal de la Vivienda a las unidades habitacionales construidas por el Estado.

⁷⁷¹ Siehe/Ver D.2.1.2.1.

⁷⁷² Siehe/Ver D.2.1.2.7.

3.6 Deutschland

Nach den Ergebnissen, welche durch die in dieser Arbeit durchgeführten Analyse erzielt wurden, verfügen die durch staatliche Hilfe gebauten deutschen Wohneinheiten über angemessene Grundflächenverhältnisse und eine sehr gute Baulösung. Dies führt dazu, dass sowohl die Bau- als auch Raumqualitäten der geförderten Wohnungen gleich oder wenigstens ähnlich der Qualitäten der nicht geförderten Wohnungen sind. Dies schafft einen ausgewogenen Immobilienmarkt.

Trotz des oben Erwähnten können Maßnahmen zur Baukostenverminderung durch die Optimierung der für Nebenräumlichkeiten bestimmten Flächen, wie z. B. Diele, Garderobe und Abstellraum, ergriffen werden. Im Fall von Einfamilienhäusern ist die Optimierung des Kompaktheitsindex durch die Anwendung von quadratischen Grundrissen und eine niedrige Geschossanzahl zu empfehlen. Dies würde sowohl eine Ersparnis bezüglich der Baukosten als auch der Klimatisierungskosten ermöglichen.

Gegenwärtig ist der Planungstyp individuell. Dies führt dazu, dass der Empfänger den Planer, der die Planung und/oder das Bauen dessen Wohnung übernimmt, suchen und auswählen muss. So stellt sich eine andere Sparmöglichkeit für den deutschen Investor dar, und zwar durch die Anwendung des staatlichen Beratungsdienstes, welcher als Verbesserung der Instrumente der Wohnraumförderung vorgeschlagen wurde⁷⁷³.

3.6 Alemania

Según los resultados obtenidos en el análisis comparativo realizado en este trabajo, las unidades habitacionales alemanas construidas mediante ayuda estatal cuentan tanto con relaciones de superficies apropiadas como con una muy buena resolución constructiva. Esto hace que tanto las cualidades constructivas como espaciales de las viviendas subvencionadas sean iguales o al menos muy similares a las de las viviendas no subvencionadas. Esto origina un mercado inmobiliario equilibrado.

No obstante lo arriba mencionado pueden ser tomadas medidas de reducción de costos de construcción mediante la optimización de las superficies destinadas a dependencias de servicios como por ejemplo: hall de acceso, trastero y guardarropa. Se recomienda para viviendas del tipo unifamiliar la optimización del índice de compacidad mediante la aplicación de tipologías de forma cuadrada y el menor número de plantas posibles. Esto permitiría tanto un ahorro en los costos de construcción como en los de acondicionamiento climático.

En la actualidad el tipo de proyectación es individual. Esto ocasiona que el beneficiario deba buscar y seleccionar al profesional que se encargará del diseño y/o construcción de su vivienda. Así otra posibilidad de ahorro para el beneficiario alemán se da en las fases de proyecto y ejecución de obra, mediante la utilización del servicio de asesoramiento estatal planteado como mejora en los instrumentos del Fomento Habitacional⁷⁷³.

⁷⁷³ Siehe/Ver D.2.2.2.1.

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Die steigende Tendenz des Neuwohnungsbedarfs, der Baukosten und der Grundstückspreise führen zusammen mit der konstanten Lohnentwertung zu einem imminenden Bedarf an akademischen Ansätzen zur Lösung der Wohnungsproblematik.

In der vorliegenden Arbeit wurden die aktuellen staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum in Deutschland und in Argentinien beschrieben und gegenübergestellt. Dies hatte die Festlegung von Verbesserungsmöglichkeiten in deren Verwaltungsstrukturen, Instrumenten und baulichen Umsetzungen zum Ziel. Zur Durchführung der Arbeit wurden sowohl die von den eigenen Charakteristika jedes Landes geprägten Rahmenbedingungen, wie z. B. die geografische und volkswirtschaftliche Lage sowie die Wohnsituation, als auch die historische Entwicklung und die rechtlichen Grundlagen der genannten Systeme betrachtet.

Die Verbesserungsmaßnahmen haben zum Ziel, dass die staatlichen Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum alle Bevölkerungsschichten gleichmäßig berücksichtigen. Sie bilden mit der Darstellung der Leitfäden und deren entsprechenden erforderlichen Maßnahmen zu deren Umsetzung eine abgeschlossene Lösung. Besonderer Nachdruck wurde auf die Instrumente der Systeme gelegt. Im Fall von Argentinien wurde ein Modell, welches sowohl die Instrumente der Objekt- als auch der Subjektförderung umfasst, vorgeschlagen. Das für Deutschland vorgeschlagene Modell modifiziert, wegen des Umfangs der aktuellen Instrumente, nur die Objektförderungsinstrumente.

RESUMEN Y PERSPECTIVA

La tendencia ascendente de la necesidad de nuevas viviendas, de los costos de la construcción y de los precios de los terrenos, junto con la constante desvalorización de los salarios, hace inminente la necesidad de aportes académicos para la solución de la problemática habitacional.

En el presente trabajo han sido descriptos y comparados los actuales sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda en la Argentina y en Alemania. Esto con la finalidad de determinar las posibilidades de mejoramiento de sus estructuras administrativas, instrumentos y traslado a la obra. Para la ejecución del trabajo fueron tenidas en cuenta tanto las condiciones de marco determinadas por las características propias de cada país: situación geográfica, socio-política y habitacional, como así también la evolución histórica y las bases legales de los mencionados sistemas.

Las medidas de mejoramiento pretenden que los sistemas estatales de apoyo a la provisión de vivienda atiendan a todos los sectores sociales de la población en un marco de equidad. Ellas conformar una solución integral, marcando pautas generales de acción con las correspondientes medidas necesarias para su ejecución. Especial hincapié se hizo en los instrumentos de los sistemas. En el caso de Argentina fue propuesto un modelo que abarca tanto los instrumentos del fomento directo al objeto como al sujeto. Por su parte, el modelo propuesto para Alemania, dada la amplitud de los instrumentos actuales, modifica solo aquellos destinados al fomento directo al objeto.

Die Verbesserungsmaßnahmen schlagen Ergänzungen und Zusätze unterschiedlicher Bedeutung innerhalb der Verwaltungskomponenten oder Instrumente der Systeme vor. In einigen Fällen, wie z. B. der Einbindung von Förderungsinstrumenten zum Bau von Mietwohnungen in Argentinien oder der Schaffung eines staatlichen Beratungsdienstes der Empfänger für die Bauplanungs- und Bauausführungsphasen in Deutschland, wird zur Anwendung der Verbesserungsmaßnahmen viel Überzeugungsarbeit innerhalb der traditionellen Verwaltungsstrukturen und Arbeitsweisen der für die Formulierung und Umsetzung der Wohnungspolitik zuständigen Behörden benötigt. Auf Grund der Komplexität der Wohnungsproblematik wird die Anwendung der Verbesserungsmaßnahmen eine interdisziplinäre Arbeit und die Durchführung von Pilotprojekten, welche das Funktionieren der Maßnahmen vor ihrer endgültigen Anwendung bestätigen und optimieren, erfordern.

Neben dem Hauptziel, also der Festlegung der Verbesserungsmöglichkeiten, soll die vorliegende Arbeit ein methodisches Werkzeug sein, welches als Basis für künftige vergleichende Forschungsarbeiten über Unterstützungssysteme zur Schaffung von Wohnraum zwischen zwei oder mehreren Ländern dient. Während der Realisierung dieser Arbeit wurden Themen innerhalb der Wohnungsproblematik gefunden, die weitere Forschungsansätze erfordern. Beispiele hierzu sind: Vertragssysteme im Wohnungsbau, Vertiefung der gesetzlichen Grundlagen der Wohnförderung sowie Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus bei Bauunternehmen.

Las medidas de mejoramiento proponen completamientos y adiciones de distinta importancia dentro de los componentes administrativos o instrumentales de los sistemas. En algunos casos como: la incorporación de instrumentos de fomento a la construcción de viviendas de alquiler en la Argentina o la creación de un servicio estatal de asesoramiento a los beneficiarios en las fases de proyecto y ejecución de obra en Alemania, se necesitará para aplicación de las medidas de mejoramiento de mucho trabajo de convencimiento dentro de las tradicionales estructuras administrativas y formas de trabajo de los entes oficiales encargados de la formulación y puesta en práctica de la política habitacional. La aplicación de las medidas de mejoramiento, dado la complejidad de la problemática habitacional, precisarán de trabajo multidisciplinar y de la ejecución de proyectos piloto que corroboren y optimicen su funcionamiento antes de su aplicación definitiva.

Paralelamente al objetivo principal, la determinación de las posibilidades de mejoramiento, el presente trabajo pretende conformar una herramienta metodológica para futuras indagaciones comparativas entre dos o más países en relación a los sistemas de apoyo a la provisión de vivienda. Durante la ejecución de este trabajo, fueron detectados temas que requieren de nuevas intervenciones investigativas dentro del campo de la problemática habitacional. Ejemplo de estos son: sistemas de contratación en la construcción de vivienda, profundización en las bases legales del fomento habitacional e importancia de la construcción de vivienda de interés social en las empresas constructoras.

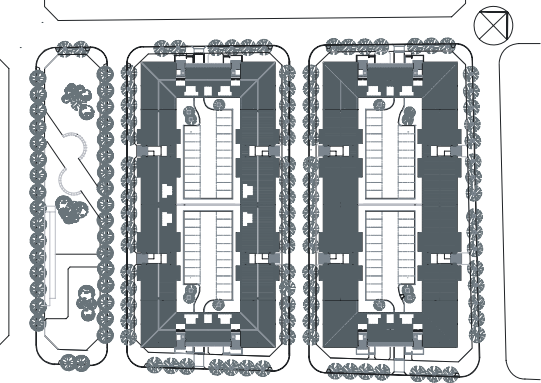
Abschließend sei betont, dass das Ziel dieser Arbeit, die Realisierung eines von akademischer Seite stammenden Beitrages ist. Des Weiteren fällt sowohl die Annahme als auch die Umsetzung der in dieser Arbeit vorgeschlagenen Verbesserungsmöglichkeiten in die Zuständigkeit der entsprechenden Behörden, die durch ihre Rechte, Einfluss auf politische Entscheidungen ausüben. Wunsch und Hoffnung des Verfassers ist, dass die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit als Verbesserungsbeitrag der Wohnsituation im engeren Sinne und unserer Gesellschaft im weiteren Sinne dienen können.

Finalmente debe ser destacado que este trabajo tiene como objetivo realizar un aporte desde al ámbito académico. Seguidamente tanto la adopción como puesta en práctica de las medidas de mejoramiento por él propuestas queda en manos de las autoridades oficiales pertinentes, las cuales por derecho ejercen influencia sobre las decisiones políticas. Es deseo y esperanza del autor que los resultados del presente trabajo puedan servir como contribución al mejoramiento de la situación habitacional en forma particular y al de nuestra sociedad toda en sentido más amplio.

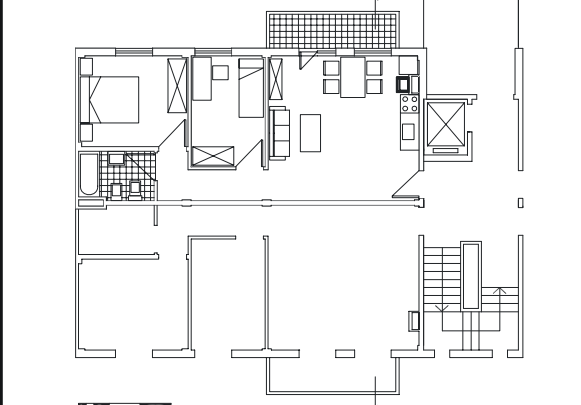
Anhang

Apéndice


| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|--|---------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">A1</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 4-geschossig 4 plantas |
| Planer Proyectista | Prov. Anstalt für Wohnungswesen Instituto Provincial de la Vivienda | Standort Ubicación | Frei-Stadt Buenos Aires Ciudad Autónoma de Buenos Aires | |

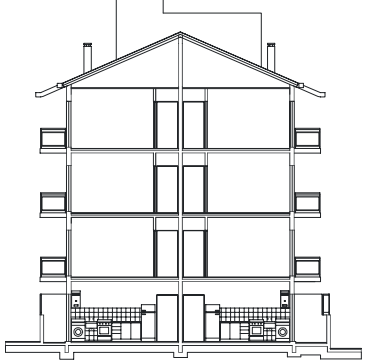


Lageplan / Planta de conjunto



Grundriss / Planta





Ansichten und Schnitt / Vistas y Cortes

| A1 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción |
| | | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,09 |
| Bruttogrundfläche Superficie cubierta | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | | 57,80 | 100 |
| Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | | 11,82 | 20 |
| Nettogrundfläche Superficie neta | | 45,98 | 80 |
| Wohnfläche Superficie de habitar | | 37,99 | 66 |
| davon | Individualbereich Área privada | 19,07 | 50 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 18,92 | 50 |
| Funktionalfläche Superficie funcional | | 7,99 | 14 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 4,19 | 52 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 3,80 | 48 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 11,50 | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,80 | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,66 | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 1,01 | |
| 3 | | Planungscharakteristika Características de proyectación | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | |
| Objektgröße Tamaño del objeto | | Wohnblock 16 WE. Monobloque 16 UH. | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | Veränderlich Variable | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | | Bemerkungen Notas | |
| Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |

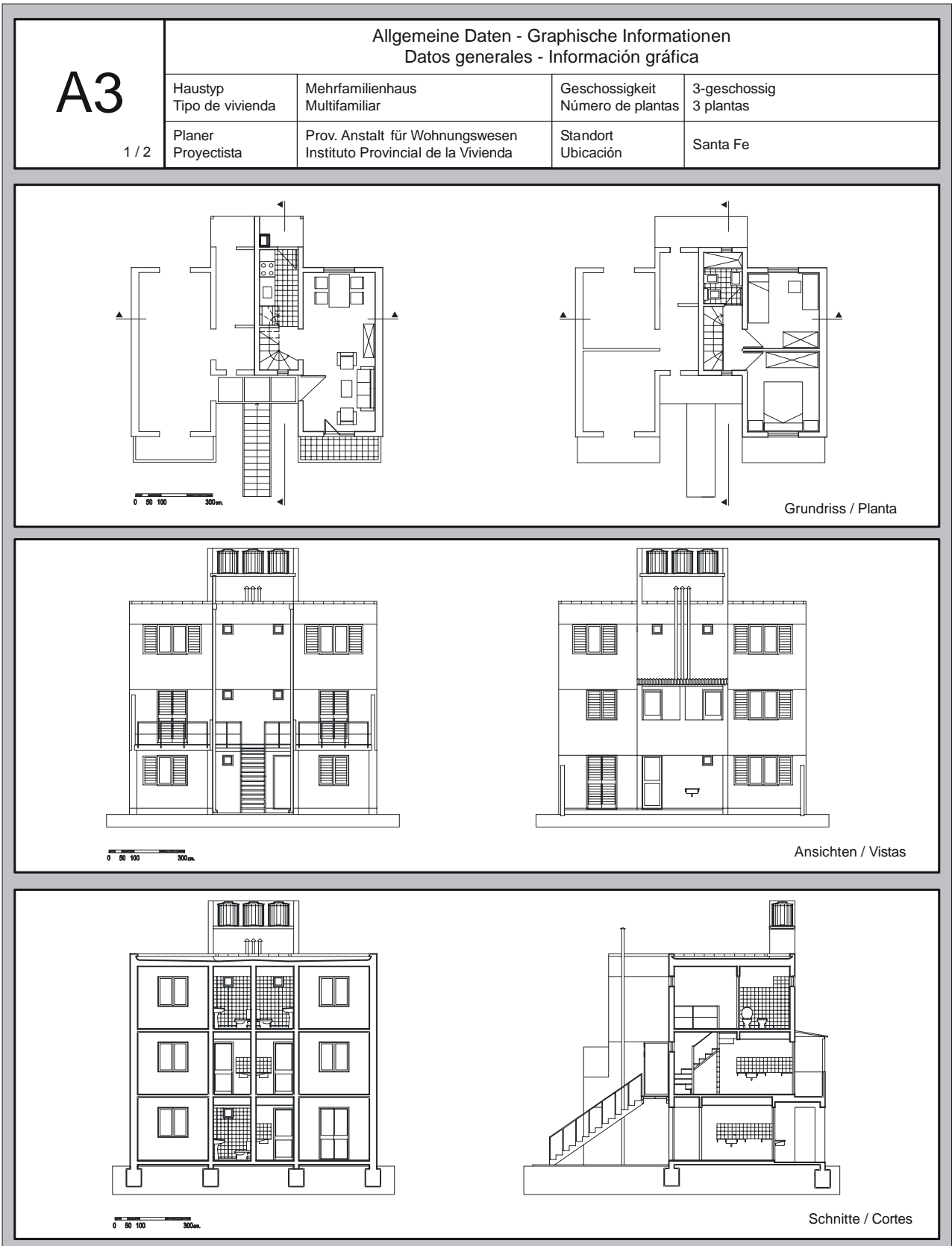
| | | | | |
|----|--|--|-------------------------------------|---------------------------|
| A2 | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 3-geschossig 3 plantas |
| | 1 / 2 Planer Proyectista | Prov. Anstalt für Wohnungswesen Instituto Provincial de la Vivienda | Standort Ubicación | Santa Fe |

Grundriss / Planta

Ansichten / Vistas

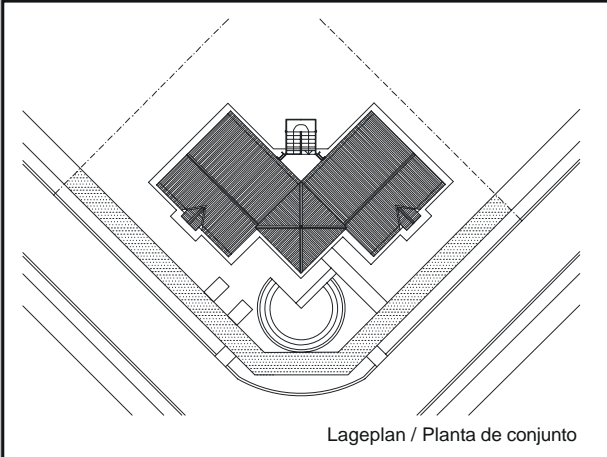
Schnitte / Cortes

| A2 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|-------|--|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 59,89 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 11,53 | 19 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 48,36 | 81 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 34,20 | 57 |
| | davon de ella | | |
| | Individualbereich Área privada | 17,12 | 50 |
| | Gemeinschaftsbereich Área común | 17,08 | 50 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 14,16 | 24 |
| | davon de ella | | |
| | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 4,40 | 31 |
| | Dienstfläche Superficie de servicio | 9,76 | 69 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 57% | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | 24% | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | 19% | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 12,09 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,81 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,57 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,00 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,27 | |
| | Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Einschaliges Mauerwerk - Ziegelstein und Hoch- lochziegel Muro monolítico - Ladrillo común y cerámico hueco |
| | Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Einfachverglasung Stahlkonstruktion Vidrio simple Marcos de chapa |
| | | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado |
| | | Dachsystem Sistema de techumbre | Warmdach Stahlbetondecke Sistema no ventilado Losa de H. Armado |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Seriell Serial | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 3 WE. 3 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | Veränderlich Variable | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | |
| | WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | |

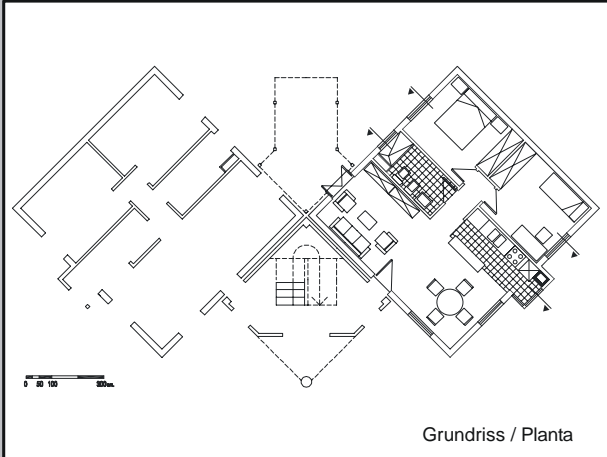


| A3 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|---------|--|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 63,16 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 13,08 | 21 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 50,08 | 79 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 34,44 | 55 |
| davon | Individualbereich Área privada | 17,08 | 50 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 17,36 | 50 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 15,64 | 25 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 6,22 | 40 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 9,42 | 60 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 25% | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | 54% | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | 21% | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 12,52 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,79 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,55 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 0,98 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,64 | |
| | Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Einschaliges Mauerwerk - Ziegelstein und Hoch- lochziegel Muro monolítico - Ladrillo común y cerámico hueco |
| | Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Einfachverglasung Stahlkonstruktion Vidrio simple Marcos de chapa |
| | | Deckensystem Cubierta de entpiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado |
| | | Dachsystem Sistema de techumbre | Warmdach Stahlbetondecke Sistema no ventilado Losa de H. Armado |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Seriell Serial | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 3 WE. 3 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | Veränderlich Variable | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | |
| | WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | |

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">A4</h1> <p style="margin: 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 3-geschossig 3 plantas |
| Planer Proyectista | Prov. Anstalt für Wohnungswesen Instituto Provincial de la Vivienda | Standort Ubicación | Feuerland Tierra del Fuego | |



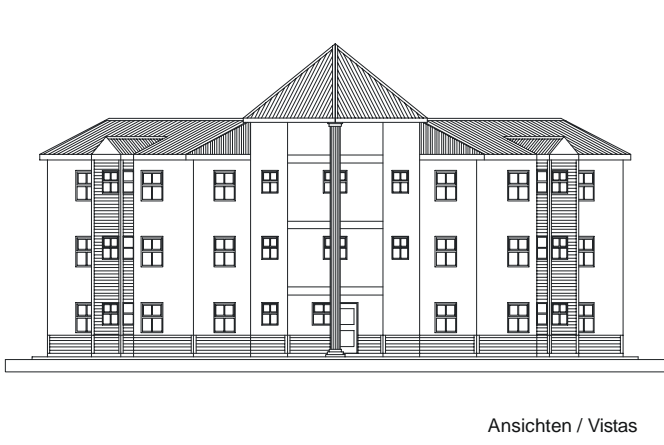
Lageplan / Planta de conjunto

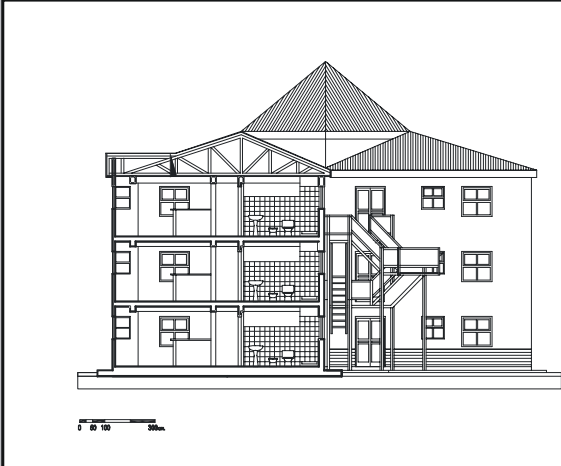


Grundriss / Planta



Ansichten / Vistas





Schnitte / Cortes



| A4 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción |
| | | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,04 |
| Bruttogrundfläche Superficie cubierta | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | | 64,14 | 100 |
| Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | | 8,82 | 14 |
| Nettogrundfläche Superficie neta | | 55,32 | 86 |
| Wohnfläche Superficie de habitar | | 42,42 | 66 |
| davon | Individualbereich Área privada | 20,52 | 48 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 21,9 | 52 |
| Funktionalfläche Superficie funcional | | 12,9 | 20 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 2,47 | 19 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 10,43 | 81 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | | 20% | Wohnfläche Superficie de habitar |
| | | 66% | Funktionalfläche Superficie de serv. |
| | | 14% | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 13,83 | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,86 | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,66 | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 0,94 | |
| 3 | | Planungscharakteristika Características de proyectación | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | |
| Objektgröße Tamaño de l objeto | | Wohnblock 6 WE. Monobloque 6 UH. | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | Veränderlich Variable | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | | Bemerkungen Notas | |
| Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |

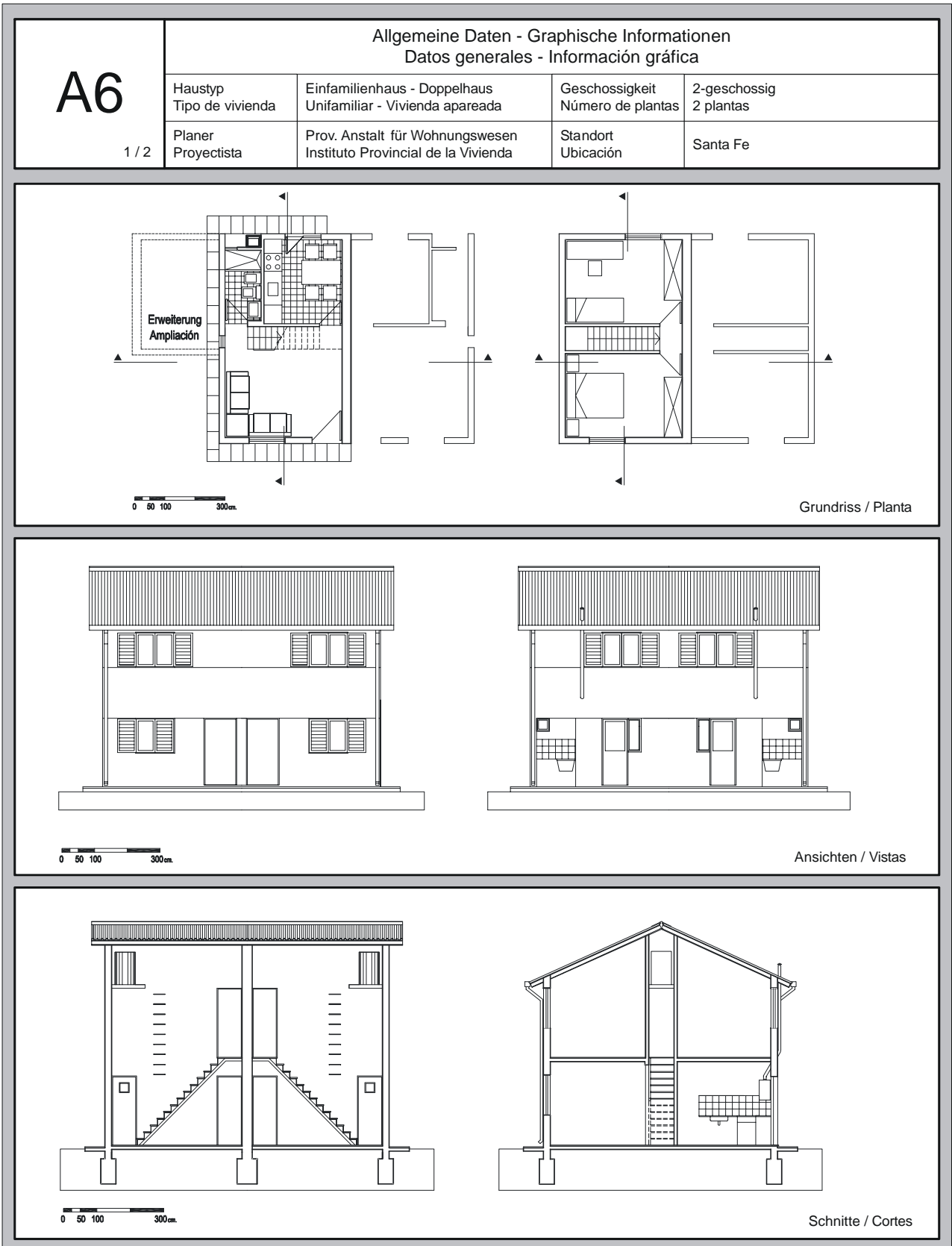
| | | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|------------------------------|
| <h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">A5</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Einfamilienhaus - Doppelhaus Unifamiliar - Vivienda apareada | Geschossigkeit Número de plantas | 1-geschossig 1 planta |
| | Planer Proyectista | Prov. Anstalt für Wohnungswesen Instituto Provincial de la Vivienda | Standort Ubicación | Buenos Aires Buenos Aires |

Grundriss / Planta

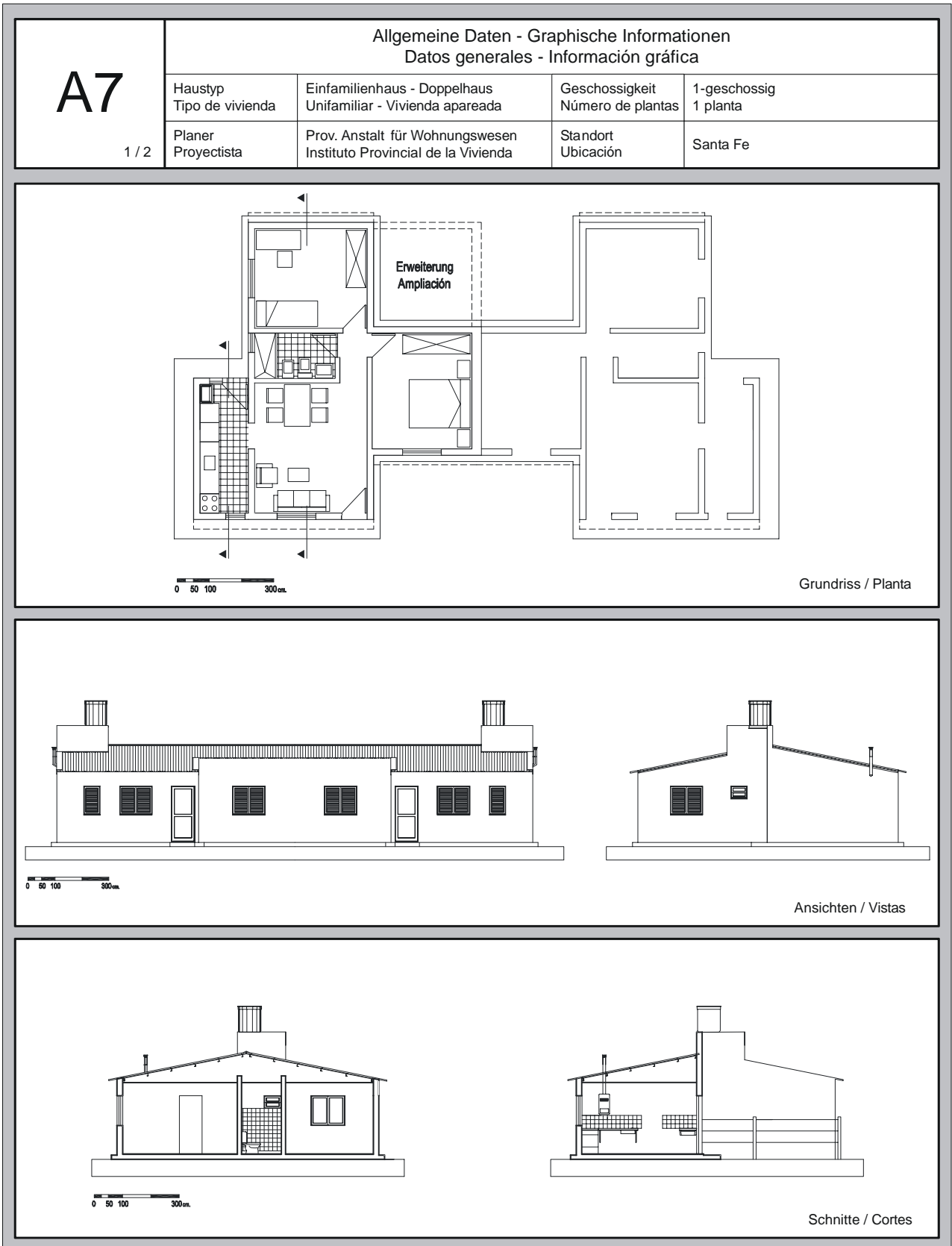
Ansichten / Vistas

Schnitte / Cortes

| A5 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|-------------------------|--|--|-------------------------------|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 45,10 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 7,43 | 16 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 37,67 | 84 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 27,07 | 60 |
| davon | Individualbereich Área privada | 17,56 | 65 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 9,51 | 35 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 10,60 | 24 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 3,88 | 37 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 6,72 | 63 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 9,42 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,84 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,60 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,85 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,12 | |
| Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Einschaliges Mauerwerk Muro monolítico | |
| Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Einfachverglasung Holzkonstruktion Vidrio simple Marcos de madera | |
| | Deckensystem Cubierta de entrepiso | --- | |
| | Dachsystem Sistema de techumbre | Holzkonstruktion - Dachbekleidung aus Wellblech Construcción de madera - Chapa ondulada | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Seriell Serial | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 2 WE. 2 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | Veränderlich Variable | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | |
| | WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | |

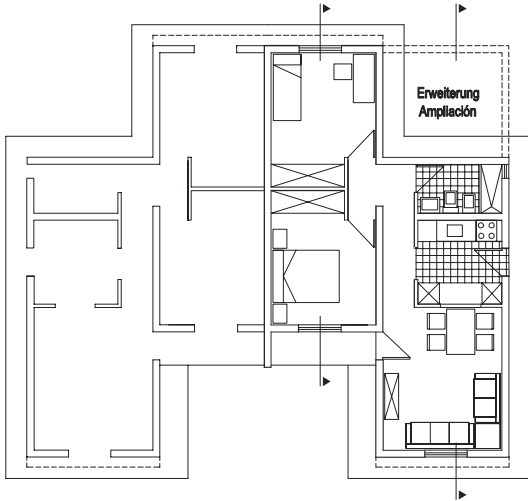


| A6 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción |
| | | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,45 |
| Bruttogrundfläche Superficie cubierta | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | | 61,60 | 100 |
| Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | | 11,57 | 19 |
| Nettogrundfläche Superficie neta | | 50,03 | 81 |
| Wohnfläche Superficie de habitar | | 36,27 | 59 |
| davon | Individualbereich Área privada | 21,84 | 60 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 14,43 | 40 |
| Funktionalfläche Superficie funcional | | 13,76 | 22 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 3,12 | 23 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 10,64 | 77 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | | 22% | Wohnfläche Superficie de habitar |
| | | 59% | Funktionalfläche Superficie de serv. |
| | | 19% | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 12,51 | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,81 | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,59 | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 1,51 | |
| 3 | | Planungscharakteristika Características de proyectación | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | |
| Objektgröße Tamaño del objeto | | 2 WE. 2 UH. | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | Veränderlich Variable | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | | Bemerkungen Notas | |
| Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |

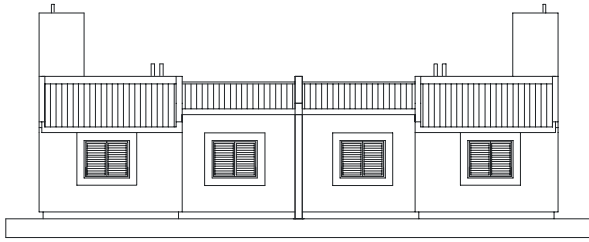


| A7 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción |
| | | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,21 |
| Bruttogrundfläche Superficie cubierta | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | | 56,95 | 100 |
| Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | | 9,97 | 18 |
| Nettogrundfläche Superficie neta | | 46,98 | 82 |
| Wohnfläche Superficie de habitar | | 36,18 | 64 |
| davon | Individualbereich Área privada | 22,01 | 61 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 14,17 | 39 |
| Funktionalfläche Superficie fucional | | 10,80 | 19 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 1,32 | 12 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 9,48 | 88 |
| | Techni kfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | | Wohnfläche Superficie de habitar | 19% |
| | | Funktionalfläche Superficie de serv. | 18% |
| | | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | 63% |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 11,75 | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,82 | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,64 | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 1,55 | |
| 3 | | Planungscharakteristika Características de proyectación | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | |
| Objektgröße Tamaño del objeto | | 2 WE. 2 UH. | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | Veränderlich Variable | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | | Bemerkungen Notas | |
| Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |

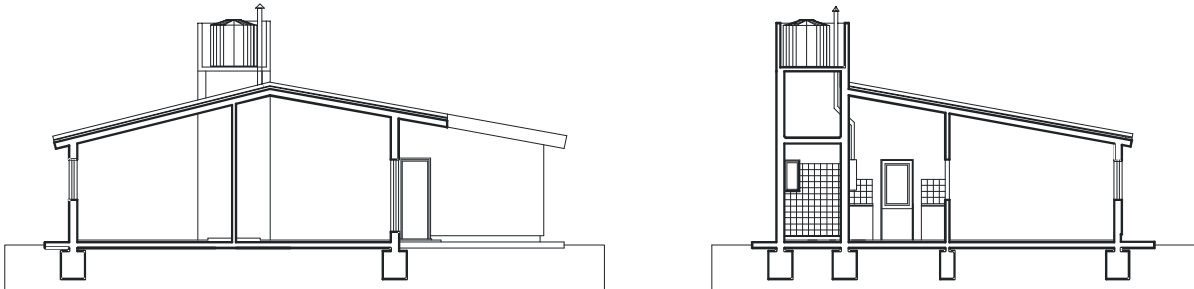
| | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|--------------------------|
| <h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">A8</h1> <p style="margin-top: 10px;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Einfamilienhaus - Doppelhaus Unifamiliar - Vivienda apareada | Geschossigkeit Número de plantas | 1-geschossig 1 planta |
| | Planer Proyectista | Prov. Anstalt für Wohnungswesen Instituto Provincial de la Vivienda | Standort Ubicación | Córdoba |



Grundriss / Planta



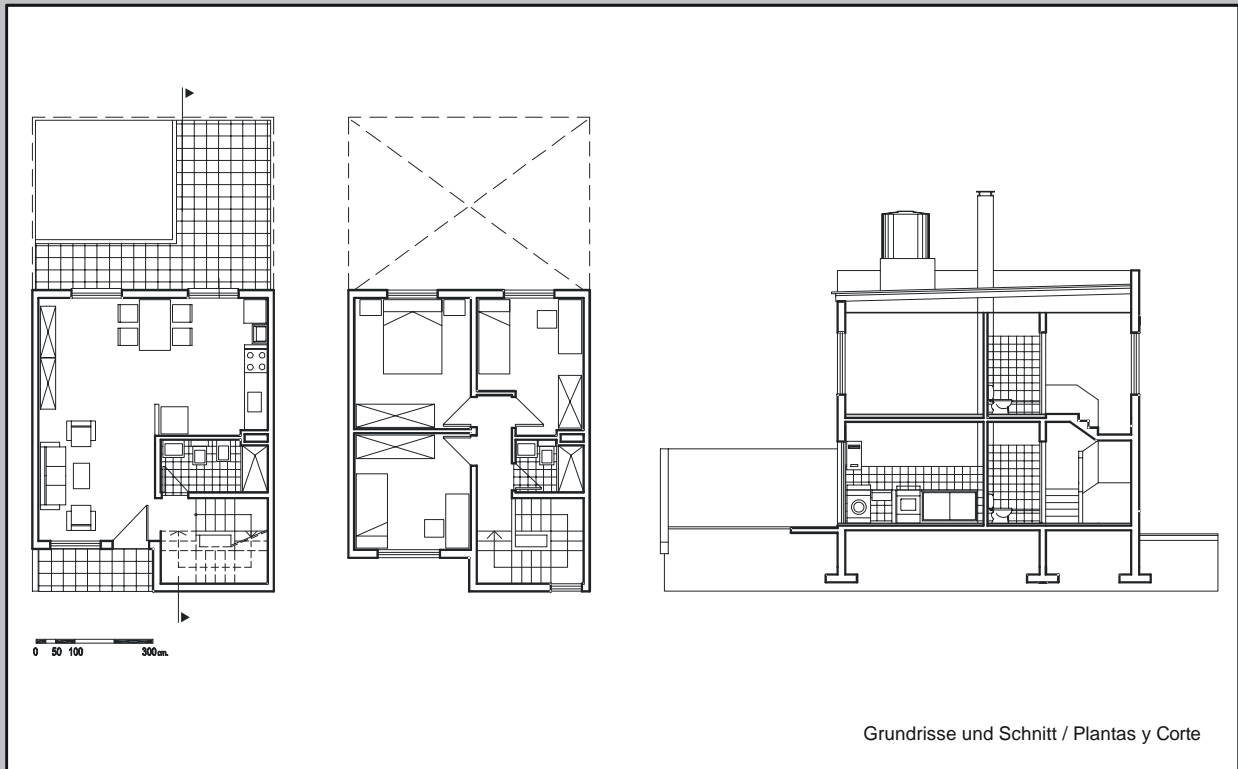
Ansicht / Vista



Schnitte / Cortes

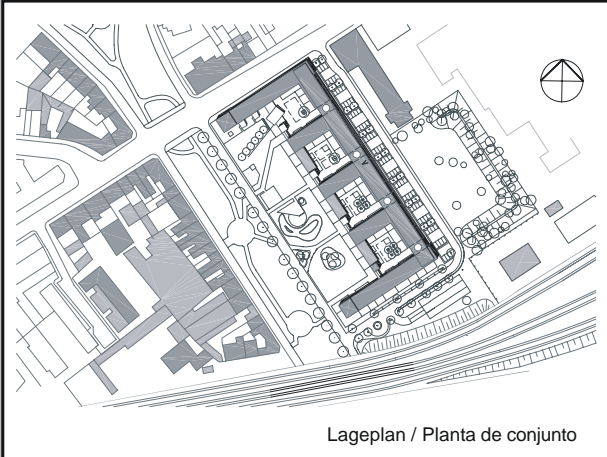
| A8 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción |
| | | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,22 |
| Bruttogrundfläche Superficie cubierta | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | | 59,7 | 100 |
| Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | | 9,93 | 17 |
| Nettogrundfläche Superficie neta | | 49,77 | 83 |
| Wohnfläche Superficie de habitar | | 35,55 | 60 |
| davon | Individualbereich Área privada | 21,60 | 61 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 13,95 | 39 |
| Funktionalfläche Superficie funcional | | 14,22 | 24 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 5,06 | 36 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 9,16 | 64 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 12,44 | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,83 | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,60 | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 1,55 | |
| 3 | | Planungscharakteristika Características de proyectación | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | |
| Objektgröße Tamaño de l objeto | | 2 WE. 2 UH. | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | Veränderlich Variable | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | | Bemerkungen Notas | |
| Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |

| <h1 style="font-size: 2em;">A9</h1> <p style="font-size: 0.8em;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
|--|--|---|--|---------------------------|
| | Haustyp Tipo de vivienda | Einfamilienhaus-Reihenhäuser Unifamiliar-Viviendas en tira | Geschossigkeit Número de plantas | 2-geschossig 2 plantas |
| Planer Proyectista | Prov. Anstalt für Wohnungswesen Instituto Provincial de la Vivienda | Standort Ubicación | Frei-Stadt Buenos Aires Ciudad Autónoma de Buenos Aires | |

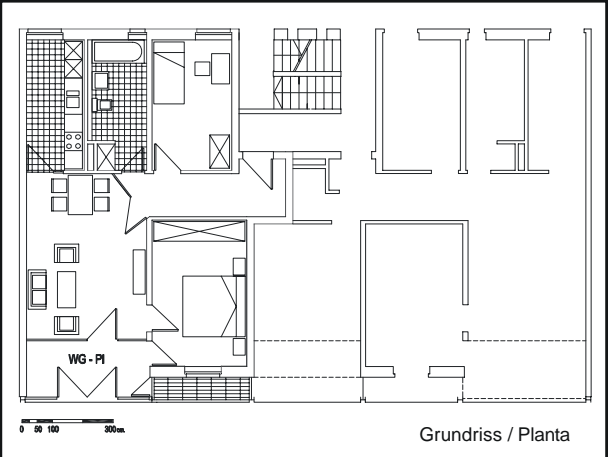


| | | | | | | | | | |
|---|---|--|-------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|--|---|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">A9</h1> <p style="margin: 0;">2 / 2</p> | | <p>Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis</p> | | | | | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | | | | | | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje | | | | | | |
| Bruttogrundfläche Superficie cubierta | | 89,28 | 100 | | | | | | |
| Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | | 12,24 | 14 | | | | | | |
| Nettogrundfläche Superficie neta | | 77,04 | 86 | | | | | | |
| Wohnfläche Superficie de habitar | | 51,03 | 57 | | | | | | |
| davon | Individualbereich Área privada | 27,65 | 54 | | | | | | |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 23,38 | 46 | | | | | | |
| Funktionalfläche Superficie funcional | | 26,01 | 29 | | | | | | |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 14,48 | 56 | | | | | | |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 11,53 | 44 | | | | | | |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- | | | | | | |
| | | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 80%; text-align: right;">Wohnfläche Superficie de habitar</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 80%; text-align: right;">Funktionalfläche Superficie de serv.</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 80%; text-align: right;">Konstruktionsgrundf. Superficie de muros</td> </tr> </table> | | | Wohnfläche Superficie de habitar | | Funktionalfläche Superficie de serv. | | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | | | | | | | | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | | | | | | | | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | | | | | | | | |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 12,84 | | | | | | | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,86 | | | | | | | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,57 | | | | | | | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 1,18 | | | | | | | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | | | | | | | |
| Kompaktheitsindex Índice de compacidad | | 1,48 | | | | | | | |
| Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Einschaliges Mauerwerk - Hochlochziegel Muro monolítico - Ladrillo cerámico hueco | | | | | | | |
| | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Einfachverglasung Alukonstruktion Vidrio simple Marcos de aluminio | | | | | | | |
| Resolución constructiva | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado | | | | | | | |
| | Dachsystem Sistema de techumbre | Stahlkonstruktion - Dachbekleidung aus Wellblech Construcción metálica - Chapa ondulada | | | | | | | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | | | | | | | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | | | | | | | |
| Objektgröße Tamaño de l objeto | | 1 WE. 1 UH. | | | | | | | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | Veränderlich Variable | | | | | | | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | | | | | | | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | | | | | | | |
| <p>Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos.</p> <p>WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional</p> | | | | | | | | | |


| | | | | |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">D1</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 3-4-geschossig 3-4 plantas |
| | Planer Proyectista | Prof. U. Coersmeier | Standort Ubicación | Köln Colonia |



Lageplan / Planta de conjunto

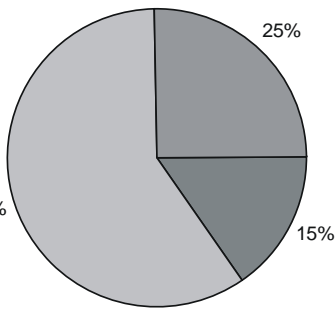


Grundriss / Planta



Ansichten / Vistas

| D1 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|-------|---|---|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción |
| | | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,10 |
| | | Baulösung | Einschaliges Wärmedämmungs- verbundsystem Monolítico Sistema de aislación ensamblada |
| | | Resolución constructiva | Doppelverglasung Alukonstruktion Doble vidrioado Marcos de aluminio |
| | | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado |
| | | Dachsystem Sistema de techumbre | Warmdach Stahlbetondecke Sistema no ventilado Losa de H. Armado |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual |
| | | Objektgröße Tamaño del objeto | Wohnblock 36 WE. Monobloque 36 UH. |
| | | Planungsgröße Tamaño de proyectación | 183 WE. 183 UH. |
| | | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | |
| | | Die Fläche des Wintergartens wurde in der Wohnfläche mitgerechnet. La sup. del patio de invierno fue considerada como sup. de habitar. | |
| | | WE - Wohneinheit. UH - Unidad habitacional. | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 92,83 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 14,25 | 15 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 78,58 | 85 |
| | Wohnfläche Superficie funcional | 55,04 | 60 |
| | davon de ella | Individualbereich Área privada | 26,36 48 |
| | | Gemeinschaftsbereich Área común | 28,65 52 |
| | Funktionalfläche Superficie de servicios | 23,54 | 25 |
| | davon de ella | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 7,9 34 |
| | | Dienstfläche Superficie de servicio | 15,64 66 |
| | | Technikfläche Superficie técnica | --- --- |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 19,65 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,85 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,59 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 0,92 | |

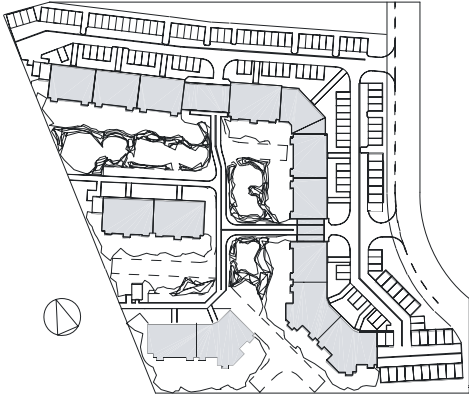


Wohnfläche
Superficie de habitar

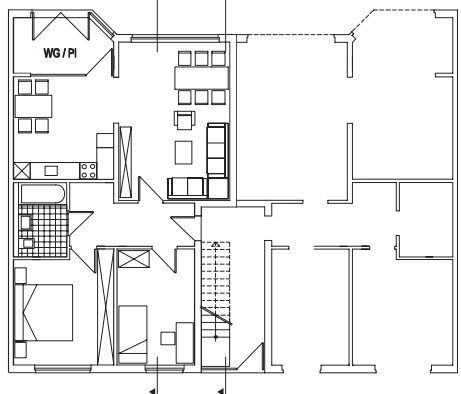
Funktionalfläche
Superficie de serv.

Konstruktionsgrundf.
Superficie de muros


| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">D2</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 4-geschossig 4 plantas |
| Planer Projectista | Heinz-Reiner Eichhorst | Standort Ubicación | Hamm | |




Lageplan / Planta de conjunto

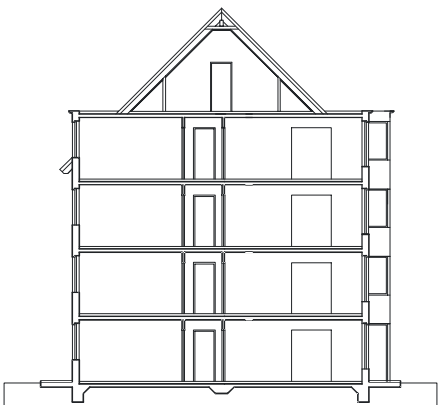


Grundriss / Planta

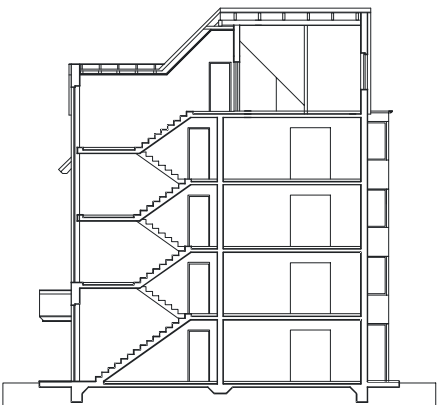


Ansichten / Vistas



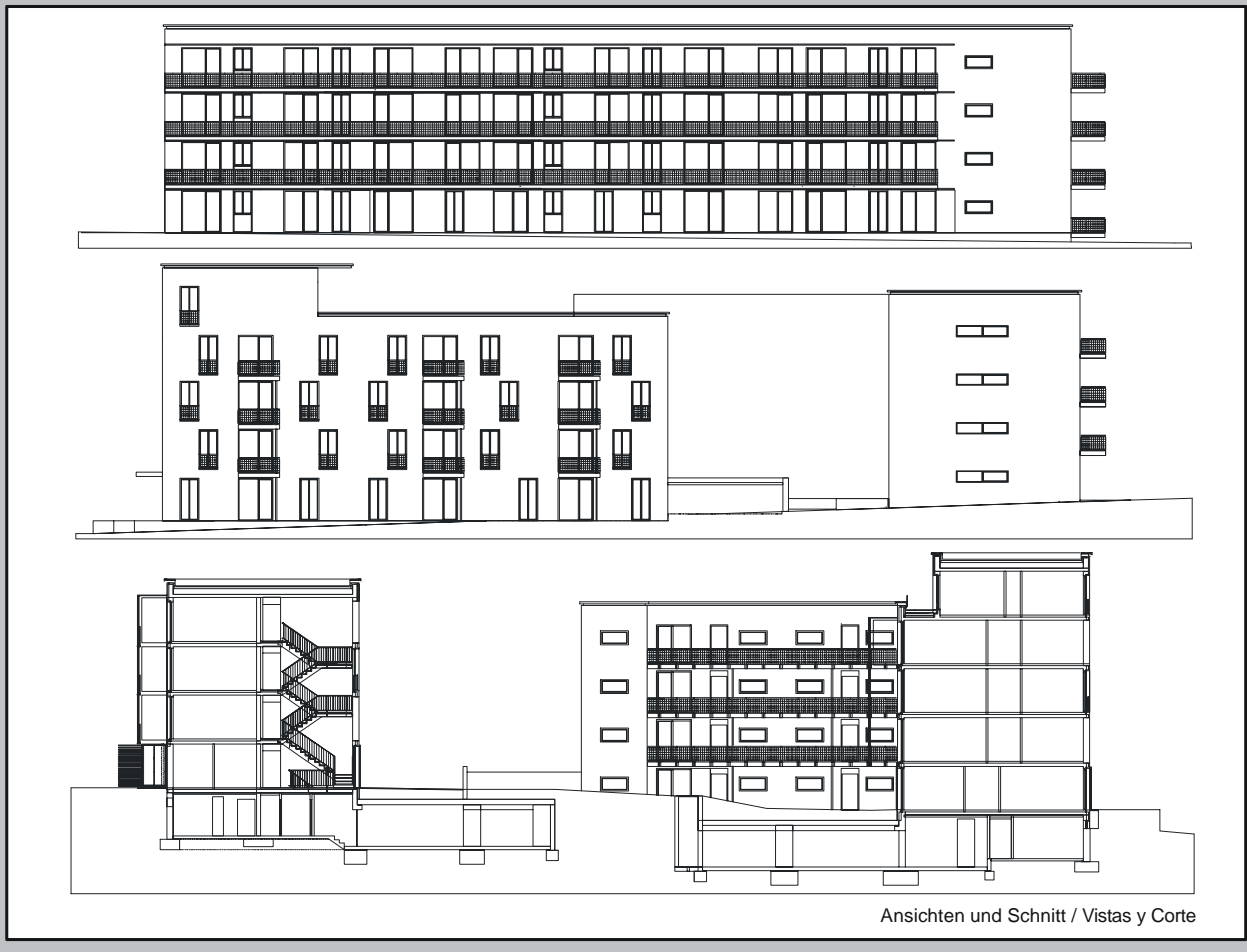
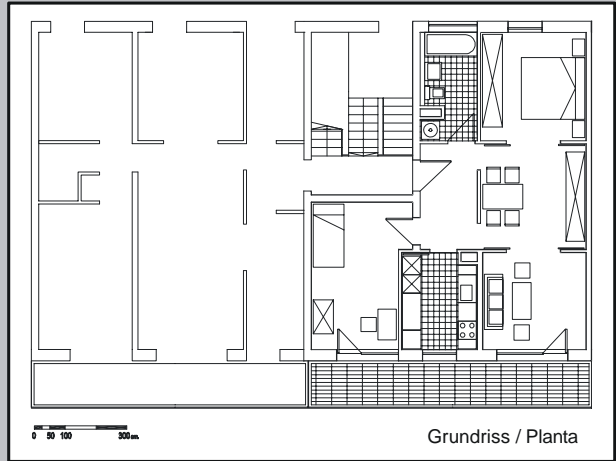
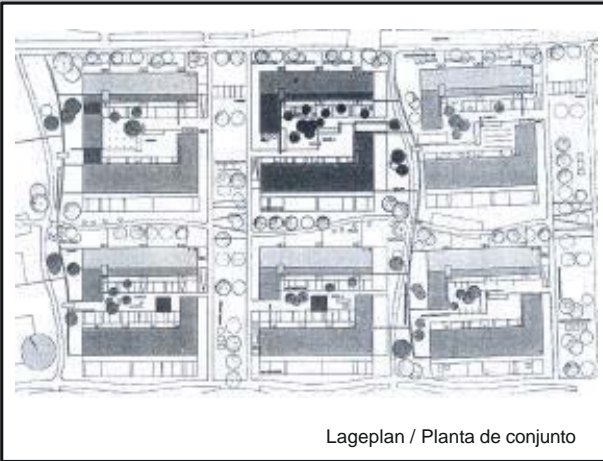


Schnitte / Cortes




| D2 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|----------------------------|---|--|-------------------------------|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 93,42 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 13,01 | 14 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 80,41 | 86 |
| | Wohnfläche Superficie funcional | 54,37 | 58 |
| davon | Individualbereich Área privada | 25,42 | 47 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 28,95 | 53 |
| | Funktionalfläche Superficie de servicios | 26,04 | 28 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 7,98 | 31 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 18,06 | 69 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 28% | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | 14% | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | 58% | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 20,10 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,86 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,58 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 0,88 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,08 | |
| Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Ein- und Zweischaliges Mauerwerk Muro simple y compuesto | |
| Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung AluKonstruktion Doble vidrioado Marcos de aluminio | |
| | Deckensystem Cubierta de entpiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado | |
| | Dachsystem Sistema de techumbre | Holzkonstruktion - Dachbekleidung aus Dachziegel Construcción de madera - Teja cerámica | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 6 WE. 6 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | 131 WE. 131 UH. | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. Die Fläche des Wintergartens wurde in der Wohnfläche mitgerechnet. La sup. del patio de invierno fue considerada como sup. de habitar. WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | |

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <h1 style="margin: 0;">D3</h1> <p style="margin: 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 4-5-geschossig 4-5 plantas |
| | Planer Proyectista | Dietz Joppien Architekten | Standort Ubicación | Wiesbaden |

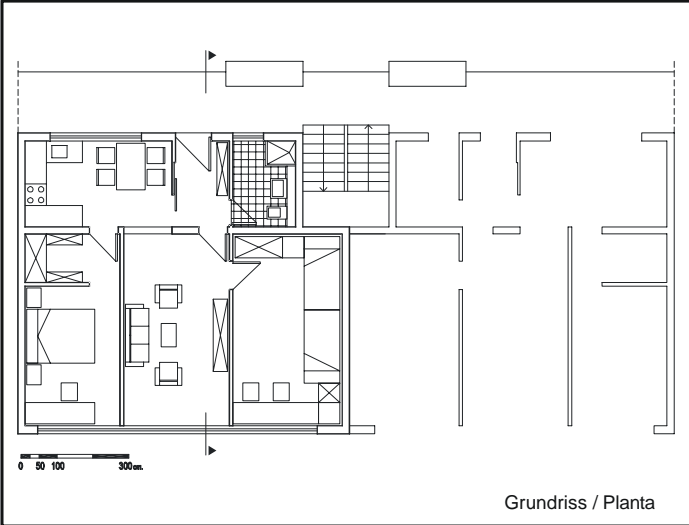


| D3 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|----------------------------|--|--|-------------------------------|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 83,06 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 14,34 | 17 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 68,72 | 83 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 48,65 | 59 |
| davon | Individualbereich Área privada | 26,31 | 54 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 22,34 | 46 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 20,07 | 24 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 6,39 | 32 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 13,68 | 68 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 24% | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | 17% | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | 59% | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 17,18 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,83 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,59 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,18 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,12 | |
| | Wandsystem Sistema murario | Einschaliges Mauerwerk Muro monolítico | |
| Baulösung | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung Alukonstruktion Doble vidrioado Marcos de aluminio | |
| Resolución constructiva | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado | |
| | Dachsystem Sistema de techumbre | Kaltdach Sistema ventilado | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | Wohnblock 70 WE. Monobloque 70 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | 400 WE. 400 UH. | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área de habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | |
| | WE - Wohneinheit. UH - Unidad habitacional. | | |

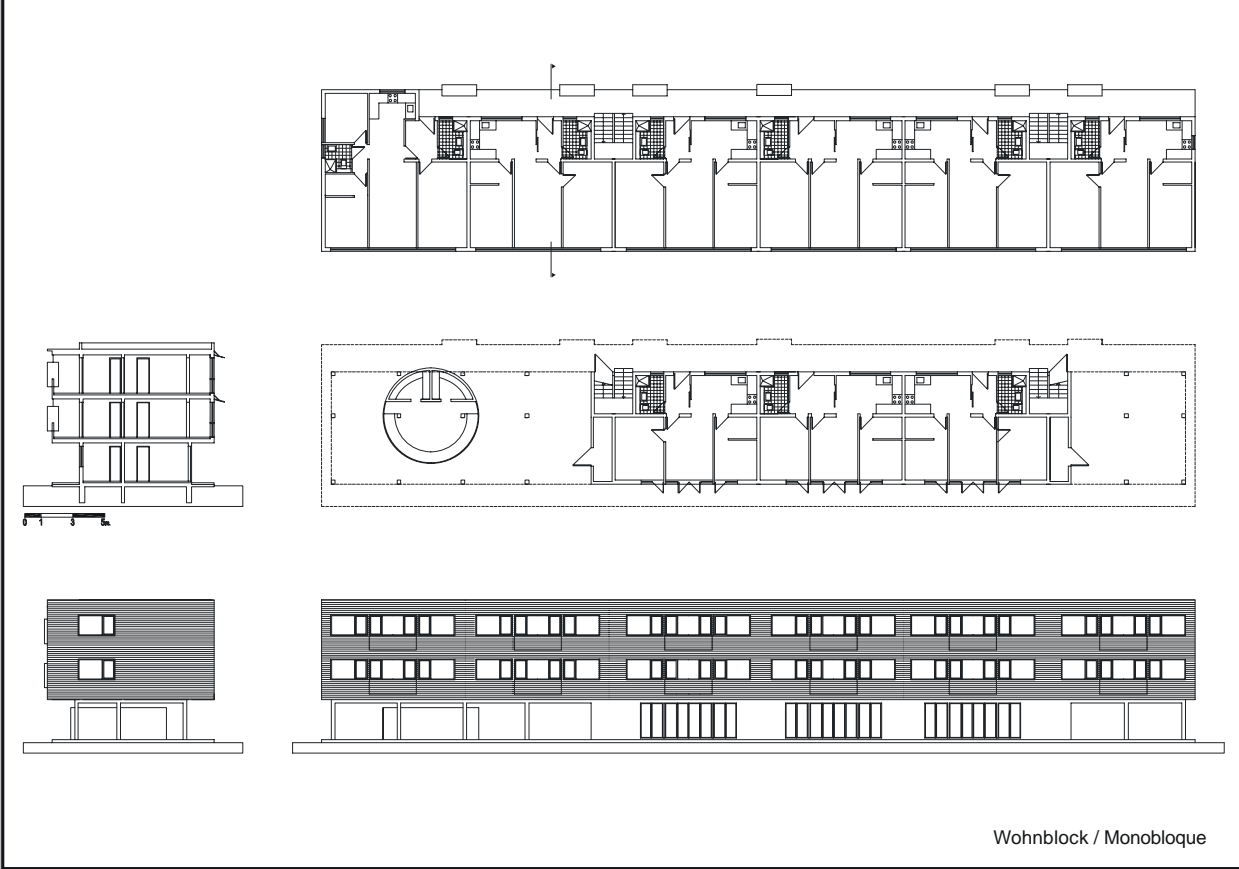
| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">D4</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 3-geschossig 3 plantas |
| | Planer Proyectista | Hubert Riess | Standort Ubicación | Waldkreiburg |



Lageplan / Planta de conjunto



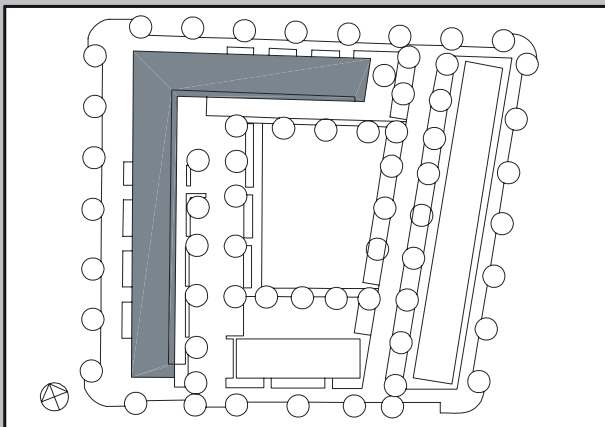
Grundriss / Planta



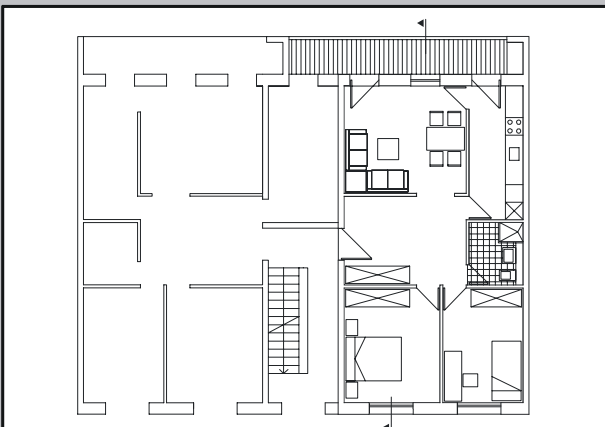
Wohnblock / Monobloque

| D4 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|---|-------------------------------|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 74,29 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 10,59 | 14 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 63,70 | 86 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 46,10 | 62 |
| davon | Individualbereich Área privada | 30,32 | 66 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 15,78 | 34 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 17,60 | 24 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 3,56 | 20 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 14,04 | 80 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 15,93 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,86 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,62 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,92 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| Kompaktheitsindex Índice de compacidad | | 1,02 | |
| Baulösung Resolución constructiva | Wandsystem Sistema murario | Einschalige Holzbauweise Construcción en madera monolítica | |
| | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung Holzkonstruktion Doble vidrioado Marcos de madera | |
| | Deckensystem Cubierta de entepiso | Holzdecke Entepiso de madera | |
| | Dachsystem Sistema de techumbre | Flachdach in Holzkonstruktion Techo plano de madera | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual | | |
| Objektgröße Tamaño del objeto | Wohnblock 15 WE. Monobloque 15 UH. | | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | 60 WE. 60 UH. | | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | In Bestand Área habit. existente | | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |


| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">D5</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Mehrfamilienhaus Multifamiliar | Geschossigkeit Número de plantas | 4-5-geschossig 4-5 plantas |
| | Planer Proyectista | Fink + Jocher | Standort Ubicación | Hannover |

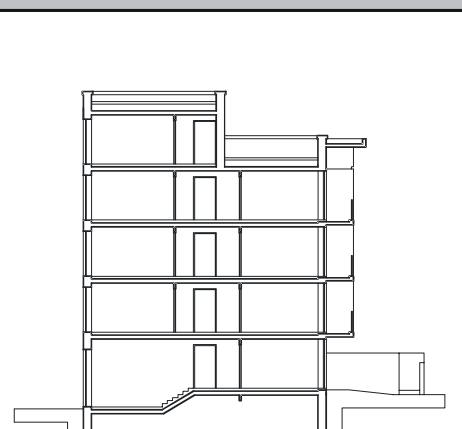



Lageplan / Planta de conjunto



Grundriss / Planta







Ansichten und Schnitt / Cistas y Corte

| D5 | | Wohnanlage Hannover | | | | | | | | | | |
|-----------|--|--|--|-----|---|-------------------------------------|-----|---|---|-----|---|---|
| 2 / 2 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | | | | | | | | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | | | | | | | | | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje | | | | | | | | | |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 76,36 | 100 | | | | | | | | | |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 11,90 | 16 | | | | | | | | | |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 64,73 | 84 | | | | | | | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 39,41 | 51 | | | | | | | | | |
| davon | Individualbereich Área privada | 23,89 | 61 | | | | | | | | | |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 15,52 | 39 | | | | | | | | | |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 25,32 | 33 | | | | | | | | | |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 12,79 | 51 | | | | | | | | | |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 12,53 | 49 | | | | | | | | | |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">33%</td> <td style="text-align: center;">█</td> <td>Wohnfläche Superficie de habitar</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">51%</td> <td style="text-align: center;">█</td> <td>Funktionalfläche Superficie de serv.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">16%</td> <td style="text-align: center;">█</td> <td>Konstruktionsgrundf. Superficie de muros</td> </tr> </table> | | 33% | █ | Wohnfläche Superficie de habitar | 51% | █ | Funktionalfläche Superficie de serv. | 16% | █ | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros |
| 33% | █ | Wohnfläche Superficie de habitar | | | | | | | | | | |
| 51% | █ | Funktionalfläche Superficie de serv. | | | | | | | | | | |
| 16% | █ | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | | | | | | | | | | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 16,18 | | | | | | | | | | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,84 | | | | | | | | | | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,51 | | | | | | | | | | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,54 | | | | | | | | | | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | | | | | | | | | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,04 | | | | | | | | | | |
| | Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Zweischaliges Mauerwerk Muro compuesto | | | | | | | | | |
| | | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung Holzkonstruktion Doble vidriado Marcos de madera | | | | | | | | | |
| | Resolución constructiva | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado | | | | | | | | | |
| | | Dachsystem Sistema de techumbre | Warmdach Stahlbetondecke Sistema no ventilado Losa de H. Armado | | | | | | | | | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | | | | | | | | | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual | | | | | | | | | | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 87 WE. 87 UH. | | | | | | | | | | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | 87 WE. 87 UH. | | | | | | | | | | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | | | | | | | | | | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | | | | | | | | | | |
| | Balkonflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de balcones no son consideradas en los cálculos. | | | | | | | | | | | |
| | WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----|--|---|-------------------------------------|---------------------------|
| D6 | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Einfamilienhaus-Reihenhäuser Vivienda unifamiliar-Vivienda en tira | Geschossigkeit Número de plantas | 3-geschossig 3 plantas |
| | 1 / 2 | Planer Proyectista | Heinz-Reiner Eichhorst | Standort Ubicación |



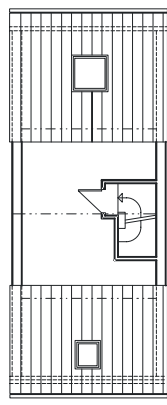
EG / PB



1.OG / 1.P



2.OG / 2.P



Spitzboden / Attiko









Ansichten und Schnitt / Vistas y Corte

| D6 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|--|---|---|-------------------------------|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 161,07 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 32,82 | 20 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 128,25 | 80 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 72,02 | 45 |
| davon | Individualbereich Área privada | 48,63 | 68 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 23,39 | 32 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 56,23 | 35 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 22,59 | 40 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 33,64 | 60 |
| | Technikfläche Superficie técnica | --- | --- |
| | | | |
| | | 35% | 20% |
| | | 45% | |
| | | Wohnfläche Superficie de habitar | |
| | | Funktionalfläche Superficie de serv. | |
| | | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | |
| Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | | 21,38 | |
| Nutzungsindex Índice de utilización | | 0,80 | |
| Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | | 0,45 | |
| Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | | 2,08 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| Kompaktheitsindex Índice de compacidad | | 1,89 | |
| Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Zweischaliges hinterlüftetes Mauerwerk und Wärmedämmungs-verdunndsystem Muro compuesto ventilado y sistema de aislación ensamblada | |
| Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung Alukonstruktion Doble vidrioado Marcos de aluminio | |
| | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado | |
| | Dachsystem Sistema de techumbre | Holzkonstruktion - Dachbekleidung aus Ziegeldach Construcción en madera - Teja cerámica | |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| Planungstyp Tipo de proyectación | | Seriell Serial | |
| Objektgröße Tamaño del objeto | | Wohnblock 5 WE. Monobloque 5 UH. | |
| Planungsgröße Tamaño de proyectación | | 24 WE. 24 UH. | |
| Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| Spitzbodenfläche ist bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficie de altillo no es considerada en los cálculos. | | | |
| WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | | |

| | | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|---------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">D7</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Einfamilienhaus - Doppelhaus Unifamiliar - Vivienda apareada | Geschossigkeit Número de plantas | 3-geschossig 3 plantas |
| Planer Projectista | Gertenbach Architekten | Standort Ubicación | Bielefeld | |



EG / PB



1.OG / 1.P



Spitzboden / Alttillo

Grundrisse / Plantas





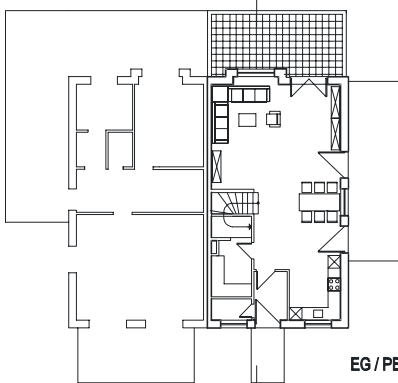




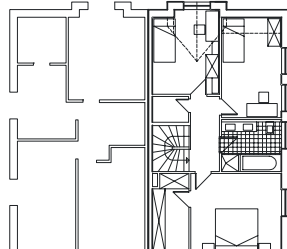
Ansichten und Schnitt / Vistas y Corte

| D7 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|---------|--|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 157,68 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 26,99 | 17 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 130,69 | 83 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 74,06 | 47 |
| davon | Individualbereich Área privada | 44,06 | 59 |
| de ella | Gemeinschaftsbereich Área común | 30,00 | 41 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 56,63 | 36 |
| davon | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 19,44 | 34 |
| de ella | Dienstfläche Superficie de servicio | 31,49 | 56 |
| | Technikfläche Superficie técnica | 5,70 | 10 |
| | | | |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 36% | |
| | Funktionalfläche Superficie de serv. | 47% | |
| | Konstruktionsgrundf. Superficie de muros | 17% | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 21,78 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,83 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,47 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,47 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,50 | |
| | Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Zweischaliges Mauerwerk Muro compuesto |
| | Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung Alukonstruktion Doble vidrioado Marcos de aluminio |
| | | Deckensystem Cubierta de entrepiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado |
| | | Dachsystem Sistema de techumbre | Holzkonstruktion- Dachbekleidung aus Ziegeldach Construcción de madera - Teja cerámica |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 2 WE. 2 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | 2 WE. 2 UH. | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Terrassenflächen und Spitzbodenflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de terrazas y altillos no son consideradas en los cálculos. | | |
| | WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | |

| | | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|---------------------------|
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">D8</h1> <p style="margin: 5px 0;">1 / 2</p> | Allgemeine Daten - Graphische Informationen Datos generales - Información gráfica | | | |
| | Haustyp Tipo de vivienda | Einfamilienhaus - Doppelhaus Unifamiliar - Vivienda apareada | Geschossigkeit Número de plantas | 3-geschossig 3 plantas |
| | Planer Projectista | Gertenbach Architekten | Standort Ubicación | Bielefeld |



EG / PB




1.OG / 1.P





Spitzboden / Attilo

Grundrisse / Plantas









Ansichten und Schnitt / Vistas y Corte

| D8 | | Ergebnisse der Untersuchung Resultados del análisis | |
|------------------|--|--|---|
| 2 / 2 | | | |
| 1 | Fläche - Flächenverhältnisse Superficies - Relaciones de superficies | | |
| | | Menge - qm cantidad - m ² | Anteil in v. H. porcentaje |
| | Bruttogrundfläche Superficie cubierta | 157,68 | 100 |
| | Konstruktionsgrundfläche Superficie de construcción | 24,97 | 16 |
| | Nettogrundfläche Superficie neta | 132,71 | 84 |
| | Wohnfläche Superficie de habitar | 93,05 | 59 |
| davon de ella | Individualbereich Área privada | 48,11 | 52 |
| | Gemeinschaftsbereich Área común | 44,94 | 48 |
| | Funktionalfläche Superficie funcional | 39,66 | 25 |
| davon de ella | Verkehrsfläche Sup. de circulación | 14,44 | 36 |
| | Dienstfläche Superficie de servicio | 18,34 | 46 |
| | Technikfläche Superficie técnica | 6,88 | 17 |
| | | | |
| | Index Grundfläche pro Bewohner Índice de superficie por habitante | 22,12 | |
| | Nutzungsindex Índice de utilización | 0,84 | |
| | Bewohnbarkeitsindex Índice de habitabilidad | 0,59 | |
| | Index Bereichsverteilung Índice del equilibrio de áreas | 1,07 | |
| 2 | Bauwirtschaft Economía de construcción | | |
| | Kompaktheitsindex Índice de compacidad | 1,50 | |
| | Baulösung | Wandsystem Sistema murario | Zweischaliges Mauerwerk Muro compuesto |
| | Resolución constructiva | Fensterkonstruktion Aventanamiento | Doppelverglasung AluKonstruktion Doble vidrioado Marcos de aluminio |
| | | Deckensystem Cubierta de entrapiso | Stahlbetondecke Losa de H. Armado |
| | | Dachsystem Sistema de techumbre | Holzkonstruktion- Dachbekleidung aus Ziegeldach Construcción de madera - Teja cerámica |
| 3 | Planungscharakteristika Características de proyectación | | |
| | Planungstyp Tipo de proyectación | Individuell Individual | |
| | Objektgröße Tamaño del objeto | 2 WE. 2 UH. | |
| | Planungsgröße Tamaño de proyectación | 2 WE. 2 UH. | |
| | Bebauungsortsituation Situación de emplazamiento | Neubaufäche Nueva área habit. | |
| 4 | Bemerkungen Notas | | |
| | Terrassenflächen und Spitzbodenflächen sind bei den Flächenberechnungen ausgeschlossen. Superficies de terrazas y altillos no son consideradas en los cálculos. | | |
| | WE - Wohneinheit UH - Unidad habitacional | | |

**Literaturverzeichnis
Bibliografía****Albarracín/ Blasco**

Albarracín, O/ Blasco Lucas, I.: Construcción en suelo cemento – Vivienda rural y semi-rural en regiones árido-desérticas, IRPha – Universidad Nacional de San Juan 2002

Angele

Angele, J.: Bauspargeschäft 2002, in: Wirtschaft und Statistik, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2003

Arriagada Luco

Arriagada Luco, C.: América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional, Serie población y desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2003

Aschoff/ Müller-Bader

Aschoff, C./ Müller-Bader, P.: Betriebswirtschaftliche Forschungsbeiträge, Band 24, GBI-Verlag München 1987

Bartholmai/ Vesper

Bartholmai, B./ Vesper, J.: Rahmenbedingungen und Szenarien der künftigen Baunachfrage in Deutschland und NRW, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin 2003

Badde

Badde, Christian.: Stellenwert des Wohneigentums für eine positive Stadtentwicklung, in Stadtumbau West – wohnungspolitische Lösungsansätze, Zentralinstitut für Raumplanung, u.a., Münster 2004

Basso/ Cutropia/ Gibert

Basso, M./ Cutropia, A./ Gibert, A.: Investigación de la vivienda en zonas áridas – Vivienda de interés social en Mendoza. I.A.D.I.Z.A. – Instituto Argentino de Investigaciones de las Zonas Áridas, Mendoza 1978

Bauer/ Hogen

Bauer, M./ Hogen, H.: Das Lexikon der Wirtschaft, Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 2004

Becker

Becker, R.: Grundzüge der Wohnungspolitik in der BRD seit 1949, in Arch+, Nr. 57/58, 1981, S.69-71

Behring/ Goldrian

Behring, K./ Goldrian, G.: Evaluierung wohnungspolitischer Instrumente, Duncker & Humblot Verlag, Berlin 1991

Berretta

Berretta, H.: Vivienda y promoción para las mayorías. Editoriales Humanitas. Buenos Aires 1986

Bericht D-1

Statistisches Bundesamt – 50 Jahre Wohnen in Deutschland, Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden 2000

Blumers/ Werner

Blumers, F./ Werner, A.: Sozialer Wohnungsbau in der Krise – Sozialer Wohnungsbau in der Zukunft?, Deutsche Verlagsanstalt, Stuttgart 1979

BM Bau

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.: Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, bearbeitet von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung, Bonn 1990

Bott/ v. Hass

Bott, H./ v. Hass, V.: Verdichteter Wohnungsbau, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart, Berlin, Köln 1996

Braecklein

Braecklein, L.: Wohnraumförderung in Deutschland, Diplomarbeit Lehrstuhl Bauorganisation, Betreuer: Univ. Prof. Dr.-Ing. K.H. Schiffers – Dipl. -Ing. Arch. R. Secín, Universität Dortmund 2005

Brech/ Bärsch

Brech, J./ Bärsch, J.: Das Ende der Normalität im Wohnungs- und Städtebau, Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt 1993

Brieger

Brieger, C.: Globalisierte Wohnwelt – ein Plädoyer für stadtorientierte Wohnungspolitik, IfdW-Verlag, Hamburg 2000

Buchheit

Buchheit, R.: Soziale Wohnungspolitik, Sozialstaat und Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik, Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt 1984

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wohngeld 2005, Ratschläge und Hinweise, Berlin 2004

Bustos/ Gálvez/ Monzó/ Toro/ Zapata

Bustos, M./ Gálvez, Y./ Monzó, E./ Toro, A./ Zapata, I.: Programa de reconstrucción. Comuna de Punitaqui. Localidad del Toro. Instituto de la Vivienda – Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Chile, Santiago 1999

CEPAL (1995)

Comisión Económica para América Latina y el Caribe: La Producción de la Vivienda en América Latina y el Caribe, Santiago de Chile 1995

CEPAL (1998)

Comisión Económica para América Latina y el Caribe: El Pacto Fiscal, Santiago de Chile 1998

Checmarew/ Volantino/ Oroz/ Oghievski

Checmarew, L./ Volantino, V./ Oroz, A./ Oghievski, M.: Vivienda INTI – Materiales, Sistemas y Tecnologías para construcción de Vivienda Social, Buenos Aires 2004

Chiappe de Villa

Chiappe de Villa, M. L.: La vivienda de interés social en Colombia en los noventa, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 1999

CNV-7

Consejo Nacional de la Vivienda, Revista N° 7, Buenos Aires, Septiembre 2002

CNV-8

Consejo Nacional de la Vivienda, Revista N° 8, Buenos Aires, Diciembre 2002

CNV-12

Consejo Nacional de la Vivienda, Revista N° 12, Buenos Aires, Abril 2004

CNV-13

Consejo Nacional de la Vivienda, Revista N° 13, Buenos Aires, Agosto 2004

Conradi/ Zöpel

Conradi, P./ Zöpel, C.: Wohnen in Deutschland, Hoffmann und Campe Verlag, Hamburg 1994

Cravino/ Fernández Wagner/ Varala

Cravino, C./ Fernández Wagner, R./ Varala, O.: Notas sobre la política habitacional en el AMBA (Área metropolitana de Buenos Aires) en los años '90. Artículo en Urbared, Buenos Aires 2004

Czasny

Czasny, K.: Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten, Institut für Stadtforschung, Wien 1988

Dolff-Bonekämper

Dolff-Bonekämper, G.: Das Hansaviertel – Internationale Nachkriegsmoderne in Berlin, Verlag Bauwesen, Berlin 1999

Dopfer

Dopfer, T.: Der Westdeutsche Wohnungsmarkt, Verlag Franz Vahlen, München 2000

Dunowicz

Dunowicz, R.: 90 años de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires, Gaglione Establecimiento Gráfico, Buenos Aires 1999

Eekhoff

Eekhoff J.: Wohnungspolitik, Mohr Verlag, Tübingen 1993

Expertenkommission Wohnungspolitik (1994)

Expertenkommission Wohnungspolitik: Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Köln 1994

Expertenkommission Wohnungspolitik (1995a)

Expertenkommission Wohnungspolitik: Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Mohr Verlag, Tübingen 1995

Expertenkommission Wohnungspolitik (1995b)

Expertenkommission Wohnungspolitik: Wohnungspolitik für die neuen Länder, Mohr Verlag, Tübingen 1995

Färber

Färber, G.: Wirkungen der Eigenheimzulage – Probleme der Subventionierung des Erwerbs von Wohneigentum durch die Eigenheimzulage, ILS NRW, Dortmund 2003

Fischer-Dieskau/ Pergande/ Schwender

Fischer-Dieskau, J./ Pergande, H. G./ Schwender, H. W.: Wohnungsbau-recht – Kommentare, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 1991

Glatzer

Glatzer, W.: Wohnraumversorgung im Wohlfahrtsstaat, Campus Verlag, Frankfurt 1980

Grynspan/ Meléndez

Grynspan, R./ Meléndez, D.: El factor institucional en reformas a la política de vivienda de interés social: la experiencia reciente de Costa Rica, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 1999

Göderitz/Müller-Ibold/Hillebrecht

Göderitz, J./Müller-Ibold, K./Hillebrecht, R.: Parkwohnanlage Nürnberg-Zollhaus – Ein Demonstrativbauvorhaben des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau, Karl Krämer Verlag, Stuttgart 1969

Gonzales Arrieta

Gonzales Arrieta, G. M.: Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos: experiencias latinoamericanas, en Revista CEPAL 69, Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2004

Gutekunst

Gutekunst, D.: Wege zu einer einkommensabhängigen Förderung im Sozialen Wohnungsbau, in: Mackscheidt (1994), Nomos-Verlag, Baden-Baden 1994

Haus/ Schmidt-Eichstaedt/ Schäfer

Haus, W./ Schmidt-Eichstaedt, G./ Schäfer, R.: Städte, Kreise und Gemeinden, Meyers Lexikonverlag, Mannheim 1986

HDP

HDP: Human Development Report 2005, United Nations Development Programme (UNDP), New York 2005

Heineberg

Heineberg, H.: Grundriss Allgemeine Geographie: Stadtgeographie, Schöningh Verlag, Paderborn 2000

Held

Held, G.: Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios de la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2000

Hübner

Hübner, E.: Parlament und Regierung in der Bundesrepublik Deutschland, 2. überarbeitete und aktualisierte Ausgabe, Bayerische Landeszentrale für politische Bildungsarbeit, München 2000

IfS

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik: Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau – Förderpraxis, Zielgruppenerreichung, Perspektiven, Berlin 2003

Inform. A

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Programas habitacionales desarrollados en la República Argentina, Editado por el Gobierno de la República Argentina, Buenos Aires 2004

Inform. B

Dirección de Control de Gestión del FONAVI, Auditorias FONAVI – 2002 – Informe Síntesis, Editado por el Gobierno de la República Argentina, Buenos Aires 2004

IRPHa – PVT

Instituto Regional de Planeamiento y Hábitat – Proyecto de viviendas económicas. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de San Juan. San Juan 2001

Jenkis (1995)

Jenkis, H.: Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 1995

Jenkis (2001)

Jenkis, H.: Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. erg. Aufl., Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München 2001

Jost (2003-1)

Jost, Ch.: Die Staatsverschuldung in Argentinien seit dem Cavallo Plan (1991) und die Probleme der Umschuldung, Arbeitspapiere zur Lateinamerikaforschung, Philosophische Fakultät der Universität zu Köln, Köln 2003

Jost (2003-2)

Jost, Ch.: Argentinien: Umfang und Ursachen der Staatsverschuldung und Probleme der Umschuldung, bei Auslandsinfo 2003

JWB

JWB: Jahreswirtschaftsbericht 2004, Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Berlin 2004

Kelle/ Bölting/ van Suntum

Kelle, M./ Bölting, H./ van Suntum, U.: Wohnungspolitik für morgen, Selbstverlag, Münster 1999

Killat

Killat, G.: Kommunalisierung der Wohnungspolitik? Zur Dezentralisierung politischer Kompetenzen, Institut für Wirtschaftspolitik, Köln 1984

Kirschenmann/ Muschalek

Kirschenmann, J./ Muschalek, C.: Quartiere zum Wohnen – Bauliche und sozial-räumliche Entwicklung des Wohnens, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart 1977

Kornemann (1991)

Kornemann, R.: Die wohnungspolitischen Zielsetzungen in den Regierungserklärungen der Bundesregierungen, in Jenkis (2001), Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München 2001

Kornemann (1994)

Kornemann, R.: Sozialer Mietwohnungsbau – im Widerstreit öffentlichen und privaten Interesses, in: Mackscheidt (1994), Nomos-Verlag, Baden-Baden 1994

Krüger

Krüger, A.: Crisis Prevention and Resolution: Lessons from Argentina, International Monetary Fund, National Bureau of Economic Research (NBER), Cambridge 2002

Kühne-Büning/ Nordalm/ Steveling

Kühne-Büning, L./ Nordalm, V./ Steveling L.: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main 2005

Lange

Lange, R.: Hamburg – Wiederaufbau und Neuplanung 1943-1963, Karl Robert Langewiesche Nachfolger Hans Köster Verlagbuchhandlung KG, Königstein im Taunus 1994

Liebers

Liebers, G.: Belegungsbindungen – verwaltete Wohnungsnot, Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt 1990

Lonsing

Lonsing, W.: Förderung im Einfamilienhausbau, Bergische Universität-Gesamthochschule Wuppertal, Wuppertal 1998

Lorenzo/ Osimani

Lorenzo, F./ Osimani, R.: Alternativas de política para fortalecer el ahorro de los hogares de menores ingresos: el caso de Uruguay, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2001

Lorenzo Viola

Lorenzo Viola, A.: La situación del sector vivienda en la República Argentina, Colección año VII – N° 11 de la Cámara Argentina de la Construcción, Buenos Aires

Lowinski

Lowinski, L.: Grundlagen, Zielsetzungen und Methoden der Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 1964

Ludwig

Ludwig, J.: Die deutsche Wohnmisere, Rowohlt Verlag, Rheinbek bei Hamburg 1995

Mac Donald

Mac Donald, J.: Pobreza y precariedad del hábitat de América Latina y el Caribe, Serie Manuales CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2004

Mac Donald/ Simioni

Mac Donald, J/ Simioni, D.: Consensos urbanos. Aperotes del Plan de Acción Regional de America Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos, Serie Medio ambiente y desarrollo CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 1999

Mac Donald/ Otava/ Simioni/ Iizuka

Mac Donald, J./ Otava, F./ Simioni, D./ Iizuka, M.: Desarrollo sustentable de los asentamientos humanos: logros y desafíos de las políticas habitacionales y urbanas de América Latina y el Caribe, Serie Medio ambiente y desarrollo CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 1998

Mackscheidt

Mackscheidt, K.: Entwicklungen in der Wohnungspolitik, Nomos-Verlag, Baden-Baden 1994

M.A.S

Ministerio de Acción Social, Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, Dirección Nacional de Investigación y Desarrollo Socioeconómico, Habitacional y Urbano, Buenos Aires 1982

Mayer

Mayer, A.: Theorie und Politik des Wohnungsmarktes, Verlag Duncker und Humblot, Berlin 1998

Mayo/ Angel

Mayo, A./ Angel, S.: Housing: Enabling markets to work with technical supplements, World Bank, Washington DC 1993

MB

MB: Monatsbericht 03/02, Bundesministerium für Finanzen, Berlin 2002

Mehring

Mehring, H.: Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, Selbstverlag, Münster 1992

Michels/ Rottmann/ van Suntum

Michels, W./ Rottmann, J./ van Suntum, U.: Soziale Wohnraumversorgung und kommunale Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen, Selbstverlag, Münster 2001

Mishkin/Savastano

Mishkin, F./Savastano, M. A.: Monetary Policy Strategies for Latin America, NBER Working Paper No. W7617, Cambridge 2000

Model/ Creifelds/ Lichtenberger

Model, O./ Creifelds, C./ Lichtenberger, G.: Staatsbürger-Taschenbuch, Verlag C. H. Beck, München 1989

MSWKS (2001)

MSWKS – Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Arbeitshinweise für Genossenschafts-Gründungen im Wohnungsbestand, Düsseldorf 2001

MSWKS (2004)

MSWKS – Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Eigentumsförderung in NRW, Düsseldorf 2004

Münch/ Meerwaldt

Münch, U./ Meerwaldt, K.: Charakteristika des Föderalismus, in: Informationen zur politischen Bildung, Nr. 275, 2002, S. 3-8

Nagel/ Linke

Nagel, S./ Linke, S.: Reihenhäuser Gruppenhäuser Hochhäuser – Verdichtete Wohnformen, Bertelsmann Fachverlag, Gütersloh 1968

Necochea

Necochea, A.: La postcrisis: una coyuntura Favorable para la vivienda de los pobres, Serie Políticas Sociales 1, Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago de Chile 1993

Nolte

Nolte, R.: Soziale Wohnungspolitik und Arbeitskräftemobilität, Selbstverlag, Münster 2000

Nolte/ Voß

Nolte, R./ Voß, O.: Nachfrage und Angebotswirkungen des Wohngeldes, Selbstverlag, Münster 1997

Norton/ Novy

Norton, A./ Novy, K.: Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre – Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht, Birkhäuser Verlag, Basel 1990

Nutzung und Kostenmiete der Sozialwohnung 2002

Nutzung und Kostenmiete der Sozialwohnung 2002, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2002

Pérez/ Gonzales

Pérez, A./ Gonzales, I.: El factor institucional en los resultados y desafíos de la política de vivienda de interés social en Chile, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 1999

Peters

Peters, K.-H.: Wohnungspolitik am Scheideweg – Wohnungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Verlag Duncker und Humblot, Berlin 1984

Peters/ Henn

Peters, P./ Henn, U.: Das Reihenhaushaus – Siedlung – Zeile – Baulücke, Verlag Georg D. W. Callwey, München 1985

Pfeiffer/ Gillhaus

Pfeiffer, U./ Gillhaus, V.: Wohnungspolitische Kommission des Deutschen Volksheimstättenwerks e.V. Teil B, Strategien zur Wohnungspolitik der 90er Jahre, Bonn 1991

Pöttzsch

Pöttzsch, H.: Die deutsche Demokratie, 3. aktualisierte Ausgabe, Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 2004

Priess

Priess, F.: Gefahr für Argentinien's Demokratie?, Politischer Kurzbericht der Konrad Adenauer Stiftung, Buenos Aires 2002

Pristl

Pristl, T.: Stadt, Zuwanderung, Wohnen; Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadtplanung Landschaftsplanung, Universität Gesamthochschule Kassel, Kassel 2001

Rojas

Rojas, M.: The Sorrows of Carmencita - Argentina's crisis in a historical perspective, Timbro Förlag, Kristianstad 2002

Rojas/ Daughters

Rojas, E./ Daughters, H.: Descentralización fiscal de América Latina: nuevos desafíos y agenda de Trabajo, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago de Chile 1997

Rottmann

Rottmann, J.: Kompetenzverteilung in der Wohnungspolitik, Zentralinstitut für Raumplanung, Münster 2004

Rudolph-Cleff

Rudolph-Cleff, A.: Wohnungspolitik und Stadtentwicklung – ein deutsch-französischer Vergleich, Birkhäuser Verlag, Basel 1996

Saettone

Saettone, A.: Problemática de la vivienda social en la República Argentina, Tesinas de Universidad de Belgrano – N° 41, Buenos Aires 2002

Schellhaaß/ Schulz

Schellhaaß, H.-M./ Schulz, E.: Soziale Sicherung des Wohnens: Strategien für die Zukunft, Edition Sigma Bohn Verlag, Berlin 1987

Schildt/ Sywottek

Schildt, A./ Sywottek, A.: Massenwohnung und Eigenheim, Campus Verlag, Frankfurt 1988

Schleiter

Schleiter, L.-W.: Historische, gesellschaftliche und ökonomische Grundlagen der Immobilien-Projektentwicklung, Immobilien Informationsverlag, Köln 2000

Schneider

Schneider, F.: Grundrissatlas – Wohnungsbau, Birkhäuser Verlag, Berlin 1997

Schubert/ Klein

Schubert, K./ Klein M.: Das Politlexikon, Verlag J.H.W. Dietz, Bonn 2001

Scobie

Scobie, J.: Buenos Aires: del Centro a los barrios, 1870-1910, Ediciones Solar, Buenos Aires 1977

Siegrist/ Strath

Siegrist, H./ Strath, B.: Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Leipziger Universitäts Verlag, Leipzig 1996

Slemenson

Slemenson, E.: Hacia el Plan Fenix, de la crisis actual al crecimiento con equidad, Proyecto de Política Nacional de Vivienda 2002/2005, Departamento de Economía, Organización y Legal de la Facultad de Ingeniería – Universidad de Bs. As., Buenos Aires 2001

Sonnenschein

Sonnenschein, J.: Kündigungsschutz als Vermietungshemmnis, in: Partner im Gespräch, Miete und Wohnversorgung, Hammonia-Verlag, Hamburg 1991

Sotelo

Sotelo, R.: Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, Verlag Rudolf Müller, Köln 2001

Statistisches Bundesamt

Statistisches Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2000

Stimmann

Stimmann, H.: Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin – Stadt Haus Wohnung, Ernst & Sohn, Berlin 1995

Szalachman

Szalachman, R.: Perfil del déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2000

Toro/ Zapata

Toro, A./ Zapata, I.: Anteproyectos de arquitectura de tipologías de vivienda. Comuna de Punitaqui. Localidad del Toro. Instituto de la Vivienda – Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Chile, Santiago 1998

Ulbrich

Ulbrich, R.: Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Instrumente, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt 1992

Verhülsdonk/ Spieker

Verhülsdonk, D./ Spieker R.: Strategien der Wohnungspolitik, Selbstverlag, Münster 2000

Werner/ Pastor

Werner, U./ Pastor, W.: Der Bauprozess – Prozessuale und materielle Probleme des zivilen Bauprozesses, 8. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf 1996

Wiesleder/ Obregón de Feoli

Weisleder, S./ Obregón de Feoli, E.: Alternativas para fortalecer el ahorro de los hogares de menores ingresos: el caso de Costa Rica, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL – Comisión Económica para América Latina, Santiago de Chile 2002

Wohnmodelle Bayern (1997)

Wohnmodelle Bayern – Band 2: Wohnungen in Holzbauweise, Verlag Callwey, München 1999

Wohnmodelle Bayern (1999)

Wohnmodelle Bayern – Band 3: Kostengünstiger Wohnungsbau, Verlag Callwey, München 1999

Wohnmodelle Bayern (2004)

Wohnmodelle Bayern – Band 4: Qualität für die Zukunft, Verlag Callwey, München 1999

Wohnraumfinanzierung 2004

Wohnraumförderung 2004 – Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2004

Wohnraumförderung 2002

Wohnraumförderung 2002, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2001

Wolff

Wolff, A.: Eine kleine Geschichte der deutschen Wohnungspolitik seit dem zweiten Weltkrieg, in Forum Wohneigentum Nr. 2, 2003, S.64-71

Wölling

Wölling, A.: Zur Frage von Ziel- und Situationsadäquanz wohnungspolitischer Instrumente der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland, in: Aschoff/ Müller-Bader, GBI-Verlag München 1987

**Verzeichnis verwendeter Gesetzestexte (In Originalsprache)
Índice de textos legales empleados (En idioma original)**

Argentinien / Argentina

Acuerdo Nación – Provincias sobre Relación Financiera y Bases de un Régimen de Coparticipación de Impuestos

Acuerdo entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Provinciales. Febrero 2002

CIRSOC 104

Acción de la nieve y el hielo sobre las construcciones . Septiembre 1997

Convenio marco – Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas FONAVI

Convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y los Gobiernos Provinciales. Julio 2004

Convenio Marco – Programa federal de construcción de viviendas

Convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y los Gobiernos Provinciales. Julio 2004

Convenio Marco – Programa federal de mejoramiento de viviendas

Convenio entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y los Gobiernos Provinciales. Julio 2004

Decreto 1142/2003

Modificación de la Ley de Ministerios. Decreto aprobatorio de la estructura organizada del primer nivel operativo del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Mayo 2003

Decreto 2.284

Decreto de Desregulación del Estrado Argentino. 1991

Ley 1.251

Ley de creación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2003

Ley 4.084

Ley de creación del Instituto de Vivienda de la Provincia de Catamarca. Marzo 1984

Ley 4.435

Ley de creación del Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan. 1952

Ley 4.824

Ley de construcción de viviendas para familias inmigrantes. Provincia de Buenos Aires 1905

Ley 19.929

Ley de creación del Fondo Nacional de la Vivienda – FONAVI. 1972

Ley 21.581

Modificaciones a la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda. Mayo 1977

Ley 23.091

Ley de locaciones urbanas. Código Civil Argentino. 1984

Ley 23.966

Modificaciones a la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda. Agosto 1991

Ley 24.464

Sistema Federal de la Vivienda. Marzo 1995

Ley 25.570

Ley de ratificación del Acuerdo Nación – Provincias sobre Relación Financiera y Bases de un Régimen de Coparticipación de Impuestos. Abril 2002

Ley de casas baratas

Ley de la Provincia de Buenos Aires. 1915

Ley de Presupuesto Nacional 2003

Proyecto de Presupuesto del Ministerios de Economía de la Nación. Diciembre 2002

Resolución Nr.º458/99

Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico – PROPASA. Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. 1999

Resolución Nr.º5.312/96

Programa de Mejoramiento habitacional y de Infraestructura Básica. Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. 1996

Deutschland / Alemania**Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 (WoGVwV)**

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 vom 27. Dezember 2001

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000, geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. Juni 1987

DIN 1055-5

Lastannahmen für Bauten : Verkehrslasten, Schneelast und Eislast. Juni 1975

Eigenheimzulagengesetz (EigZulG)

Eigenheimzulagengesetz, vom 15. Dezember 1995, zuletzt geändert am 29. Dezember 2003

Einkommensprüfungserlass 2002

Prüfung der Einkommensverhältnisse nach §§ 20-24 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG), Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 16. November 2001, zuletzt geändert am 21. August 2003

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 16. November 2001

Grundgesetz (GG)

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, zuletzt geändert durch Gesetz am 26. Juli 2002

Landesverfassung NRW

Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Juni 1950, zuletzt geändert durch Gesetz am 24. November 1992

Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001)

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 27.03.2001, zuletzt geändert am 03. Februar 2004

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 09. Juli 2003

Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen

Verordnung über Zuständigkeit im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 02. Juni 1992, zuletzt geändert am 28. September 2000

Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW)

Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 17. Dezember 2002

Wohneigentumssicherungshilfe (WESH)

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen – Wohneigentumssicherungshilfe, RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 6. November 1986

Wohngeldgesetz (WoGG)

Wohngeldgesetz vom 01. Januar 1981, zuletzt geändert durch Gesetz am 15. Dezember 2004

Wohngeldverordnung (WoGV)

Wohngeldverordnung vom 21. Dezember 1971, zuletzt geändert am 24. Dezember 2003

Wohnheimbestimmungen (WHB)

Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen – Wohnheimbestimmungen, RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 05. Juni 2003

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Wohnraumförderungsbestimmungen, RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 05. Februar 2003, zuletzt geändert am 03. Februar 2004

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

Wohnraumförderungsgesetz, Gesetz über die soziale Wohnraumförderung, vom 13. September 2001, zuletzt geändert durch Gesetz am 05.07.2004

Wohnraumförderungsprogramm 2005 (WoFP 2005)

Wohnraumförderungsprogramm, RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 12. Januar 2005

Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG)

Wohnungsbauförderungsgesetz vom 18. Dezember 1991, zuletzt geändert am 04. November 2003

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

Wohnungsbindungsgesetz, Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen, vom 24. August 1965, neugefasst am 13. September 2001

Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG)

Wohnungsbau-Prämiengesetz vom 17. März 1952, zuletzt geändert durch Gesetz am 29. Dezember 2003

Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)

Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen vom 16. März 2004

Internetquellen Fuentes de Internet

Internetlinks Kapitel B.2 / Capítulo B.2

| | | |
|--|-----------|---|
| Geschichte Argentinens Historia argentina | 12.08.05 | www.argentinische-botschaft.de/geschichte.htm |
| Volkswirtschaft Argentinens | 11.08.05 | http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html |
| Economía política argentina | 11.08.05 | http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html |
| | 10.08.05 | http://www.argentina-online.de/arbeiten/wirtschaft_krise1.html |
| | 11.08.05 | http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html |
| | 09.08.05 | www.mecon.gov.ar/prgmacre.htm |
| | 11.08.05 | http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html |
| | 14.08.05 | http://www.cadicaa.com.ar/Cadicaa_web/uber_argentinien/entwicklung.htm |
| | 21.09.05 | http://encyclopedie.snyke.com/articles_de/argentinien_krise.html |
| | 17.08.05 | http://www.auswaertiges-amt.de/www/de/laenderinfos/laender/laender_ausgabe.htm |
| | 17.08.05 | http://www.auswaertiges-amt.de/www/de/laenderinfos/laender/laender_ausgabe.htm |
| Volkswirtschaft Deutschlands | 21.08.05 | http://de.wikipedia.org/wiki/Deutschland |
| Economía política alemana | 18.01.05 | http://www.wissen.de |
| | 26.01.05 | http://www.magazin-deutschland.de/issue/Standort_6-04.php?lang=deu |
| | 10.02.05 | http://www.un.org/Depts/german/menschenrechte/ccprc79add73.pdf |
| | 21.08.05 | http://de.wikipedia.org/wiki/Deutschland |
| | 21.08.05 | http://dewikipedia.org/wiki/Deutschland |
| | 20.04.05 | http://www.faz.net/s/Rub050.html#top |
| | 14.02.05 | http://www.bpb.de/wissen/I1WQ8G.html |
| | 11.03.05. | http://www.bpb.de/wissen/AS1EQG.html |

| | |
|----------|---|
| 13.01.05 | http://www.bundesfinanzministerium.de/Finanz-und-Wirtschaftspolitik.htm |
| 11.03.05 | http://www.bpb.de/wissen/KIWXFK.html |
| 17.03.05 | http://www.bpb.de/wissen.de/X3KEYO.html |
| 16.03.05 | www.bpb.de/wissen/CNLY1A.html |
| 21.08.05 | http://dewikipedia.org/wiki/Deutschland |
| 22.09.05 | http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2005/p0190121.htm |
| 17.09.05 | http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2005/1240121.htm |

Internetlinks Kapitel B.3 / Capítulo B.3

| | | |
|---|----------|---|
| Alter der Wohneinheiten in Deutschland Edad de las viviendas en Alemania | 10.05.05 | http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb10_jahrtabu3.asp |
| Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung Importancia del fomento a la vivienda de interés social | 25.04.05 | http://www.mieterbund.de/politik/main_politik_soc_wobau.html |

Internetlinks Kapitel C.2 / Capítulo C.2

| | | |
|--|----------|---|
| FONAVI Definition und Ziele Definición y objetivos | 04.04.03 | http://www.camarco.org.ar/ARCHIVOS/Convencion50_ING.BENSA DON.doc |
| FONAVI Kreislauf der Mittel Circulación de recursos | 19.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/info_cuotas.htm |
| FONAVI Rückgewinnung Recupero | 19.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/convenios_marcos/cuotas.pdf |
| Bundesebene in Deutschland Nivel nacional en Alemania | 21.01.05 | http://www.bmwbw.de/Abteilung-Wohnungswesen-.581.htm |
| Landesebene in Deutschland Nivel de estados federados en Alemania | 21.01.05 | http://www.bbr.bund.de – Kategorie: Aufgaben |

| | | |
|--|----------|---|
| Landesebene in Deutschland - Ziele Nivel de estados federa- dos en Alemania Objetivos | 24.01.05 | http://www.mbw.nrw.de/Ministerium/politischeZiele/index.php |
| Landesebene in Deutschland - Förder- angebot Nivel de estados fede- rados en Alemania Objetivos – Oferta de subvenciones | 24.01.05 | http://www.mbw.nrw.de/Wohnen/foerderungen/index.html |

Internetlinks Kapitel C.3 / Capítulo C.3

| | | |
|--|----------|---|
| Wohnraumförderungs- bestimmungen Disposiciones para el fomento habitacional | 08.03.05 | http://www.bmvbw.de/Pressemitteilungen-.361.22892/Stolpe-Fast-.htm |
|--|----------|---|

Internetlinks Kapitel C.4 / Capítulo C.4

| | | |
|---|----------|---|
| FONAVI Fläche und Kosten der Wohneinheiten Superficie y costos de las viviendas | 25.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/documentos-y-estadisticas/prog_habit_desarrollados_en_la_rep_arg.pdf |
| FONAVI Statistiken Datos estadísticos | 24.01.05 | http://vivienda.gov.ar/prog_reactiv_obras.htm |
| Programm zur Wohn- und Infrastrukturverb. Programa de mejora- miento habitacional | 20.12.04 | http://www.vivienda.gov.ar/programas_pro37.htm |
| Programm zur Wohn- und Infrastrukturverb. Statistiken Programa de mejora- miento habitacional Datos estadísticos | 27.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/prog_pro37_obras.htm |
| PROMEBA Dauer und Ziele Duración y objetivos | 01.12.04 | www.vivienda.gov.ar/programas_promeba.htm |
| PROMEBA Organisation | 01.12.04 | http://www.promeba.org.ar/institucional/i/antecedentes.html |
| Organización | 01.12.04 | http://www.promeba.org.ar/institucional/inmain.html |
| | 31.01.05 | http://www.promeba.org.ar/institucional/i/etapas.html |

| | | |
|--|----------|---|
| PROMEBA Statistiken Datos estadísticos | 31.01.05 | http://www.promeba.org.ar/avance/avmain.html |
| PROPASA Leistungen und Produkte Prestaciones y productos | 31.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/prog_porpasa_obras.htm http://www.vivienda.gov.ar/propasa/nsb-condiciones-tecnicas.pdf http://www.vivienda.gov.ar/propasa/nsb-prototipo-planta-y-corte.pdf |
| PROPASA Statistiken Datos estadísticos | 31.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/program_propasa_obras.htm |
| Landesprogramm gegen Wohnungsnot Dauer und Ziele Programa federal de emergencia habit. Duración y objetivos | 24.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/prog_emer_obj.htm |
| Landesprogramm gegen Wohnungsnot Leistungen Programa federal de emergencia habit. Prestaciones | 24.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/programas_emer.htm http://www.vivienda.gov.ar/caract_emer.pdf |
| Landesprogramm gegen Wohnungsnot Finanzierung Programa federal de emergencia habit. Financiamiento | 24.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/caract_emer.pdf |
| Landesprogramm gegen Wohnungsnot Statistiken Programa federal de emergencia habit. Datos estadísticos | 24.01.05 | http://www.vivienda.gov.ar/prog_emerg_obras.html |
| Landesprogramm zum Wohnungsbau Statistiken Programa Fed. de Constr. de Viviendas Datos estadísticos | 05.02.05 | http://www.vivienda.gov.ar/info_construcciones_licit.htm |
| Landesprogramm zur Wohnungsverb. Statistiken Programa federal de mejoramiento de viv. Datos estadísticos | 05.02.05 | http://www.vivienda.gov.ar/info_mejor_vivir.htm |
| Wohngeld Eigenschaften Subsidio de vivienda Propiedades | 24.03.05 | http://www.destatis.de/basis/d/solei/soleiq20c.php |

Abkürzungsverzeichnis Índice de abreviaturas

| | |
|---------|---|
| Abs. | Absatz |
| AFWoG | Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen |
| AHK | Auslandshandelskammern |
| aprox. | aproximadamente |
| Art. | Artikel - Artículo |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BID | Banco Interamericano de Desarrollo |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt |
| BDLA | Bund deutscher Landschaftsarchitekten |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Bruttogrundfläche |
| BMVBW | Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen |
| BRD | Bundesrepublik Deutschland |
| BS. As. | Buenos Aires |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| CAC | Cámara Argentina de la Construcción |
| Cadicaa | Cámara de Industria y Comercio Argentino-Alemana |
| CALMAT | Calificación por Materiales |
| CDU | Christlich Demokratische Union Deutschlands |
| CEPAL | Comisión Económica para América Latina y el Caribe – Naciones Unidas |
| CIRSOC | Centro de Investigaciones de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles |
| Comp. | Comparar |
| Cte. | Comandante |
| DDR | Deutsche Demokratische Republik |
| d. h. | das heißt |
| DIN | Deutsches Institut für Normung e. V. |
| Direct. | Directivas |
| EigZulG | Eigenheimzulagengesetz |
| Einw. | Einwohner |
| Est. | Estado |
| EsTG | Einkommensteuergesetz |
| etc. | et cetera – etcétera |
| FDP | Freie Demokratische Partei |
| Fed. | Federal |
| FF | Funktionalfläche |
| FMI | Fondo Monetario Internacional |

| | |
|-----------|--|
| FONAVI | Fondo Nacional de la Vivienda |
| Frepaso | Frente del País Solidario |
| H. Armado | Hormigón Armado |
| Hab. | Habitante |
| HBegIG | Haushaltsbegleitgesetz |
| IC | Índice de Compacidad |
| ICC | Índice del Costo de la Construcción |
| INDEC | Instituto Nacional de Estadísticas y Censos |
| INAES | Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social |
| IPV | Instituto Provincial de la Vivienda |
| IVA | Impuesto al valor agregado |
| IVC | Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires |
| IWF | Internationaler Währungsfonds |
| KGF | Konstruktionsgrundfläche |
| KI | Kompaktheitsindex |
| max. | maximal - máximo |
| mejoram. | Mejoramiento |
| Mill | millón |
| mind. | mindestens |
| Mio. | Million |
| MHG | Gesetz zur Regelung der Miethöhe |
| ModR | Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen |
| Mrd. | Milliarde |
| MSWKS | Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport |
| multif. | multifamiliar |
| NBI | Necesidades Básicas Insatisfechas |
| NEA | Noreste argentino |
| NGF | Nettogrundfläche |
| N.N. | Normalnull (Nullniveau) |
| NOA | Noroeste argentino |
| Nr. | Nummer – número |
| NRW | Nordhein-Westfalen |
| NSDAP | Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei |
| OEP | Organismo Ejecutor Provincial |
| Pag. | Página |
| PBI | Producto Bruto Interno |
| P. de M. | Precio de mercado |
| Pe. | Parque |
| PEI | Proyecto Ejecutivo Integral |
| PEVE | Plan de Erradicación de Villas Miseria |
| PI | Patio de invierno |

| | |
|-----------------|--|
| PJ | Partido Justicialista |
| Por Ej. | Por ejemplo |
| Prog. Fed. | Programa Federal |
| Prog. Habit. | Programa habitacional |
| POMEBA | Programa de Mejoramiento de Barrios |
| PROPASA | Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico |
| Prov. | Provincia |
| Pte. | Presidente |
| Pto. | Puesto |
| qm | Quadratmeter |
| S. | Seite |
| SC | Superficie cubierta |
| SCO. | Superficie de construcción |
| Serv. | Servicio |
| SF | Superficie funcional |
| Sgo. del Estero | Santiago del Estero |
| SH | Superficie de habitar |
| SN | Superficie neta |
| SIEMPRO | Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales |
| sig. | siguiente |
| SPD | Sozialdemokratische Partei Deutschlands |
| Sup. | Superficie |
| SW | Städtebau, Wohnungswesen |
| u.a. | unter anderem |
| UCN | Unidad de Coordinación Nacional |
| UCR | Unión Cívica Radical |
| UEP | Unidad Ejecutora Provincial |
| Unid. Habit. | Unidad habitacional |
| unif. | unifamiliar |
| USA | United State of America |
| US-\$ | United State Dollar |
| v. | von |
| VEA | Viviendas Económicas Argentinas |
| vgl. | vergleiche |
| v. H. | von Hundert |
| viv. | vivienda |
| VO WoFG | Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz |
| WBFG | Wohnungsbauförderungsgesetz |
| WE | Wohneinheit |
| WESCH | Wohneigentumssicherungshilfe |

| | |
|-----------|--|
| WF | Wohnfläche |
| WFB | Wohnraumförderungsbestimmungen |
| WG | Wintergarten |
| WHB | Wohnheimbestimmungen |
| WKSchG | Wohnraumkündigungsschutzgesetz |
| WoBauG | Wohnungsbaugesetz |
| WoFG | Wohnraumförderungsgesetz |
| WoFP | Wohnraumförderungsprogramm |
| WoGG | Wohngeldgesetz |
| WoGV | Wohngeldverordnung |
| WoGVwV | Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes |
| WohneigFG | Wohneigentumsförderungsgesetz |
| WoModG | Wohnungsmodernisierungsgesetz |
| WOPG | Wohnungsbau-Prämiengesetz |
| z. B. | zum Beispiel |
| ∅ | durchschnittlich - promedio |
| \$ | Peso |