

Die Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung

Abschlussarbeit zur Erlangung des Titels

Immobilien-Ökonom (GdW)

an der

EBZ Business School,
University of Applied Sciences, Bochum

Eingereicht von:

Sarah Kuschewitz
(Matrikel: 103143)

Pansdorf, 07. März 2022

Betreuer/in der Arbeit: Prof. Dr. Torsten Bölting
(EBZ Business School, Bochum)

Erste/r Prüfer/in: Prof. Dr. Torsten Bölting
(EBZ Business School, Bochum)

Zweite/r Prüfer/in: Maria Popova, M.Sc.
(EBZ Business School, Bochum)

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	III
Gender-Erklärung.....	IV
1. Einleitung.....	1
2. Entwicklung kommunaler Wohnungsunternehmen und ihrer Wohnungsbestände	2
2.1 Begriffsbestimmung	2
2.2 Wohngemeinnützigkeit	4
2.3 Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und -unternehmen	5
3. Die aktuelle Situation am deutschen Wohnungsmarkt	8
3.1 Der gesellschaftliche Wandel als Auswirkung auf die Wohnraumnachfrage.....	11
3.2 Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnraumnachfrage.....	11
3.2.1 Die zunehmende Alterung der Bevölkerung.....	12
3.2.2 Die Zuwanderung aus dem Ausland.....	13
3.2.3 Ballungszentren und Schrumpfungszonen	14
3.3 Der Einfluss des Klimawandels auf die Wohnungswirtschaft.....	15
3.4 Eine neue Wohngemeinnützigkeit als Lösungsansatz?	16
4. Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen	19
4.1 Die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung	19
4.2 Beteiligung an der Stadt- und Quartiersentwicklung.....	25
4.3 Gewinnerbringung für den städtischen Haushalt	26
4.4 Abgrenzungen zu anderen Vermietern	27
5. Zusammenfassung und Ausblick	30
5.1 Fazit	30
5.2 Ausblick.....	32
Literaturverzeichnis	34
Verzeichnis der Gesetze.....	42
Selbständigkeitserklärung.....	43

Abkürzungsverzeichnis

AG	-	Aktiengesellschaft
BauGB	-	Baugesetzbuch
BBR	-	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	-	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	-	Bürgerliches Gesetzbuch
BMUB	-	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
CDU	-	Christlich Demokratische Union (Deutschlands)
CO ₂	-	Kohlenstoffdioxid
CSU	-	Christlich-Soziale Union (in Bayern)
et al.	-	et alii, und andere
e.V.	-	eingetragener Verein
FDP	-	Freie Demokratische Partei (Deutschlands)
GdW	-	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GmbH	-	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	-	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft
GenG	-	Genossenschaftsgesetz
m ²	-	Quadratmeter
NWohnGG	-	Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz
SPD	-	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
VdW	-	Verband der Wohnungswirtschaft
vgl.	-	vergleiche
WGG	-	Wohngemeinnützigkeitsgesetz
WID	-	WID Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG
WOBA	-	Wohnungsbaugesellschaft
WoBindG	-	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	-	Wohnraumförderungsgesetz
ZIA	-	Zentraler Immobilienausschuss e.V.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune.....	10
Abbildung 2: Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2019 (in 1.000).....	22
Abbildung 3: Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland von 2006 bis 2020.....	23

Gender-Erklärung

In der vorliegenden Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Die Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

1. Einleitung

Wohnen bedeutet, ein Zuhause zu haben. Dies ist immer häufiger ein Zuhause, das sich viele Menschen nicht mehr leisten können. Die sozialen Disparitäten zwischen den armen und reichen Bevölkerungsgruppen werden zunehmend größer. Diese Entwicklungen führen zu erheblichen Herausforderungen für Städte und Gemeinden sowie deren Wohnungsmarkt. Aufgrund dessen, dass die Kauf- und Mietpreise für Immobilien stark angestiegen sind und keine zeitnahe Abschwächung dieser Preise zu erkennen ist, wird vermehrt von einer Wohnungsnot infolge von zu teuren Mieten gesprochen. Jedoch ist der Wohnraum in den letzten Jahren nicht nur immer teurer geworden, sondern insbesondere in den Städten und Ballungszentren immer knapper, weil das Angebot die hohe Nachfrage nicht decken kann.

Eine gegensätzliche Entwicklung der Mietpreise ist vermehrt in den ländlichen Regionen sowie in Teilen Ostdeutschlands zu verzeichnen. Da das Angebot in diesen Gebieten die Nachfrage teilweise erheblich übersteigt, müssen die Vermieter die Mietpreise senken, um Leerstände zu vermeiden.

Zu berücksichtigen ist, dass es nicht immer Schwierigkeiten auf dem deutschen Wohnungsmarkt gab, sondern sich diese sukzessiv durch verschiedene Einflussfaktoren entwickelt haben. Demnach haben sowohl die vergangenen diversen Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände, die demografischen Entwicklungen als auch der Klimawandel erhebliche Auswirkungen auf das Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Neben der Mietpreisentwicklung stellen die Ansprüche der älteren Bevölkerung bundesweit zusätzliche Herausforderungen für die Vermieter dar. Diese beziehen sich insbesondere auf altersgerechtes Wohnen und die gleichzeitig steigende Altersarmut.

Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist sowohl für finanziell schwächere Bevölkerungsgruppen als auch für Menschen in sozial benachteiligten Verhältnissen eine Herausforderung, weil viele Vermieter Vorurteile haben und beispielsweise keine Wohnungen an Leistungsempfänger oder Menschen mit Migrationshintergrund vermieten. Die Bedeutung einer guten Quartiersdurchmischung und funktionierender Nachbarschaften wird demnach sowohl durch die hohen Zuwanderungszahlen als auch durch die verschiedenen sozialen Schwierigkeiten einzelner Bevölkerungsgruppen sichtbar.

Um die verschiedenen bestehenden Schwierigkeiten zu bewältigen, stehen die Akteure des Wohnungsmarktes und insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen vor einigen Herausforderungen.

Gegenstand dieser Arbeit soll es daher sein, die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen für den Wohnungsmarkt und für die Bewältigung der bestehenden Schwierigkeiten darzustellen. Der Fokus liegt dabei besonders auf der (sozial gerechten) Wohnraumversorgung. Um die vielseitigen Aufgaben und Handlungen der kommunalen Wohnungsunternehmen darzustellen, wird jedoch auch auf andere Tätigkeitsfelder eingegangen.

Ziel der Ausarbeitung ist es unter anderem darzulegen, wie es zu der aktuell bestehenden Situation gekommen ist. Welche Maßnahmen ergreifen die kommunalen Wohnungsunternehmen, um die aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen? Wie heben sich die kommunalen Wohnungsunternehmen durch ihr Handeln von anderen Vermietern ab?

Aufgrund der bereits langen Historie kommunaler Wohnungsunternehmen sowie ihrer gegenwärtigen Präsenz, wurden verschiedene Statistiken und wissenschaftliche Literatur als Forschungsgrundlage zur Erstellung dieser Ausarbeitung herangezogen. Ausgewählte Kapitel konnten außerdem durch die Inhalte verschiedener Gesetze oder Veröffentlichungen des Bundestages ergänzt werden.

Um das Handeln der kommunalen Wohnungsunternehmen nachvollziehen zu können, beginnt diese Ausarbeitung mit einem Überblick über die Entwicklung kommunaler Wohnungsunternehmen und ihrer Wohnungsbestände. Hierfür werden kommunale Wohnungsunternehmen zunächst genauer definiert. Anschließend wird auf die Wohngemeinnützigkeit sowie die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände und Wohnungsunternehmen eingegangen.

In Kapitel 3 wird zunächst die derzeitige Situation des Wohnungsmarktes dargestellt. Im weiteren Verlauf dieses Kapitels werden verschiedene Aspekte aufgeführt, die sich aktuell auf den Wohnungsmarkt auswirken. Die Diskussionen um eine neue Wohngemeinnützigkeit verdeutlichen zusätzlich die bestehenden Problematiken am Wohnungsmarkt.

In Kapitel 4 werden einige ausgewählte Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen genauer dargestellt, wobei detailliert auf die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung eingegangen wird. Um die Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen hervorzuheben, wird außerdem ein Überblick über die Handlungen anderer ausgewählter Vermieter gegeben.

Das anschließend folgende Fazit fasst die wichtigsten Inhalte dieser Ausarbeitung zusammen, wobei insbesondere die zuvor formulierten Fragestellungen erneut aufgegriffen werden. Die Arbeit endet mit einem Ausblick über die zukünftig zu erwartenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt und entsprechende Handlungsmöglichkeiten durch die verschiedenen Akteure.

2. Entwicklung kommunaler Wohnungsunternehmen und ihrer Wohnungsbestände

2.1 Begriffsbestimmung

Die öffentlichen Wohnungsunternehmen befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand, was zum Beispiel Landkreise oder das Land sein können. Ein Großteil dieser öffentlichen Wohnungsunternehmen befindet sich jedoch im Eigentum der Kommune. Diese Wohnungsunternehmen sind daher als kommunale Wohnungsunternehmen zu bezeichnen (vgl. Kofner 2004, S. 29 f.; vgl. VdW südwest 2021, S. 3). Aufgrund ihrer Wohnungsbe-

stände gelten die kommunalen Wohnungsunternehmen als wichtiges Steuerungsinstrument, um verschiedenste kommunalpolitische Ziele zu erreichen (vgl. Kötter 2012, S. 73).

Als kommunale Wohnungsunternehmen werden die Unternehmen aufgeführt, die als Partner von Städten und Kommunen unter anderem die Aufgabe haben, alle Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen (vgl. Rips 2007, S. 21). Um dies zu gewährleisten, bauen die kommunalen Wohnungsunternehmen neue, energetische Wohnungen und führen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch (vgl. Kühne-Büning et al. 2005, S. 123). Die Kapitalgeber sind hierbei die Gemeinden, Gemeindeverbände oder Stadtstaaten, die über eine Mehrheitsbeteiligung von über 50 Prozent verfügen. In der Regel wählen die kommunalen Wohnungsunternehmen als Rechtsform die GmbH oder AG (vgl. Kofner, 2004, S. 30; vgl. Kühne-Büning et al. 2005, S. 122). Weil die GmbH „die geeignetste Form der Steuerungs- und Zugriffsmöglichkeit durch die Stadt“ bietet, wird diese Rechtsform am häufigsten für die kommunalen Wohnungsunternehmen ausgewählt (de Beisac et al. 2020, S. 7). Meistens stehen die kommunalen Wohnungsunternehmen im Allein- oder Mehrheitseigentum der Städte, was die Durchführung der diversen Aufgaben entscheidend vereinfacht (vgl. BBSR im BBR 2017, S. 13).

Kommunale Wohnungsunternehmen verfügen über eigene Wohnungsbestände und verwalten häufig zusätzlich noch Bestände für Dritte. Zu diesen zählen beispielsweise Stiftungen oder kommunale Eigenbestände (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 95 f.).

Jegliches Handeln der Kommune muss einem „Öffentlichen Zweck“ unterliegen. Dieser Rechtsbegriff wurde bisher nicht genauer definiert. Der „Öffentliche Zweck“ bestimmt jedoch, welche Zwecke die Stadt oder Kommune mit ihrem kommunalen Unternehmen verfolgt. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen lassen sich als „Öffentlicher Zweck“ beispielsweise die Stabilität der Mietpreise, die Versorgung der breiten Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum oder auch die Erhöhung der Standortattraktivität einzelner Wohnquartiere oder Stadtteile benennen (vgl. de Besiac et al. 2020, S. 8 f.).

Die Kommune nimmt Einfluss auf das zugehörige kommunale Wohnungsunternehmen, indem dessen Aufgaben und Ziele förmlich festgehalten und konkretisiert werden. Hierdurch entsteht eine Art Vertrag zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen, mit den Aufgaben, die das Wohnungsunternehmen im Auftrag der Kommune erfüllen soll. Die Ziele werden jedoch nicht nur von der Kommune festgelegt. Sie werden gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen diskutiert und anschließend festgehalten, was insbesondere eine Planungssicherheit ermöglichen soll (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 9).

Durch die kommunalen Wohnungsunternehmen können die Kommunen Maßnahmen treffen, um den preiswerten Wohnraum zu erhalten und den Bau von neuen Wohnungen, die mietpreis- und belegungsgebunden sind, unterstützen. Durch diese Maßnahmen besteht außerdem die Möglichkeit, den Stadtbau zu beeinflussen (vgl. Kort-Weiher 2011, S. 654 f.). Aufgrunddessen, dass sich die kommunalen Wohnungsunternehmen nach den kommunalen und politischen Zielen richten müssen, ist ihr Handlungsspielraum jedoch in vielerlei Hinsicht beschränkt (vgl. Kiepe et al. 2011, S. 662).

2.2 Wohngemeinnützigkeit

Victor Aimé Huber (1800-1869) war mit seinen Erkenntnissen zum bestehenden Wohnungsproblem seiner Zeit ein wichtiger Initiator zur Gründung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. In Folge der Industrialisierung bestand eine Notwendigkeit, Arbeiter mit Wohnraum zu versorgen und ihren Familien in der Nähe der Arbeitsstätte einen angemessenen Wohnraum zu bieten. Die Probleme, die mit den steigenden Zuwanderungszahlen in den Städten einhergingen, konnten nicht allein durch den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau bewältigt werden. Vereinzelt Bauvorhaben wurden Mitte des 19. Jahrhunderts bereits unter anderem von der Stadt in Auftrag gegeben und konnten bewirken, dass erste Ideen von Huber in Bezug auf die Stadtentwicklungsmaßnahmen realisiert werden konnten (vgl. Jenkis 1985, S. 31; vgl. Wendt 1995, S. 71).

In Deutschland gab es schließlich zwischen den Jahren 1851 und 1989 eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft, um preiswerten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und zu erhalten. Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zählten die kommunalen Wohnungsunternehmen, welche die Aufgabe hatten, die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, sowie die Genossenschaften, die ihre Leistungen ebenfalls auf die Wohnraumversorgung für Personen niedriger und mittlerer Einkommensschichten ausrichteten. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen mussten als diese anerkannt werden, damit sie sich an gesetzliche Bestimmungen halten und sie einen Anspruch auf die damit einhergehenden Privilegien hatten (vgl. Deutscher Bundestag 2013, S. 5; vgl. Kuhnert und Leps 2017, S. 2 f., 57).

Die Gründung des ersten gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, der „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“ ist auf das Jahr 1847 zurückzuführen und wurde im Jahr 1851 von der preußischen Regierung von den zu entrichtenden Steuern befreit. In den folgenden Jahren wurden viele weitere gemeinnützige Wohnungsunternehmen gegründet, sodass es zum Ende des 19. Jahrhunderts bereits 384 gemeinnützige Wohnungsunternehmen gab. Die meisten von ihnen waren Wohnungsbaugenossenschaften (vgl. Drachenberg 2019, S. 7 f.; vgl. Jenkis 1985, S. 28 f., 46 f., 66 f.).

Infolge der Zerstörungen des Ersten Weltkriegs (1914-1918) sowie den vielen wachsenden deutschen Städten wurden die Kommunen im Wohnungsbau und zur Bekämpfung der bestehenden Probleme aktiv. Dies führte dazu, dass auch viele Städte, die bisher über kein kommunales Wohnungsunternehmen verfügten, eines gründeten. Ursächlich dafür waren vor allem die steigenden Bevölkerungszahlen in den deutschen Städten (vgl. Graniki 2016, S. 75; vgl. Liebknecht 2016, S. 78 f.). Aufgrunddessen, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen anfangs eine bessere finanzielle Unterstützung genossen, wurde im Jahr 1940 letztendlich das Wohngemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erlassen, um eine einheitliche Behandlung aller gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gesetzlich zu verankern (vgl. de Beisac et al. 2020, S. 5; vgl. Jenkis 1988, S. XXII).

Durch das Wohngemeinnützigkeitsgesetz mussten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen diverse Regelungen und Bestimmungen einhalten. Hierunter fiel beispielsweise, dass sie keine Gewinnmaximierung anstreben und eventuelle Erträge nur begrenzt ausschütten durften, da diese für Investitionen in den Neubau genutzt werden sollten. Zur

Errichtung von Neubauten waren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Vergleich zu privaten Bauherren verpflichtet. Außerdem sollten lediglich kleine Wohnungen bis zu einer maximalen Größe von 120 m² erbaut werden. Hinzu kam, dass die finanziellen Mittel zweckgebunden waren. Als Ausgleich für die diversen Verpflichtungen, wurden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Steuerpflicht befreit und erhielten weitere Privilegien (vgl. Großfeld 1982, S. 17 f.; vgl. Jenkis 1973, S. 34 f.).

Bevor das Wohngemeinnützigkeitsgesetz im Jahr 1990 durch das Steuerformgesetz aufgehoben wurde, verfügten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen über etwa 3,3 Millionen Wohnungen, von denen fast 60 Prozent Sozialwohnungen waren. Die Mieten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen lagen etwa 10 bis 30 Prozent unter der Marktmiete. Mit der Beendigung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes sowie der Entwicklung weiterer Faktoren sank schließlich die Anzahl der Sozialwohnungen und die Mietpreise stiegen an. Als Gründe für die Abschaffung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes sind vor allem die überwundene Wohnungsnot der Nachkriegszeit, der dadurch nicht mehr benötigte Wohnungsneubau sowie die erheblichen Steuerverluste zu benennen (vgl. Hunger 2017, S. 154; vgl. Kuhnert und Leps 2017, S. 6 f.; vgl. Jenkis 1991, S. 317).

2.3 Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und -unternehmen

Der Zweite Weltkrieg (1939-1945) zerstörte rund 11 Millionen Wohnungen in Deutschland, weswegen nach dem Ende des Krieges die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen in Bezug auf den Wiederaufbau weiter anstieg. Jedoch mussten nicht nur die verschiedenen deutschen Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgt werden, sondern zusätzlich auch die etwa 12 Millionen Geflüchteten. Damit eine ausreichende Anzahl an preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden konnte, wurde in den sozialen Wohnungsbau investiert, wobei das Wohngemeinnützigkeitsgesetz unterstützend wirkte. Die Zusammenarbeit von Städten, Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen sorgte dafür, dass sich der Wohnungsmarkt wieder stabilisieren konnte (vgl. de Beisac et al. 2020, S. 5; vgl. Graniki 2016, S. 75; vgl. Lieberknecht 2016, S. 79).

Der Wohnungsneubau in Westdeutschland erreichte im Jahr 1975 seinen Höhepunkt. Aufgrund der folgenden steigenden Angebotsüberhänge, wurde der Wohnungsneubau in Westdeutschland reduziert. Gleichzeitig wurden in Ostdeutschland diverse Investitionen in den Plattenbau und in Großsiedlungen getätigt (vgl. von Einem 2016, S. 19 f.).

Die Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 führte zu Bevölkerungswanderungen von Ost- nach Westdeutschland und verursachte dadurch erneut einen Nachfrageüberhang in Westdeutschland sowie Wohnungsleerstände in Ostdeutschland. Förderprogramme der Bundesregierung sorgten dafür, dass die Anzahl an Neubauten zwischen den Jahren 1990 und 1995 im Westen Deutschlands wieder anstieg (vgl. Thomsen et al. 2019, S. 4). Desweiteren wurden insbesondere in Ostdeutschland Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt, um die Innenstädte vor einem Verfall zu bewahren und wieder attraktiver zu gestalten (vgl. von Einem 2016, S. 22 f.).

Zu Beginn der 2000er Jahre entspannte sich der Wohnungsmarkt wieder. Viele Kommunen nutzten diese Möglichkeit, um vereinzelte kommunale Wohnungsbestände oder sogar kommunale Wohnungsunternehmen zu verkaufen. Die Verkäufe konnten dazu genutzt werden, die finanziellen Defizite der Kommunen zu minimieren oder sogar die Haushaltsdefizite abzubauen. Die teilweise erzielten Gewinne konnten beispielsweise in den Ausbau der Infrastruktur investiert werden (vgl. Graniki 2016, S. 75; vgl. Kötter 2012, S. 62).

Weitere Verkaufsgründe waren der oftmals schlechte Sanierungsstand der Wohnungen, hohe Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die steigenden Leerstandszahlen mit den daraus resultierenden sinkenden Mietpreisen. Aufgrund der erheblichen Altschulden vieler kommunaler Wohnungsunternehmen waren sie nicht in der Lage, die hohen notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand zu tätigen. Für viele Kommunen waren die Wohnungsunternehmen außerdem ein erheblicher Verwaltungsaufwand (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 79; vgl. Korth-Weiher 2011, S. 655; vgl. von Einem 2016, S. 35). Viele Kommunen waren der Ansicht, dass die Städte wegen der zunehmenden Leerstände zukünftig nicht wieder wachsen werden und die Wohnraumversorgung dementsprechend „kein dringlicher Teil der kommunalen Daseinsvorsorge mehr sei“ (BBSR im BBR 2021a, S. 79).

Die Verkäufe der kommunalen Wohnungsbestände und -unternehmen fanden insbesondere von 1999 bis Mitte 2011 statt. Die Höchstzahl der Verkäufe konnte im Jahr 2004 mit 90.000 verkauften Wohneinheiten verzeichnet werden. Ab dem Jahr 2007 war ein Abwärtstrend der kommunalen Wohnungsverkäufe zu erkennen. Es ist zu beachten, dass die Kommunen selten einzelne Bestände verkauft haben. In der Regel wurden Portfolios mit 800 bis 2.500 Wohnungen veräußert. Diese Verkäufe stellen rund 56 Prozent aller kommunalen Wohnungsverkäufe dar. Zu den größten Verkäufen mit fast 48.000 Wohnungen zählt zum Beispiel der Verkauf der Wohnungsgesellschaft WOBA der Stadt Dresden an Fortress im Jahr 2006. Insgesamt wurden zwischen 1999 und 2011 etwa 379.000 Wohnungen aus dem kommunalen Bestand verkauft (vgl. Held 2011, S. 675 ff.).

Neben den Verkäufen ist jedoch ebenfalls festzuhalten, dass die Kommunen zwischen 1999 und 2011 auch etwa 153.000 Wohneinheiten erwerben konnten. Infolgedessen sank der kommunale Wohnungsbestand in Deutschland lediglich um etwa 226.000 Wohnungen (vgl. Held 2011, S. 677).

Mit dem teilweisen Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände an Investoren mussten die Kommunen und Städte auf eine Bereitschaft und Mitwirkung zur Quartiersaufwertung verzichten. Oft sank die Wohnqualität in einzelnen Quartieren aufgrund der Vernachlässigung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erheblich (vgl. Korth-Weiher 2011, S. 655 f.).

Im Jahr 2020 wies der Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen rund 2,3 Millionen Wohnungen auf, mit denen sie insgesamt rund zehn Prozent des Mietwohnraums in Deutschland zur Verfügung stellen (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 9; vgl. GdW 2021, S. 9).

Die Verkäufe der kommunalen Wohnungsbestände und Unternehmen haben jedoch bis heute verherende und nachhaltige Auswirkungen für den deutschen Wohnungsmarkt.

Demnach sollte es heutzutage keine Diskussionen um weitere Privatisierungen mehr geben. Aufgrund der rapide angestiegenen Preise für Immobilien besteht dennoch die Möglichkeit, dass weitere Kommunen ihre Wohnungsbestände oder – unternehmen veräußern, um mit den Erlösen bestehende Schulden abzubauen, Städte zu sanieren und in die Infrastruktur zu investieren. Ein kleinerer kommunaler Wohnungsbestand bedeutet außerdem eine enorme Verwaltungsentlastung für die Kommune. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum würde der Verkauf der Bestände einen höheren Gewinn erzielen als in den 2000er Jahren. Die gewonnenen Gelder würden eine große Möglichkeit bieten, die Stadtentwicklung zu beschleunigen, was wiederum dafür sorgen würde, dass neues Bauland erschlossen und neuer Wohnraum geschaffen werden kann (vgl. Voigtländer 2017, S. 3 f., 123 f.).

Gemäß der Ausarbeitung von Michael Voigtländer würde es insbesondere in den großen Städten, wie Hamburg, Frankfurt oder Stuttgart bereits enorme Auswirkungen auf den Haushalt haben, wenn dort die kommunalen Wohnungsbestände von 20 Prozent, beziehungsweise 15 Prozent, auf fünf Prozent reduziert werden würden. Infolge der beschriebenen Teilprivatisierung können die Bestände entweder verkauft werden oder es kann ein privater Investor als Teilhaber aufgenommen werden. Die Teilprivatisierung ermöglicht den Abbau von Schulden und die dauerhafte Senkung der Zinsbelastung für die Kommune (vgl. Voigtländer 2017, S. 124 f.).

Mit dem Verkauf weiterer kommunaler Wohnungsbestände würden die Kommunen jedoch zunehmend die Möglichkeit verlieren, auf die soziale Wohnraumversorgung Einfluss zu nehmen und die Bürger vor steigenden Mietpreisen zu bewahren. Es bestünde die Gefahr, dass die Erwerber der Bestände nicht die Ziele verfolgen, alle Bevölkerungsschichten mit (preisgünstigem) Wohnraum zu versorgen (vgl. Voigtländer 2017, S. 124 ff.; vgl. Voigtländer 2018, S. 11 ff.). Die Stadt hätte jedoch die Möglichkeit, sich beim Verkauf Belegungsrechte zu sichern, womit sie neue Mieter für freiwerdende Wohnungen auswählen dürfte. Eine ähnliche Möglichkeit besteht darin, dass der Vermieter aus drei Vorschlägen der Kommune den Mieter auswählen kann und hierfür von der Kommune eine Einmalzahlung oder auch laufende Zahlungen erhält. Demnach sollte in Einzelfällen darüber entschieden werden, ob Teile der kommunalen Wohnungsbestände verkauft werden können, um sie individuell für den Bedarf der jeweiligen Kommune einzusetzen (vgl. Voigtländer und Henger 2017, S. 16 f.; vgl. Voigtländer 2018, S. 16).

An Städten wie Kiel oder Dresden, die nach der Privatisierung ihres kommunalen Wohnungsunternehmens ein neues gegründet haben, wird zudem deutlich, dass diese Neugründung heutzutage enorm schwierig ist und das Erreichen der früheren Bestandszahlen eine langjährige Aufgabe darstellt. Die Stadt Dresden hat im Jahr 2017 ein neues kommunales Wohnungsunternehmen, die „Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ (WID), gegründet, um alle Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgen zu können, den sozialen Wohnungsbau zu fördern und die Nachbarschaftsverhältnisse zu stabilisieren (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 92 ff.; vgl. Kaufmann und Mally 2017, S. 123 f.). Zum 01.01.2021 wies die WID nach der Fertigstellung mehrerer Neubauvorhaben und Übernahmen von weiteren Wohnungen einen Bestand von 439 Wohnungen auf (vgl. WID 2020).

Herausfordernd ist ebenfalls, dass für eine Neugründung die notwendigen Fachkräfte mit ausreichend Wissen verfügbar sein müssen. Eine Neugründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens soll häufig jedoch nicht nur den kommunalen Wohnungsbestand wieder erhöhen. Sie kann ebenfalls als Vorreiter und Signal für andere Akteure am Wohnungsmarkt dienen und diese zum sozialen Wohnungsbau bewegen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 92 ff.; vgl. Liebknecht 2016, S. 79, 81).

3. Die aktuelle Situation am deutschen Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist vielfältig. Er teilt sich in verschiedene Teilmärkte auf, die regional, sozial und strukturell betrachtet und dargestellt werden (vgl. Rips 2007, S. 12). Differenzierungen gibt es beispielsweise zwischen den Märkten für Kauf- und Mietobjekte, die im Weiteren regional oder sachlich aufgegliedert werden können (vgl. Kühne-Büning 2005, S. 71). Dementsprechend hat der Wohnungsmarkt auch verschiedene Akteure, zu denen Städte und Kommunen, die Politik, Bürger, Vermieter, Mieter und auch soziale Träger zählen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 8).

Nachdem ab dem Jahr 1999 die Zahlen für fertiggestellte Wohneinheiten zurückgingen, wird aktuell deutlich, dass diese Einstellung der Neubautätigkeiten erhebliche Auswirkungen auf den heutigen Wohnungsmarkt haben. Es ist wahrzunehmen, dass aufgrund der fehlenden Bautätigkeit zwischen den 1990er und bis Mitte der 2010er Jahre überwiegend Sozialwohnungen fehlen. Jedoch wurde nicht generell nur weniger Wohnraum geschaffen, auch wurde Personal im Baugewerbe und den Bauämtern abgebaut. Diese Handlungen haben aufgrund der zu wenig getätigten Neubauten sowie dem Abbau von entsprechenden Fachkompetenzen bis heute Auswirkungen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 79; vgl. Schönig 2017, S. 15 f.; vgl. von Einem 2016, S. 30 f.).

Im Jahr 2018 lebten 83 Millionen Einwohner in Deutschland, was im Vergleich zum Jahr 2010 einen Anstieg von drei Prozent bedeutet. Die steigenden Einwohnerzahlen sind vor allem auf die Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 10). Die wachsenden Bevölkerungszahlen lösten eine erhebliche Steigerung der Wohnraumnachfrage aus, die insbesondere in den Ballungszentren nicht gedeckt werden kann. Der Wohnungsmarkt in ländlichen Regionen weist hingegen teilweise Angebotsüberhänge und Leerstände auf (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 58; vgl. Wandzik und Wunsch 2021, S. 196).

Die Nachfrage nach Wohnraum bezieht sich außerdem vermehrt auf günstigen oder geförderten Wohnraum, dessen Bestand jedoch unter anderem aufgrund der vergangenen Privatisierungen und dem Ende der Wohngemeinnützigkeit immer geringer wird und die im Gegenzug steigende Nachfrage nicht mehr decken kann. Insbesondere in den Großstädten steigen die Mietpreise daher weiterhin an. Die durchschnittliche Kaltmiete in der Neuvermietung im Jahr 2020 lag in Hamburg bei 11,50 Euro/m², in Berlin bei 10,60 Euro/m² und in München hingegen sogar bei 17,40 Euro/m² (vgl. Wandzik und Wunsch 2021, S. 196). Deutschlandweit lag die Kaltmiete bei Neuvermietungen im Jahr 2020 durchschnittlich bei

7,57 Euro/m², was verglichen zum Jahr 2019 eine Steigerung um 3,3 Prozent bedeutet. Bei der Betrachtung der Kaufpreise ist festzustellen, dass diese ebenfalls weiter angestiegen sind (vgl. Wandzik und Wunsch 2021, S. 186).

Aufgrund der steigenden Mietpreise in den Städten werden politische Maßnahmen getroffen, um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken. In Berlin wurden beispielsweise vom Senat Maßnahmen erlassen, die eine Zweckentfremdung oder Umwandlung verbieten. Ebenfalls wirkt in Berlin die Mietpreisbremse nach § 556d BGB (vgl. Wandzik und Wunsch 2021, S. 198). Die Mietpreisbremse bewirkt, dass in „bestimmten Gebiet[en] mit einem angespannten Wohnungsmarkt [...], die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete [...] höchstens um 10 Prozent übersteigen [darf]“ (BGB § 556d (1)). Da die Mietpreisbremse in den Großstädten häufig nicht ausreicht, um den drastisch ansteigenden Mietpreisen entgegenzuwirken, gibt es zusätzlich, wie beispielsweise auch in Berlin, den sogenannten Mietendeckel. Die Mieten dürfen demnach nicht weiter angehoben werden. Zusätzlich wurden überhöhte Mieten verboten. Zu diesen zählen die Mieten, die mehr als 20 Prozent über der vom Senat festgelegten Mietobergrenze lagen, welche sich am Mietenspiegel orientiert und durch weitere verschiedene Kriterien letztendlich festgelegt wurde. Eine Miete musste gesenkt werden, sobald sie diese 20-Prozent-Grenze überschritten hatte (vgl. Wandzik und Wunsch 2021, S. 198).

Durch die erhöhte Wohnraumnachfrage ist seit dem Jahr 2010 auch ein enormer Zuwachs am Wohngebäudebestand erkennbar. Im Jahr 2010 wurde demnach noch ein Bestand von 40,5 Millionen Wohnungen verzeichnet, der sich bis zum Jahr 2019 um fünf Prozent auf über 42,5 Millionen Wohnungen erhöhte. Der Anstieg an Wohnungen kann auch auf die zugenommene Anzahl der Baugenehmigungen zurückgeführt werden. Aufgrunddessen, dass in vielen Regionen die Kapazitäten im Baugewerbe infolge des Fachkräftemangels ausgeschöpft sind, dauert die Fertigstellung der bereits genehmigten Bauvorhaben jedoch länger an. Im Jahr 2019 betrug die Dauer von der erteilten Baugenehmigung bis zur Fertigstellung beim Bau von Wohngebäuden im Durchschnitt 20 Monate, wobei der Bau von Mehrfamilienhäusern mehr Zeit in Anspruch nahm als der Bau von Einfamilienhäusern (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 58; vgl. Wandzik und Wunsch 2021, S. 182 f.).

Um die Herausforderungen der steigenden Mietpreise und des zu geringen Wohnungsangebots zu bewältigen, gelten vor allem die kommunalen Wohnungsunternehmen als wichtiger Partner der Kommunen. Bei der Bewältigung dieser Herausforderungen sollen die kommunalen Wohnungsunternehmen zwingend wirtschaftlich stabil bleiben und gleichzeitig ihren jeweiligen öffentlichen Zweck erfüllen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 82 f.; vgl. Rips 2007, S. 18 f.). Die größten kommunalen Wohnungsbestände sind in den deutschen Städten angesiedelt. Die Verteilung der kommunalen Wohnungsbestände in Ost- und Westdeutschland ist hierbei jedoch ungefähr gleich (vgl. BBSR im BBR 2020, S. 13).

Die folgende Abbildung 1 stellt daher die größten Herausforderungen für die Kommunen aus der BBSR-Kommunalbefragung des Jahres 2018 am deutschen Wohnungsmarkt dar. Zu beachten ist, dass an der durchgeführten Befragung sowohl kleine als auch große Städte und Kommunen teilgenommen haben. Die Ergebnisse stellen demnach lediglich den

Durchschnitt aus den Befragungen dar und spiegeln nicht das exakte Empfinden jeder Stadt und Kommune wider (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 16).

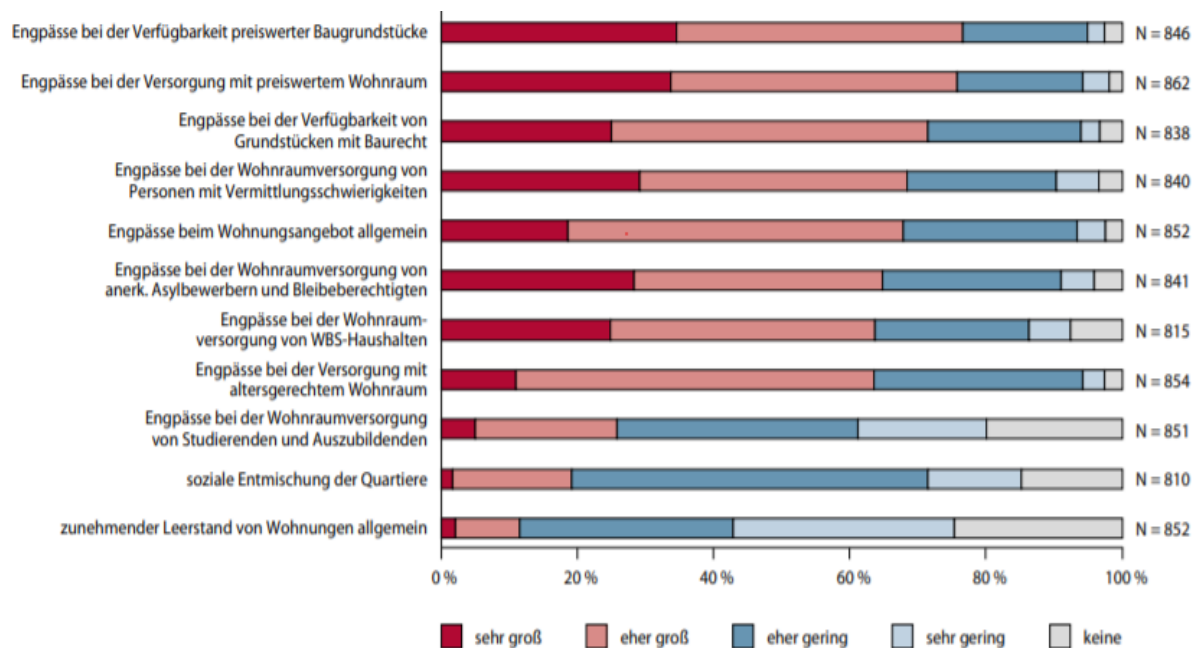


Abbildung 1: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 16)

Die Themen der Wohnraumversorgung für Studenten oder auch die soziale Entmischung der Quartiere bleiben daher eher Herausforderungen für die deutschen Großstädte. Ein steigender Leerstand ist hingegen hauptsächlich in den Schrumpfungsgebieten als Herausforderung zu werten. Auffällig ist jedoch, dass sich insbesondere aufgrund der geringen Verfügbarkeit von neuen Baugrundstücken und der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, große Herausforderungen für alle Kommunen und Städte ergeben. Diese geringe Verfügbarkeit ergibt sich daraus, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken und Immobilien derart hoch ist, dass die Preise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Das geringe Angebot kann jedoch die konstant hohe Nachfrage nicht abdecken (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 16 f.). Aufgrund der hohen Grundstückspreise ist es für die Kommunen bei einem Erwerb nicht möglich, auf diesen Grundstücken preisgünstigen Wohnraum zu schaffen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 86 f.). Bei der Bewältigung der diversen aufgeführten Herausforderungen müssen sich die kommunalen Wohnungsunternehmen zusätzlich an die Vorgaben aus der Politik halten, was als weitere Herausforderung zu werten ist (vgl. Graniki 2016, S. 75).

Im Folgenden werden daher die bedeutsamsten ausgewählten Einflussfaktoren und Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und die kommunalen Wohnungsunternehmen dargestellt.

3.1 Der gesellschaftliche Wandel als Auswirkung auf die Wohnraumnachfrage

Bereits in den 2000er Jahren war eine Veränderung der Mieteransprüche zu erkennen, als infolge der speziell in Ostdeutschland hohen Leerstandszahlen, diverse Wohnungen für Mieter zur Verfügung standen. Mieter aus Plattenbauten, unsanierten Altbauten oder unattraktiven Standorten nutzten die Möglichkeit, ihre Wohnsituation in Hinblick auf die Ausstattung und Wohnungsgröße zu verbessern, so dass sich diverse neue und höhere Ansprüche entwickelten (vgl. von Einem 2016, S. 36).

Im Vergleich zu Ostdeutschland gab es in Westdeutschland zwar geringere Leerstandsquoten, die Ansprüche stiegen jedoch trotzdem. In Westdeutschland entstand infolge der sinkenden Arbeitslosenzahlen und steigenden Löhnen und Renten der Wunsch nach einer hochwertigeren Wohnung, wodurch auch die Mietpreise anstiegen (vgl. von Einem 2016, S. 36).

Aufgrunddessen, dass die Anzahl an Ein-Personen-Haushalten ansteigt, nimmt auch die genutzte Wohnfläche pro Person zu. Diese Entwicklungen sind zum einen auf den demografischen Wandel zurückzuführen, da Bürger der älteren Bevölkerung oftmals allein leben. Zusätzlich stieg auch der Wohlstand und damit die wachsenden Ansprüche der Gesellschaft, insbesondere der jüngeren Generationen (vgl. Deschermeier und Henger 2015, S. 24 ff.). Die erhöhten Ansprüche basieren auf den steigenden Brutto-Löhnen der Arbeitnehmer und den sinkenden Arbeitslosenzahlen (vgl. GdW 2018b, S. 9 f.). Das steigende Einkommen der deutschen Bürger wirkt sich ebenfalls auf die Entwicklung der Immobilienpreise aus. Neben dem erhöhten Anteil am zur Verfügung stehendem Geld für die Miete oder einen Kredit, steigen auch die Anforderungen an die Wohnung und dadurch auch die Pro-Kopf-Wohnfläche. Diese Preissteigerungen sind nun auch in mittelgroßen Städten und Kleinstädten zu erkennen, da sich dort zunehmend mehr Menschen ansiedeln (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 23 f., 38; vgl. Egner et al. 2021, S. 1). Diese Entwicklungen sind aufgrund des hohen Anteils an Miethaushalten von 50 Prozent in der deutschen Bundesrepublik derart drastisch (vgl. Altrock und Kienast 2021, S. 17; vgl. Thomsen et al. 2019, S. 2).

Gegensätzlich zu den steigenden Einkommen und den damit einhergehenden hohen Ansprüchen an den eigenen Wohnraum, steigt jedoch auch das Armutrisiko in Deutschland an. Insbesondere ist ein Anstieg der Altersarmut zu erkennen. Die Großstädte verzeichnen dadurch eine deutliche Steigerung der Wohnkosten, die hauptsächlich Alleinerziehenden, Senioren und Personen mit Migrationshintergrund zuzuordnen sind. Verglichen mit den Personen, deren Einkommen ansteigt, ist dennoch zu beachten, dass auch der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch bleibt (vgl. GdW 2018b, S. 9 f.).

3.2 Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnraumnachfrage

Mit seiner Definition des demografischen Wandels umfasst Jürgen Dorbritz unter anderem die Geburten- und Sterberaten sowie die Zu- und Abwanderungen. Diese Zahlen wir-

ken zusammen mit den Bevölkerungszahlen und -strukturen, die wiederum „die zukünftigen demografischen Trends“ bestimmen (Dobritz 2008, S. 15 f.).

Insbesondere die demografischen Entwicklungen bestimmen den Bedarf von neu gebauten Wohnungen sowie deren Ausstattungsmerkmale. Die Auswirkungen der Geburten- und Sterblichkeitsentwicklung sind über die Jahre nur langsam auf dem Wohnungsmarkt zu bemerken. Vergleichsweise hierzu haben die hohen Zuwanderungszahlen jedoch direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt (vgl. Deschermeier et al. 2015, S. 5).

3.2.1 Die zunehmende Alterung der Bevölkerung

Ursächlich für die Alterung der deutschen Bevölkerung sind die Fertilität, welche die Geburtenentwicklung darstellt und die Mortalität, die Sterblichkeitsentwicklung. Für eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung müssten Frauen im Durchschnitt 2,1 Kinder zur Welt bringen. Nach den starken Geburtenjahrgängen in den 1950er und 1960er Jahren, sind die Geburtenraten jedoch stark zurückgegangen (vgl. Bucher und Schlömer 2003, S. 121; vgl. Dobritz 2008, S. 22). Die Lebenserwartung der Deutschen steigt im Gegenzug weiterhin an. Bedingt ist diese Entwicklung unter anderem durch die medizin-technischen und hygienischen Fortschritte, ein besseres Fürsorgesystem sowie die Möglichkeit zur gesunden Ernährung und verbesserte Wohnsituationen. Die deutsche Bevölkerung wird demnach zunehmend älter, was erhebliche Auswirkungen auf die Gesellschaft und auch auf den Wohnungsmarkt mit sich bringt (vgl. Grabka und Westermeier 2017, S. 451; vgl. Richter 2001, S. 88 f.; vgl. Schmähl 1999, S. 8).

Im Jahr 2020 lebten in Deutschland 18,1 Millionen Menschen, die älter als 65 Jahre sind. Diese Zahl wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Die benannten Auswirkungen des demografischen Wandels führen dazu, dass nicht genügend altersgerechter Wohnraum für die ältere Bevölkerungsgruppe zur Verfügung steht. Lediglich zwei Prozent des Wohnungsbestandes entsprechen den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen. Nicht immer müssen Gebäude neu gebaut werden, um den Ansprüchen der älteren Menschen zu genügen. Häufig ist es bereits eine Erleichterung, wenn Umbaumaßnahmen für den Zugang zur Wohnung oder auch Maßnahmen innerhalb der Wohnung getroffen werden, um Barrieren abzubauen und den Mietern ein langes und selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 66, 69).

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes werden die Bevölkerungszahlen bis mindestens 2024 weiter ansteigen und sind spätestens ab 2040 rückläufig. Im Jahr 2060 soll die Bevölkerungszahl in Deutschland schließlich zwischen 74 und 83 Millionen Einwohnern liegen. Dies ist eine Folge der geringen Geburtenzahlen bei gleichzeitig steigender Alterung der Bevölkerung (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 38).

Kommunale Wohnungsunternehmen verfügen bereits über einen Wohnungsbestand von zehn Prozent, der mindestens barrierearm ist. Aufgrund der steigenden Alterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum weiter zunehmen, weswegen es unerlässlich ist, diese Quote weiter auszubauen (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 66). Neben dem Wunsch nach einer barrierefreien Wohnung sind ebenfalls naheliegende Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung für ältere Mieter von zentra-

ler Bedeutung. Diese Merkmale sollen den Mietern möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, weswegen die Maßnahmen in der Stadt- und Quartiersentwicklung unter anderem ansteigen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 7 ff.).

Durch die steigende Anzahl der älteren Bevölkerung, steigt auch die Anzahl der Menschen, die sich durch ihre geringe Rente in einer Altersarmut oder an der Grenze zur Armut bewegen. Die Wichtigkeit von ausreichend verfügbarem preisgünstigem Wohnraum wird hierdurch bereits verdeutlicht (Bochsler et al. 2016, S. 31 f.).

3.2.2 Die Zuwanderung aus dem Ausland

Neben der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, sind auch die hohen Zahlen der Zuwanderer eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 sind die Zuwanderungszahlen stark angestiegen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 75). Als Gründe hierfür sind vor allem die internationalen Krisen und Konflikte in Syrien und Afghanistan sowie die Globalisierung anzusehen (vgl. Gans 2018, S. 383). Jedoch wachsen auch die europäischen Zuwanderungszahlen weiter an, was auf die Arbeitsmarkt-migration zurückzuführen ist (vgl. Deschermeier et al. 2015, S. 5, 8).

Aufgrund der häufig geringen finanziellen Mittel leben die meisten Migranten in Mietwohnungen. Viele Zuwanderer kommen mit der Hoffnung nach Deutschland, eine gut bezahlte Arbeit zu finden. Weil in den Städten „Migrantennetzwerke“ bestehen und es bessere Bildungs- und Integrationsmöglichkeiten gibt, siedeln sich die meisten Zuwanderer in den Städten Deutschlands an. Mit der Bereitstellung des passenden und preiswerten Wohnraums für die Zuwandererfamilien tragen die kommunalen Wohnungsunternehmen daher auch dazu bei, die Integration dieser Familien zu unterstützen. Die hohen Zuwanderungszahlen wirken einerseits den sinkenden Bevölkerungszahlen in Deutschland entgegen und führen andererseits jedoch zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum, so dass sich auch die Herausforderungen für die kommunalen Wohnungsunternehmen weiter erhöhen (vgl. Gans 2018, S. 385).

Damit neben dieser stark wachsenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auch das Angebot erweitert werden kann, ist es notwendig, neue Flächen zu erschließen und Neubauten zu errichten. Die regionalen Disparitäten zwischen Schrumpfs- und Ballungsregionen in Deutschland sind erheblich. Es ist daher umso wichtiger, dass die Zuwanderer und Asylbewerber gleichmäßig und im entsprechenden Verhältnis in Bezug auf die regionalen Bevölkerungszahlen, verteilt werden. In den Schrumpfsregionen wird der Neubaubedarf demnach geringer ausfallen, da dort erhöhte Leerstände aufzufinden sind (vgl. Deschermeier et al. 2015, S. 12, 14 f.; vgl. Gans 2018, S. 383).

Diese gleichmäßige Verteilung ist jedoch schwierig, weil sich viele Zuwanderer in den Ballungszentren ansiedeln. Die Wohnungsknappheit in diesen Ballungszentren macht es notwendig, auch das Umland mit einzubeziehen und dort Maßnahmen für den Ausbau der Infrastruktur zu treffen (vgl. Spars und Voigtländer 2015, S. 212). Außerdem ist es wichtig, den Zuwanderern zu vermitteln, dass der Arbeitsmarkt in ländlichen Regionen ebenfalls ausreichend Arbeitsplätze für weniger qualifizierte Arbeitskräfte aufweist (vgl.

Ritgen 2017, S. 4). Nachteilig ist jedoch, dass auf den Wohnungsmärkten der ländlichen Regionen in der Regel nur wenige bis gar keine geförderten Wohnungen verfügbar sind, die für die Geflüchteten jedoch dringend benötigt werden (vgl. Dymarz 2018, S. 49).

Es ist nicht abzusehen, wie lange und wie viele Geflüchtete in Deutschland bleiben werden. Außerdem ist unklar, ob die Zahlen der Zuwanderer in Zukunft genauso schnell sinken werden, wie sie anfangs gestiegen sind. Daher ist es besonders wichtig, Neubauten so zu planen, dass sie bei großen Abwanderungszahlen flexibel und zeitnah anderweitig genutzt werden können (vgl. Deschermeier et al. 2015, S. 16 f.).

3.2.3 Ballungszentren und Schrumpfungsregionen

Die Wohnungsnachfrage unterscheidet sich stark nach der jeweiligen Region, wodurch es Schrumpfungsregionen gibt, die insbesondere in Ostdeutschland und ländlicheren Gebieten liegen sowie Ballungszentren, die sich häufig in Westdeutschland und in den Städten befinden. In den kommenden Jahren werden die Unterschiede zwischen den Schrumpfungs- und Ballungsregionen noch sichtbarer werden. Die Wanderungsbewegungen führen einerseits zu Angebotsüberhängen, Leerständen und günstigen Preisen in den Schrumpfungsgebieten und andererseits zu Nachfrageüberhängen und steigenden Immobilien- und Mietpreisen in den Ballungszentren (vgl. Grabka und Westermeier 2017, S. 451).

Die Bevölkerung hat damit einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Es ist ersichtlich, dass die innerdeutschen Wanderungsbewegungen sowie die Ansiedelung von Zuwanderern aus dem Ausland in die Städte zu verschiedenen Auswirkungen führen. Zu den Gründen für diese Wanderungsbewegungen zählen, dass die Menschen in den Städten eine bessere Möglichkeit auf einen guten Arbeitsplatz, eine bessere Infrastruktur sowie naheliegende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sehen (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 19 f.). Vorallem die deutschen Großstädte haben sich dadurch in den vergangenen Jahren zu Ballungszentren entwickelt, doch auch die mittelgroßen Städte und Kleinstädte folgen zunehmend diesem Trend (vgl. Altrock und Kienast 2021, S. 17).

Infolge des Nachfrageüberhangs in den Ballungszentren kann dort lediglich 65 Prozent der Wohnraumnachfrage gedeckt werden. Die steigenden Immobilienpreise sind jedoch nicht nur auf die steigenden Einwohnerzahlen zurückzuführen. Aufgrund der bereits seit einigen Jahren niedrigen Zinsen nutzt eine Vielzahl der Deutschen diese Möglichkeit, um Eigentum zu erwerben. Hinzukommt, dass das Bauland immer knapper wird und das Angebot weiter sinkt. Desweiteren nimmt die Erteilung von Baugenehmigungen viel Zeit in Anspruch und auch der Bau von Immobilien dauert aufgrund des Fachkräftemangels und der gleichzeitig steigenden Zahl an Aufträgen im Baugewerbe immer länger (vgl. Thomsen et al. 2019, S. 2 f.).

Der starke Wohnungsmangel in den Ballungszentren bewirkt außerdem weniger Leerstände und geringere Fluktuationsquoten. Weil es derart schwierig ist, eine neue Wohnung zu finden, kündigen die Mieter ihre Wohnung nur, wenn keine andere Wahl besteht. Um langfristigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu schaffen, müssen Grundstücke preiswert erworben werden, damit Neubauten mit günstigen Mietpreisen geschaffen werden können. Gleichzeitig ist es unerlässlich, die bestehenden günstigen Wohnungen in

den Ballungszentren zu erhalten. Diese Maßnahmen können nur gelingen, wenn die Städte mit Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern zusammenarbeiten (vgl. Altröck und Kienast 2021, S. 16 f.).

Im Vergleich zu den Herausforderungen der Ballungszentren haben die Schrumpfsregionen wiederum die Probleme mit einer zu geringen Nachfrage bei einem hohen Angebot an Wohnraum. Durch die geringe Nachfrage kommt es zu Leerständen und der hieraus resultierenden Senkung der Mietpreise. Für einkommensschwächere Haushalte sind die Bedingungen auf diesen Wohnungsmärkten vorteilhaft, da im Vergleich zu den Ballungszentren ausreichend günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Oftmals sind diese Haushalte nicht einmal auf preisgebundenen Wohnraum angewiesen, sondern können ebenfalls das Angebot auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt nutzen (vgl. Altröck und Kienast 2021, S. 17; vgl. Lorenz-Henning 2011, S. I).

Durch die schrumpfenden Bevölkerungszahlen und der teilweise erkennbaren Landflucht aus den Schrumpfsregionen, werden Städte und Kommunen mit Unterstützung der kommunalen Wohnungsunternehmen Infrastrukturen anpassen müssen. Möglicherweise sind Rückbauten vorzunehmen, um die Attraktivität einzelner Stadtteile oder Wohngebiete zu erhalten und Wohnungsüberhänge zu vermeiden. Gleichzeitig werden Städte weiterhin wachsen, so dass auch hier die Infrastruktur angepasst und der Bau von neuem Wohnraum vorangetrieben werden muss (vgl. Lorenz-Henning 2011, S. I f.; vgl. Rips 2007, S. 19).

3.3 Der Einfluss des Klimawandels auf die Wohnungswirtschaft

Die Klimakrise ist weltweit ein aktuelles und prekäres Thema, so dass die Politik dauerhaft damit beschäftigt ist, ausreichende Maßnahmen und Gesetze für den Klimaschutz zu treffen. Aufgrund dessen, dass von den in Deutschland verursachten Treibhausgasen 30 Prozent (120 Millionen Tonnen CO₂) dem Immobiliensektor zuzuordnen sind, beziehen sich viele dieser bereits festgelegten Klimaschutzmaßnahmen auf die Wohnungswirtschaft (vgl. ZIA 2021, S. 3 f.). Die Bundesregierung hat daher das Ziel gesetzt, dass der Gebäudebestand in Deutschland bis zum Jahr 2050 nahezu klimaneutral sein soll. Hierfür ist es unerlässlich, die Treibhausgasemissionen drastisch zu reduzieren und im Gegenzug die Energieeffizienz der Gebäude, um mindestens 50 Prozent zu erhöhen (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 8; vgl. Michalski et al. 2021, S. 13 f.).

Um diese Ziele zu erreichen und den steigenden Energiepreisen entgegenzuwirken, werden in den Gebäudebeständen energetische Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, damit Heizkosten eingespart werden können. Darunter fallen unter anderem eine verbesserte Dämmung sowie eine moderne und klimaneutrale Heiztechnik und -versorgung. Diese sind insbesondere bei den Gebäudebeständen notwendig, die vor 1979 erbaut worden sind, da sie vor der ersten Wärmeschutzverordnung fertiggestellt wurden und damit enorme Energieeinsparpotenziale aufweisen (vgl. ZIA 2021, S. 4 ff.). Die benötigte Energie soll klimaneutral erzeugt werden, wofür der Einsatz der erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden, deutlich erhöht werden muss (vgl. Michalski et al. 2021, S. 10, 14 ff.).

Die Neubauten sollen zudem nachhaltiger werden, weswegen die Bauteile und Energieträger zukünftig genauer ausgewählt werden, um damit den Energieverbrauch zu minimieren. Ebenso soll genauer geprüft werden, welche Ressourcen verwendet werden, um die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen zu schonen (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019, S. 29 f.).

Im Hinblick auf die Stadtentwicklung und damit einhergehende Neubauvorhaben, ist darauf zu achten, dass gemäß § 136 (3) h BauGB „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ eingehalten werden (§ 136 (3) h BauGB).

Die Wohnungswirtschaft gilt daher als wichtiger Akteur, um die klimapolitischen Ziele zu erreichen. Um einen klimaneutralen Gebäudebestand finanziell umsetzen zu können, gibt es diverse Förderprogramme für Wohnungsunternehmen und private Eigentümer. Neben direkten Förderprogrammen, wie z.B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau, werden von Bund und Ländern im Rahmen der Städtebauförderung weitere finanzielle Mittel bereitgestellt, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Wenn eine Förderung aus einem der Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ angestrebt wird, sind Klimaschutz- oder Anpassungsmaßnahmen eine Voraussetzung für den Erhalt der Fördermittel (vgl. Michalski et al. 2021, S. 8).

Für die kommunalen Wohnungsunternehmen weisen diese Ziele enorme Herausforderungen auf, da neben dem Planungsaufwand und der Umsetzung für Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten, erhebliche Mehrkosten anfallen. Eine Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen muss daher wirtschaftlich rentabel sein (vgl. Michalski et al. 2021, S. 11). Gemäß § 559 BGB dürfen die Modernisierungskosten lediglich in Höhe von acht Prozent auf die Kaltmiete der Mieter umgelegt werden. Weitere Beschränkungen bei der Umlage dieser Kosten gibt es darin, dass innerhalb von sechs Jahren die Kappungsgrenze von 3,00 Euro/m² und 2,00 Euro/m², wenn die Miete unter 7,00 Euro/m² liegt, nicht überschritten werden darf (vgl. § 559 BGB). Weil die kommunalen Wohnungsunternehmen dennoch trotz der klimapolitischen Ziele und Vorschriften auch an ihrem Leitbild festhalten, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen, müssen auch die Modernisierungsmieterhöhungen genau durchdacht werden (vgl. Michalski et al. 2021, S. 11, 22).

3.4 Eine neue Wohngemeinnützigkeit als Lösungsansatz?

Die benannten gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen zeigen auf, dass in Deutschland ein erheblicher Bedarf am Wohnungsneubau und insbesondere an weiteren preisgünstigen Sozialwohnungen besteht. Ursächlich für diese Mängel sind beispielsweise sowohl das Ende der Wohngemeinnützigkeit als auch die diversen vergangenen Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände (vgl. Held 2011, S. 675 ff.; vgl. Korth-Weiher 2011, S. 655 f.). Aufgrund der aktuellen Lage am deutschen Wohnungsmarkt kam es daher vermehrt zu Diskussionen, ob die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit den bestehenden Problemen entgegenwirken könnte (vgl. Deutscher Bundestag 2020d).

Nach der Aufhebung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes hatten die Wohnungsunternehmen zwar keine steuerlichen Vorteile mehr, jedoch konnten sie durch den Wegfall der diversen Einschränkungen neue Geschäftsfelder entdecken. Die Wohnungsunternehmen beteiligten sich daher vermehrt an der Stadterneuerung und machten Nachbarschaftsarbeit. Insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen erweiterten ihre Geschäftsfelder dahingehend, dass sie sich beispielsweise durch Sanierungen von öffentlichen Einrichtungen vermehrt an der Stadtentwicklung beteiligten und damit zu einem starken Partner der Kommunen wurden. Die Kommunen geben auch weiterhin gesetzliche Vorgaben an die kommunalen Wohnungsunternehmen, die daraufhinzielen, dass die Wohnraumversorgung der finanziell schwächeren Haushalte weiterhin Priorität hat (vgl. Hunger 2017, S. 155 f.).

Die Partei „Bündnis 90/Die Grünen“ hat im Jahr 2020 einen Gesetzesentwurf zur neuen Wohngemeinnützigkeit, dem geplanten neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetz (NWoGG) hervorgebracht. Desweiteren hat die Partei „Die Linke“ einen Antrag gestellt, dass der Bundestag für eine neue Gemeinnützigkeit einen entsprechenden Gesetzesentwurf vorlegen soll. Demnach argumentieren beide Parteien, dass der Staat jährlich rund 15 Milliarden Euro aufbringen muss, um Wohngeld und Kosten für die Unterkunft zu zahlen. Dies seien Gelder, die man durch das Schaffen dauerhaft günstiger Mietwohnungen erheblich reduzieren könne. Beide Parteien möchten die Steuervorteile für gemeinnützige Wohnungsunternehmen wieder einführen, da diese zwingend notwendig sind, um „ein neues Anreizsystem für den Bau, den Ankauf und die Sanierung von dauerhaft bezahlbaren, klimagerechten und barrierefreien Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen“ zu schaffen. Die Steuervorteile sollen durch bestehende und zusätzliche Förderprogramme ergänzt werden, für die gemeinnützige Wohnungsunternehmen einen besseren Zugang erhalten sollen (Deutscher Bundestag 2020c, S. 1 f.; vgl. Deutscher Bundestag 2020e, S. 1).

Nach der Beendigung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes wurden viele Wohnungen privatisiert oder sind aus der Sozialbindung gefallen. Insgesamt ist der Bestand der preiswerten Sozialwohnungen seit der Abschaffung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes um rund drei Millionen Wohnungen gesunken (vgl. Deutscher Bundestag 2020c, S. 1; vgl. Deutscher Bundestag 2020e, S. 1).

Die Verabschiedung eines neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetzes würde die Schaffung von mehr gefördertem Wohnraum bewirken, um den ansteigenden Mietpreisen entgegenzuwirken und das Wohnen wieder bezahlbar zu machen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sollen lediglich eine Kostenmiete verlangen dürfen und nur Mieterhöhungen durchführen, wenn aus diesen eine Wohnwertverbesserung hervorgeht. Die erzielten Gewinne sollen die Unternehmen anschließend in den Ausbau des sozialen Wohnungsbestandes oder in die Sanierung von Bestandsgebäuden investieren (vgl. Deutscher Bundestag 2020c, S. 2; vgl. Deutscher Bundestag 2020e, S. 1 ff.).

Bei einer Sitzung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen wurden im Oktober 2020 unter dem Thema „Neue Wohngemeinnützigkeit“ schließlich der Gesetzesentwurf der Partei „Bündnis 90/Die Grünen“ und der Antrag der Partei „Die Linke“ von verschiedenen Interessenvertretern diskutiert. Der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, argumen-

tierte beispielsweise gegen eine Wiedereinführung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes, da dieses das vielseitige Angebot für alle Einkommengruppen gefährden würde (vgl. Deutscher Bundestag 2020d). „[...] Zudem droht gesellschaftliche Spaltung, wenn sich eine neue Wohngemeinnützigkeit verengt nur auf die besonders Bedürftigen richtet. Es gilt also, das vorhandene System der sozialen Wohnungspolitik in Deutschland grundlegend zu stärken, statt ein anderes System zu erfinden beziehungsweise wiederzubeleben [...]“ (Axel Gedaschko, GdW 2020).

Der Stadtplaner und Stadtsoziologe Bernd Hunger unterlegt seinen Standpunkt gegen die Wiedereinführung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes unter anderem damit, dass die meisten ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch ohne das Wohngemeinnützigkeitsgesetz ihren sozialen Auftrag weiterhin verfolgen, da sie noch immer von der damaligen Zeit und Tradition der Wohngemeinnützigkeit geprägt sind. Hinzu kommen außerdem Vorgaben aus der Politik und den Aufsichtsräten, die ebenfalls auf den sozialen Gedanken abzielen. Dennoch können kommunale Wohnungsunternehmen nicht nur Wohnungen für einkommensschwache Haushalte errichten. Damit die soziale Durchmischung erhalten bleibt und eine Bildung von Problemvierteln vermieden werden kann, ist es unabdingbar, auch finanziell besser gestellten Haushalten Wohnungen anbieten zu können. Die kommunalen Wohnungsunternehmen errichten daher auch Wohnungen zu höheren Mieten, welche für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus notwendig sind (vgl. Hunger 2017, S. 160 ff.).

Wegen des Wohnungsmangels, der sich insbesondere auf den preisgünstigen Wohnraum bezieht, ist es unerlässlich, das Interesse für den sozialen Wohnungsbau zu wecken. Gesetzliche Vorgaben und weitere finanzielle Förderungen sollen zukünftig alle Vermieter dazu anregen, sich bei der Wohnraumvermietung sozial zu orientieren. Ein weiterer Anreiz wären Sonderabschreibungen, die jedoch auf klar definierte, angespannte Wohnungsmärkte begrenzt sein sollten. Eine Wiedereinführung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes sei hierfür jedoch nicht erforderlich. Diese würde hingegen dazu führen, dass die Pflicht für die Vermietung vom preisgünstigen Wohnraum lediglich bei den kommunalen Wohnungsunternehmen gesehen wird und insbesondere die privaten Vermieter zu hohen Preisen vermieten würden (vgl. Hunger 2017, S. 158 ff.).

Der vorgestellte Gesetzesentwurf der Partei „Bündnis 90/Die Grünen“ und der Antrag der Partei „Die Linke“ für eine neue Wohngemeinnützigkeit wurden im Mai 2021 letztendlich abgelehnt. Die Unionspartei „CDU/CSU“ begründete die Ablehnung damit, eher in eine Erhöhung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Die „FDP“ ergänzte die Ablehnung damit, dass die vorgestellten Pläne viel Geld kosten würden, da Neubauten, die zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollen, nicht realisierbar seien (vgl. Deutscher Bundestag 2021).

Die neue Bundesregierung kündigte Ende 2021 jedoch in ihrem Koalitionsvertrag an, „zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg [zu]bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums [zu]erzeugen“ (SPD et al. 2021, S. 88).

4. Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen

Kommunale Wohnungsunternehmen und ihre Bestände sind im Umgang mit den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ein wichtiges Instrument für die Kommunen. Ihre Aufgaben sind vielfältig und umfassen verschiedene Bereiche, die häufig ineinander übergehen. Im Mittelpunkt dieser Ausarbeitung steht jedoch die Aufgabe des Erhalts von preiswertem Wohnraum sowie die Förderung des Baus von öffentlich geförderten Wohnungen und damit alle Bevölkerungsgruppen mit passendem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 94; vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 72).

Kommunale Wohnungsunternehmen wirken jedoch ebenfalls in der Stadt- und Quartiersentwicklung mit und sorgen dafür, auch im Hinblick auf den demografischen Wandel, Wohnraum für die verschiedensten Anforderungen der Mieter bereitzustellen. In der Klimakrise sind die kommunalen Wohnungsunternehmen außerdem in der Pflicht, die politisch festgesetzten Maßnahmen zur Bekämpfung entsprechend umzusetzen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 94).

4.1 Die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung

Der Begriff der „sozialen Gerechtigkeit“ beschreibt in einem Sozialstaat die „[...] breite soziale Sicherung, Armutsvermeidung, gleiche Rechte und Chancen für alle sowie eine dazu erforderliche Umverteilung der Einkommen von den Gutverdienenden zu den schlechter Gestellten oder Einkommenslosen [...]“ (Nullmeier 2009, S. 10).

Ein bedeutsames Ziel kommunaler Wohnungsunternehmen ist es, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die Bevölkerungsgruppen gelegt, die am freien Wohnungsmarkt aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse oder privaten Probleme Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Zu diesen Bevölkerungsgruppen zählen z.B. Sozialschwächere, Asylbewerber, Alleinerziehende und Arbeitslose (vgl. BBSR im BBR 2021c, S. 10, 73; vgl. Kötter 2012, S. 65 f.).

Die Gründe für die Zugangsschwierigkeiten dieser Bevölkerungsgruppen zum Wohnungsmarkt sind unterschiedlich. Häufig gilt jedoch eine zu hohe Anzahl an Kindern, vergangene Aufenthalte in der Psychiatrie oder im Gefängnis, Alkoholsucht, Obdachlosigkeit, ein Migrationshintergrund und die dadurch teilweise verbundenen fehlenden Sprachkenntnisse oder ein nicht deutsch klingender Nachname als Ablehnungsgrund bei einigen Vermietern. Oftmals treffen Vermieter diese Entscheidung aufgrund von Vorurteilen. Hinzu kommen die Anforderungen, dass zukünftige Mieter eine positive Schufa-Auskunft vorlegen müssen, sie außerdem einer Berufstätigkeit nachgehen sollten und die Miete daher nicht von der Bundesagentur für Arbeit beziehen. Diese Anforderungen können jedoch nur wenige Haushalte aus diesen Gruppen erfüllen (Enders et al. 2021, S. 3 f., 18, 20).

Im Vergleich zu privaten Vermietern oder anderen Wohnungsunternehmen vermieten die kommunalen Wohnungsunternehmen häufiger an Personen mit Migrationshintergrund. Demnach sind 30 Prozent der Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen an Menschen mit Migrationshintergrund vermietet, deutschlandweit sind es lediglich 22,5 Pro-

zent (vgl. Voigtländer 2018, S. 13). Folglich wird die mangelnde Bereitschaft von beispielsweise Wohnungsgenossenschaften, Wohnraum an benachteiligte Personengruppen zu vermieten, vermehrt kritisiert und gleichzeitig die Wichtigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen in Bezug auf die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung verdeutlicht (vgl. Enders et al. 2021, S. 42).

Der Zugang zum Wohnungsmarkt wird für Senioren und Menschen mit Behinderungen ebenfalls erschwert. Die Wichtigkeit einer preiswerten und gleichzeitig bedarfsgerechten Wohnung kann demnach insbesondere durch das Beispiel der älteren Bevölkerungsgruppen verdeutlicht werden. Diese verfügen häufig lediglich über geringe finanzielle Mittel und stellen aufgrund eventueller körperlicher Beeinträchtigungen zusätzliche Anforderungen an den Wohnraum. Da diverse Wohnungen beispielsweise keine barrierefreie Ausstattung aufweisen, ist das Wohnungsangebot für diese Bevölkerungsgruppen oftmals gering. Die vermehrt entstehenden barrierefreien Wohnungsneubauten sind aufgrund der zunehmenden Altersarmut wiederum für viele Senioren nicht bezahlbar (vgl. Enders et al. 2021, S. 4 ff., 16 f., 25).

Die Barrierefreiheit in der Wohnung würde den Senioren möglichst lange ein selbstständiges Leben im gewohnten Umfeld ermöglichen. Viele Bestandsbauten der kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen jedoch über zu viele Barrieren, weswegen ein demografiegerechter Umbau unerlässlich ist. Insbesondere die nach dem Zweiten Weltkrieg erbauten Siedlungen sollen durch Bestandsinvestitionen auch für Senioren attraktiv werden. Die für einen solchen Umbau entstehenden Kosten sind jedoch sehr hoch, weswegen stets überprüft werden muss, ob sie für das kommunale Wohnungsunternehmen tragbar sind. Um den Versorgungsauftrag für ältere Mieter dennoch erfüllen zu können, greifen die kommunalen Wohnungsunternehmen auch hierbei vermehrt auf Förderprogramme von Bund und Ländern für altersgerechtes Wohnen zurück. Diese Maßnahmen sind außerdem unerlässlich, um die Verdrängung älterer Mieter aus den Quartieren zu vermeiden (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 66, 69; vgl. Jaedicke und Weser 2011, S. 708; vgl. Kort-Weier 2011, S. 654 ff.).

Infolge der sozialen Ausgrenzung sowie dem geringen Angebot an bezahlbarem Wohnraum, finden die aufgeführten Gruppen häufig Wohnraum, der nicht den eigentlichen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht und sich zusätzlich in sozial schwächeren Wohnsiedlungen und -quartieren befindet (vgl. Paritätische Gesamtverband 2017, S. 6). Einige Vermieter nutzen die Not und fehlenden Kenntnisse der benachteiligten Bevölkerungsgruppen zusätzlich aus und vermieten ihnen Wohnungen mit unzureichenden Standards (vgl. Enders et al. 2021, S. 22).

Damit die Vermittlung von bedarfsgerechtem Wohnraum auch an die benachteiligten Bevölkerungsgruppen besser erfolgen kann, gibt es verschiedene Kooperationen zwischen z.B. Beratungsstellen und den Vermietern. Die Beratungsstellen wirken hierbei vermittelnd und unterstützen Personen bei den formalen Angelegenheiten wie z. B. Anträgen bei der Bundesagentur für Arbeit (vgl. Enders et al. 2021, S. 42).

Um die benachteiligten Bevölkerungsgruppen und Haushalte mit einem geringen Einkommen mit dem entsprechenden Wohnraumversorgen zu können, ist es unerlässlich, das

Angebot an gefördertem und günstigem Wohnraum auszubauen. Diese Wohnungen werden insbesondere auch deswegen dringend benötigt, weil auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen zunehmende Schwierigkeiten auftreten, bezahlbaren Wohnraum zu finden (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 15; vgl. Enders et al. 2021, S. 41).

Wie in den vorherigen Kapiteln bereits beschrieben wurde, ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Insbesondere in den Ballungszentren steigen die Mietpreise erheblich an, weswegen sich die Wohnungsnachfrage vor allem auf bezahlbaren Wohnraum bezieht. Um den benachteiligten Bevölkerungsgruppen ausreichend preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, investieren insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen in den Neubau von Sozialwohnungen. Für den sozialen Wohnungsbau erhält der Vermieter von Bund, Ländern und Kommunen aus öffentlichen Förderprogrammen eine Unterstützung, die sich in Form von Darlehen und finanziellen Zuschüssen ausdrückt. Auf Grundlage der Förderung, dürfen die Sozialwohnungen jedoch nur zur Kostenmiete an berechnigte Personen vermietet werden, die eine bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigen (vgl. Grabka und Westermeier 2017, S. 451; vgl. Just und Voitländer 2011, S. 666; vgl. Rips 2007, S. 22; vgl. WoFG § 1, § 2 (2), § 9). Der Wohnraum darf daher nicht zu einem höheren Entgelt vermietet werden „als zur Deckung der laufenden Anwendungen erforderlich ist (Kostenmiete)“ (§ 8 (1) WoBindG). Neben den Neubauten dürfen diese Fördermaßnahmen auch für Bestandsbauten genutzt werden, wenn bei diesen eine Umwandlung in öffentlich geförderten Wohnraum erfolgt. Häufig werden diese Förderprogramme nur von kommunalen Wohnungsunternehmen genutzt, weil andere Investoren keine Bindungen an günstigere Mietpreise eingehen möchten (vgl. Rips 2007, S. 22).

Deutschlandweit gab es einst rund vier Millionen Sozialwohnungen, von denen eine hohe Anzahl in den 1960er und 1970er Jahren gebaut wurde. Da die Sozialwohnungen sich in der Regel maximal für 30 Jahre in der Belegungsbindung befinden, fallen jährlich immer mehr Sozialwohnungen aus dieser Bindung. Im Jahr 2002 wies ihr Bestand bereits nur noch 2,47 Millionen Sozialwohnungen auf. Folglich erhöhen sich die Mieten der Wohnungen wieder und können auch an bevorzugte Personengruppen mit höherem Einkommen vermietet werden. Infolge der bundesweiten Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände wurden auch diverse Bestände mit Sozialwohnungen verkauft, die zeitnah aus ihrer Bindung fielen. Dieses Vorgehen der Kommunen führte zusätzlich dazu, dass die Anzahl der Sozialwohnungen auch in den folgenden Jahren weiter abnahm (vgl. von Einem 2017, S. 21, S. 34 f.).

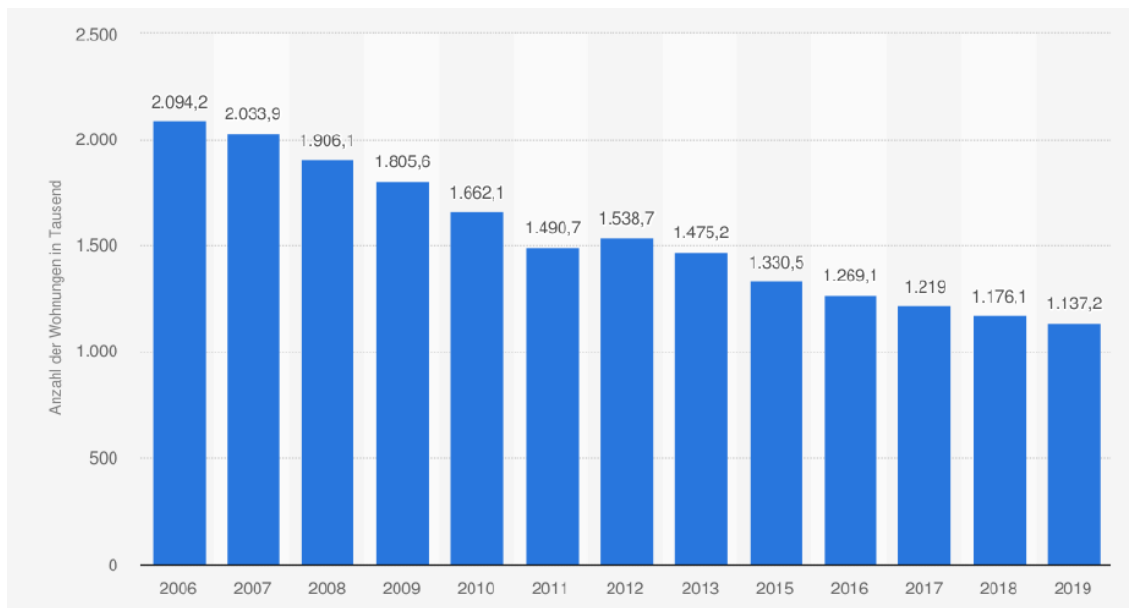


Abbildung 2: Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2019 (in 1.000) (Deutscher Bundestag 2020a, S. 15, zitiert nach de.statista.com 2022)

Die vorangegangene Abbildung 2 verdeutlicht den rasanten Verlust der Sozialmietwohnungen zwischen den Jahren 2006 und 2019. Im Jahr 2006 gab es in Deutschland noch rund 2.094.200 Sozialwohnungen, die bereits im Jahr 2019 auf eine Anzahl von rund 1.137.200 Sozialwohnungen abnahm (vgl. Abbildung 2).

Vergleicht man den Bestand an Sozialwohnungen der einzelnen Bundesländer aus dem Jahr 2015, kann Hamburg mit 48 Sozialwohnungen je 1.000 Einwohnern, vor Berlin und Nordrhein-Westfalen (35 und 27 Sozialwohnungen je 1.000 Einwohnern) den größten Bestand aufweisen. Den geringsten Bestand an Sozialwohnungen je 1.000 Einwohner weisen das Saarland (eine Sozialwohnung je 1.000 Einwohnern), Sachsen (zwei Sozialwohnungen je 1.000 Einwohnern), Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern (mit jeweils vier Sozialwohnungen je 1.000 Einwohnern) und Baden-Württemberg (sechs Sozialwohnungen je 1.000 Einwohnern) auf (vgl. Die Bundesregierung 2018, zitiert nach de.statista.com 2018).

Mit Hilfe der Förderprogramme zum sozialen Wohnungsbau konnte in den vergangenen Jahren ein Anstieg des Neubaus solcher Wohnungen verzeichnet werden. Die folgende Abbildung 3 verdeutlicht diese Aufwärtsbewegung. Demnach wurden im Jahr 2006 lediglich 9.377 Sozialwohnungen fertiggestellt, im Jahr 2015 waren es bereits 14.653 Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 konnte sich die Anzahl auf 30.000 Sozialwohnungen mehr als verdoppeln (vgl. Abbildung 3).

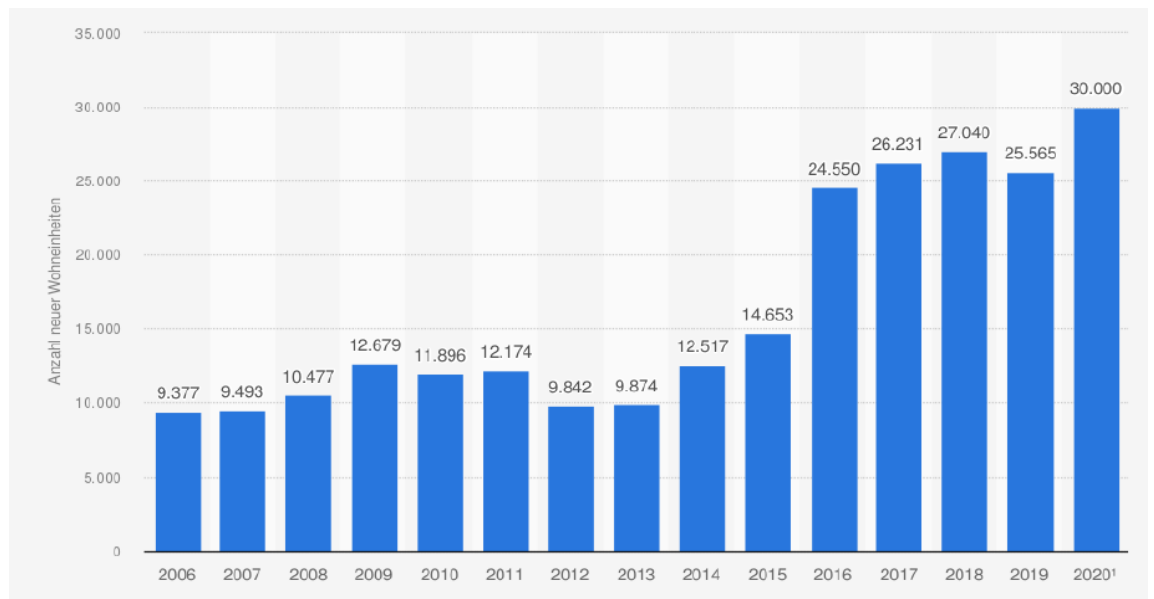


Abbildung 3: Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland von 2006 bis 2020 (Deutscher Bundestag 2020b, S. 3 ff., zitiert nach de.statista.com 2022)

Trotz der steigenden Anzahl der neugebauten Sozialwohnungen kann der eigentliche Bedarf nicht gedeckt werden. Für das Jahr 2020 wurde ein Bedarf von 320.000 neuen Mietwohnungen ermittelt, von denen 306.000 Wohnungen (96 Prozent) fertiggestellt werden konnten. Jedoch sind zu wenige dieser Neubauten preisgünstige oder geförderte Wohnungen. Demnach entstanden 85.000 preisgünstige Wohnungen (61 Prozent), obwohl ein Bedarf von 140.000 Wohnungen bestand. Der Bedarf an 80.000 neuen Sozialwohnungen konnte mit etwa 30.000 fertiggestellten Sozialwohnungen lediglich 38 Prozent abdecken (vgl. GdW 2021, S. 5).

Kommunale Wohnungsunternehmen achten beim Neubau insbesondere darauf, dass eine gute Durchmischung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen stattfindet. Diese Durchmischung bietet einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit, trotz ihrer finanziellen Verhältnisse eine Neubauwohnung anzumieten. Andererseits ist es für kommunale Wohnungsunternehmen unerlässlich, da ein rein sozialer Wohnungsbau für kommunale Wohnungsunternehmen nicht wirtschaftlich wäre. Weil die Mieten im Neubau für freifinanzierte Wohnungen höher angesetzt werden als die Bestandsmieten, dient dies als finanzieller Ausgleich zur Erweiterung des geförderten Wohnungsbestandes (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 42 f., 48 f., 52).

Der Wohnungsneubau wird jedoch auch bei den kommunalen Wohnungsunternehmen geringer. Als Grund hierfür sind die steigenden Bau- und Grundstückskosten zu bezeichnen. Häufig verfügen die kommunalen Wohnungsunternehmen aber auch nicht über ausreichend Eigenkapital, um einen solchen Neubau zu finanzieren. Als weitere Gründe, die gegen den Neubau sprechen, sind ebenfalls der Mangel an verfügbaren Baugrundstücken und der Personalmangel zu benennen. Andererseits lassen sich die günstigen Finanzierungsbedingungen oder auch der durch den Neubau erbrachte Beitrag an der Wohnraumversorgung als Beispiele aufführen, die für den Neubau im kommunalen Mietwohnungsbestand sprechen (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 88 f.; vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 42 f.).

Mit der Festlegung der Mietpreise für ihre Wohnungen, können die kommunalen Wohnungsunternehmen einen erheblichen Einfluss darauf nehmen, welche Bevölkerungsgruppen eine Möglichkeit zur Wohnraumversorgung erhalten. Somit haben auch Leistungsempfänger und finanziell schwächere Haushalte eine Chance, eine bezahlbare Wohnung anzumieten. Die Wohnungsunternehmen unterstützen dadurch nicht nur die benachteiligten Bevölkerungsgruppen, sondern entlasten auch die Ämter, die Wohngeld, Arbeitslosengeld, Unterkunftskosten oder weitere Leistungen auszahlen (vgl. Rips 2007, S. 22).

Neben der Mietpreisbindung haben viele kommunale Wohnungsunternehmen auch Belegungsbindungen für einzelne Wohnungen vereinbart. Die steigenden Mietpreise können jedoch nicht nur durch die Schaffung und den Erhalt von Sozialwohnungen und vereinzelt Belegungsbindungen gehemmt werden. Auch die Mietpreisgestaltung für den freifinanzierten Wohnungsbau ist hierbei von besonderer Bedeutung. Aufgrund der in jeglicher Hinsicht steigenden Kosten, müssen auch die kommunalen Wohnungsunternehmen regelmäßig Anpassungen der Mieten vornehmen und Mieterhöhungen aussprechen. In der Regel nehmen die kommunalen Wohnungsunternehmen Mieterhöhungen maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB vor (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 35 ff.). Um der Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken, führen einige kommunale Wohnungsunternehmen allerdings keine hohen Mieterhöhungen durch. Oftmals erlassen die Städte und Kommunen hierfür sogar Beschlüsse, die Mieterhöhungen für den kommunalen Wohnungsbau einschränken (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 37 f.).

Um dieser vielfältigen Nachfrage nach Wohnraum aus unterschiedlichen Einkommens- und Interessengruppen nachkommen zu können, nutzen die kommunalen Wohnungsunternehmen verschiedenste Alternativen neben dem Neubau, wie beispielsweise die Möglichkeit der Bestandsverdichtung. Dies bedeutet, dass auf einem sich bereits im Bestand befindlichen bebauten Grundstück entweder weitere Gebäude errichtet werden oder die bestehenden Gebäude mit einer oder mehreren weiteren Etagen aufgestockt werden (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 24 f.).

Eine weitere Möglichkeit besteht für die kommunalen Wohnungsunternehmen darin, externe Bestandsobjekte käuflich zu erwerben. Häufig sind die Preise insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten jedoch sehr hoch, so dass ein Kauf für kommunale Wohnungsunternehmen nicht in Frage kommt (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 24).

Zu den neueren Vorgehensweisen gehört der Kauf von fertigen Neubauprojekten. Diese kaufen die kommunalen Wohnungsunternehmen direkt vom Bauträger, wenn die Wohnungen bezugsfertig sind. Diese Möglichkeit erspart den kommunalen Wohnungsunternehmen einen erheblichen Verwaltungsaufwand und ist insbesondere dann hilfreich, wenn intern keine ausreichenden qualifizierten Mitarbeiter zur Verfügung stehen, um ein eigenes Neubauvorhaben zu begleiten (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 24 f.).

Obwohl die kommunalen Wohnungsunternehmen gewillt sind, die Mietpreise niedrig zu halten, ist es dennoch unerlässlich Investitionen in Bestandsbauten vorzunehmen. Durch Modernisierungsmaßnahmen steigen jedoch die Mieten an. Die Modernisierungen und Umbauten einzelner Wohnungen oder Bestände sind zum einen aus energetischen Grün-

den unerlässlich und zum anderen, um Anpassungen an die Anforderungen der Mieter vorzunehmen. Hierzu zählen z.B. Umbauten zu barrierefreien Wohnungen, die aufgrund des demografischen Wandels dringend benötigt werden. Um die dadurch entstehenden Kosten nicht in hohem Maße auf die Mieter umlegen zu müssen, müssen die finanziellen Förderprogramme der Länder genutzt werden (vgl. Korth-Weiher 2011, S. 654 f.).

Es wird demnach deutlich, dass der soziale Wohnungsbau nicht nur Vorteile mit sich bringt. Durch die Vermietung diverser geförderter Wohnungen zu geringeren Mietpreisen, verzichten die kommunalen Wohnungsunternehmen gleichzeitig auf höhere Mieteinnahmen. Aufgrund der geringeren Einnahmen verfügen die kommunalen Wohnungsunternehmen oftmals nicht über ausreichend Eigenkapital, um Bestandsinvestitionen durchzuführen. Demzufolge muss beispielsweise teilweise auf Instandhaltungsmaßnahmen oder auf den altersgerechten Umbau verzichtet werden (vgl. BBSR im BBR 2017, S. 40 ff.; vgl. GdW 2021, S. 13 ff.).

4.2 Beteiligung an der Stadt- und Quartiersentwicklung

Kommunale Wohnungsunternehmen haben nicht nur die Aufgabe der Wohnraumversorgung. In vielen Fällen sind sie ebenfalls daran beteiligt, Städte, Stadtteile oder Quartiere neu oder weiterzuentwickeln. Beide Aufgaben sind häufig eng miteinander verknüpft, was beispielsweise durch die Schaffung von alters- und bedarfsgerechten Wohnungen und Quartieren deutlich wird. Diese Entwicklungen sorgen insbesondere dafür, Gettobildungen und sozialen Disparitäten entgegenzuwirken (vgl. Aehnelt et al. 2009, S. 405 ff.; vgl. Liebknecht 2016, S. 80). Im Rahmen des Stadtumbaus sind viele kommunale Wohnungsunternehmen daran beteiligt, soziale Projekte zu fördern und Räumlichkeiten sowie Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche zur Verfügung zu stellen (vgl. Schwalbach et al. 2009). Diese Leistungen werden als Stadtrendite zusammengefasst. „Die Stadtrendite im übertragenen Sinne ist die Summe aller Vorteilsüberschüsse eines Wohnungsunternehmens für die Stadt innerhalb eines bestimmten Zeitraums. Hierzu gehören die betriebs- und stadtwirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Vorteilsüberschüsse für die Stadt“ (Spars et al. 2008, S. 12). Vereinzelt kommunale Wohnungsunternehmen entwickeln die innerstädtischen Altbauquartiere, die sich nicht zwingend im eigenen Bestand befinden müssen, neu. Mit diesen Aufgaben des Bereichs der Stadt- und Quartiersentwicklung tragen die kommunalen Wohnungsunternehmen einen erheblichen Teil dazu bei, die städtischen Ziele zu erreichen (vgl. Aehnelt et al. 2009, S. 405 ff.; vgl. de Beisac et al. 2020, S. 6 f.; vgl. Liebknecht 2016, S. 80).

Die Kommunen haben mit den kommunalen Wohnungsunternehmen einen zuverlässigen Partner, der sich bei der Erarbeitung und Umsetzung von neuen Plänen beteiligt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen beteiligen sich im Vergleich zu anderen Eigentümern auch außerhalb des eigenen Wohnungsbestandes an der Stadt- und Quartiersentwicklung und sind dadurch für die Kommunen unverzichtbar. In einigen Fällen arbeiten die kommunalen Wohnungsunternehmen beispielsweise auch mit Genossenschaften zusammen, um die Ziele in der Stadt- und Quartiersentwicklung gemeinsam und schneller umzusetzen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 120 f.).

Im Hinblick auf die Entwicklung von einzelnen Wohnsiedlungen ist eine Zusammenarbeit von Kommune und kommunalem Wohnungsunternehmen unverzichtbar. Eine positive Entwicklung der Siedlungen ist nur möglich, wenn die Wohnungsunternehmen die Bestände an die aktuellen Anforderungen der Mieter durch Investitionen anpassen und die Kommune zeitgleich in die Infrastruktur und soziale Maßnahmen investiert. Für die Entwicklung einzelner Siedlungen und Quartiere wird es teilweise notwendig sein, bestehende Wohngebäude zurückzubauen und neue Wohnungen zu errichten. Ziel ist es, durch den Bau von neuen öffentlich geförderten, aber auch freifinanzierten Wohnungen, eine breite Masse an Interessenten anzusprechen und eine soziale Durchmischung zu erreichen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 120 f.; vgl. Kötter 2012, S. 67 f.). Sollte ein Rückbau für das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht rentabel sein, so kann auch die Verbesserung und Aufwertung einzelner Bestandsgebäude durchgeführt werden. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben bereits eine große Wirkung auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, was häufig dazu führt, ein Quartier attraktiver zu gestalten und möglichen Leerständen entgegenzuwirken (vgl. Kötter 2012, S. 67; vgl. Rips 2007, S. 22).

Damit die Bewohner sich in ihrem Quartier dauerhaft wohl fühlen, sollen vermehrt Quartiersmanager vor Ort eingesetzt werden, die mit den Bewohnern zusammenarbeiten und dabei helfen, die Quartiere nachhaltig zu verbessern. Jedoch fällt nicht nur die Entwicklung neuer Quartiere unter die Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen. Sie tragen ebenfalls dafür Sorge, gefährdete Wohnquartiere zu stabilisieren (vgl. Rips 2007, S. 22).

4.3 Gewinnerbringung für den städtischen Haushalt

Neben den benannten vielfältigen Aufgaben, die die kommunalen Wohnungsunternehmen für die Bevölkerung erfüllen, haben sie außerdem die Aufgabe, Gewinne für den städtischen Haushalt zu erzielen. Diese Gewinnerzielungsabsicht ist häufig in der Gemeindeverordnung explizit aufgeführt und wird jedoch als nachrangig betrachtet, da die Erfüllung des „öffentlichen Zwecks“ im Vordergrund steht (vgl. de Beisac et al. 2020, S. 9 f.).

Die Höhe der erzielbaren Gewinne ist abhängig von der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens. Beeinflusst wird diese von der Region und damit auch von den Mietpreisen. Wirtschaftlich ist die Situation im Osten mit einem Gewinn von 42 Prozent am schlechtesten und in den Stadtstaaten (100 Prozent Gewinn) sowie in Nord- (84 Prozent Gewinn) und Süddeutschland (77 Prozent Gewinn) am besten (vgl. Bundesministerium für Verkehr,- Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19).

Wenn ein kommunales Wohnungsunternehmen Erträge erzielen konnte, hat die Kommune als Anteilseigner oft Anspruch auf eine Ausschüttung dieses erwirtschafteten Gewinns. Die kommunalen Wohnungsunternehmen dienen den Städten und Gemeinden damit als Ertragsquelle. Zu beachten ist jedoch, dass viele Städte und Gemeinden auf diese Ausschüttungen verzichten und die Gewinne zur Reinvestition im Unternehmen belassen. Lediglich ein Drittel der kommunalen Wohnungsunternehmen führt einen Teil des erwirtschafteten Gewinns ab und schüttet diesen an die Anteilseigner aus. Mit einem Verzicht auf die Ausschüttung tragen die Kommunen dazu bei, die wirtschaftliche Situation des

kommunalen Wohnungsunternehmens weiter zu stärken, was sich wiederum positiv auf die Übernahme öffentlicher Aufgaben auswirkt (vgl. de Beisac et al. 2020, S. 10; vgl. Bundesministerium für Verkehr,- Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21, 25; vgl. Jaedicke und Vesser 2011, S. 703).

Hierbei ist jedoch zu unterscheiden, dass in kleineren Städten und Gemeinden die Gewinne häufiger vollständig im Unternehmen bleiben als in großen Städten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Haushalt bei Großstädten häufig strapazierter ist und die Gewinne der kommunalen Wohnungsunternehmen daher dringender zur Verbesserung der Finanzlage benötigt werden. Andererseits stehen die kommunalen Wohnungsunternehmen in den kleinen Städten und Gemeinden wirtschaftlich in der Regel auch schlechter dar, da sie geringere Wohnungsbestände aufweisen (vgl. Bundesministerium für Verkehr,- Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21, 25).

4.4 Abgrenzungen zu anderen Vermietern

Neben den kommunalen Wohnungsunternehmen weist die Vermieterseite am Wohnungsmarkt noch weitere Akteure auf, zu denen beispielsweise Genossenschaften, private Wohnungsunternehmen, private Vermieter oder Eigentümergemeinschaften gehören (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 9). Um die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen bewerten zu können ist es daher unerlässlich einen kurzen Überblick über die Handlungen ausgewählter weiterer Vermieter im Hinblick auf die Bewältigung der Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu geben. Als Rückblick hierzu bleibt festzuhalten, dass die im GdW organisierten kommunalen Wohnungsunternehmen im Jahr 2020 allein 14.521 Wohnungen fertigstellen konnten. Hiervon sind 5.771 Wohnungen öffentlich gefördert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,95 Euro/m². Die kommunalen Wohnungsunternehmen investierten 3.886.000.000,00 Euro für die Neubauten sowie weitere 1.479.000.000,00 Euro für Bestandsmodernisierungen und trugen damit einen erheblichen Teil bei, um unter anderem die Herausforderungen am Wohnungsmarkt im Hinblick auf die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung zu bewältigen. Weitere 2.047.000.000,00 Euro wurden für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben (vgl. GdW 2021, S. 13 ff.). In den Jahren 2014 und 2015 konnten die kommunalen Wohnungsunternehmen jeweils sechs Prozent ihres Wohnungsbestandes modernisieren (vgl. Voigtländer und Pekka 2019, S. 10).

Die kommunalen Wohnungsunternehmen wirken damit den steigenden Mietpreisen entgegen, versorgen benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum und wirken außerdem bei der Stadt- und Quartiersentwicklung mit. Des Weiteren investieren sie in den Umbau für altersgerechtes Wohnen sowie energetische Sanierungen. Diverse politisch vorgegebene Ziele können jedoch nur erreicht werden, wenn verschiedene Akteure am Wohnungsmarkt zusammenarbeiten. Hierfür findet in vielen Städten bereits ein regelmäßiger Austausch von Problemen und Lösungsansätzen der Wohnungsunternehmen statt. Lediglich mit den privaten Vermietern sei es schwierig und zeitaufwendig entsprechend zu kommunizieren (Korth-Weiher 2011, S. 656 f.).

Privatvermieter besitzen rund 65 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland und stellen damit die bedeutsamste Anbietergruppe am Wohnungsmarkt dar (vgl. Deutscher Bundes-

tag 2017, S. 41). Im Vergleich zu Wohnungsunternehmen verfügen die privaten Vermieter jedoch lediglich über sehr kleine Wohnungsbestände. Desweiteren verfügen sie über weniger Fachwissen als andere Vermieter (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007, S. 64 f.). Aufgrund der benannten Aspekte haben die privaten Vermieter selten eine langfristige und strategische Planung über die Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Ebenfalls verfügen sie in der Regel über weniger Kapital, sodass keine wohnbegleitenden Dienstleistungen angeboten werden (vgl. Wilde 2014, S. 39). Zu diesen wohnbegleitenden Dienstleistungen zählen unter anderem die Förderung sozialer Kontakte im Quartier, Versorgungsleistungen und die Übernahme von Hausarbeiten (vgl. Deffner et al. 2018, S. 5). Die privaten Vermieter modernisierten in den Jahren 2014 und 2015 jeweils rund zehn Prozent ihrer Wohnungen und sind damit im Vergleich zu den anderen Vermietern am aktivsten in der Bestandsmodernisierung (vgl. Voigtländer und Pekka 2019, S. 10).

Die **Wohnungsgenossenschaften** haben sich bereits seit über 100 Jahren am deutschen Wohnungsmarkt etabliert und sind im Hinblick auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ein weiterer wichtiger Partner für Städte und Kommunen. Die Genossenschaften verfügen über einen Wohnungsbestand von rund 2,1 Millionen Wohnungen, womit sie 9,5 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland besitzen. Die etwa 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften, sind damit ein wichtiger Akteur auf der Vermieterseite des deutschen Wohnungsmarktes und stellen für etwa fünf Millionen Menschen Wohnraum zur Verfügung (vgl. Deutscher Bundestag 2017, S. 46 f.; vgl. GdW 2018a).

Bei den Genossenschaften sind die Mitglieder sowohl Mieter der Wohnung und damit in Hinblick auf die Kündigungsfristen flexibel als auch Miteigentümer der Genossenschaft, wodurch sie aufgrund eines lebenslangen Wohnrechts eine große Sicherheit besitzen. Diverse Genossenschaften verfolgen bereits in ihrem Leitbild, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen der geschlossenen Kooperationsverträge zwischen der Kommune und jeweiligen Wohnungsgenossenschaft werden auch weitere Handlungsfelder, wie z.B. die Stadt- und Quartiersentwicklung, Quartiersmanagement oder soziale Dienstleistungen abgedeckt. Ziel der Wohnungsgenossenschaften ist es dabei, bezahlbaren und teilweise geförderten Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen, sowie die soziale Durchmischung in den Quartieren zu fördern (vgl. Deutscher Bundestag 2017, S. 46 f.; vgl. GdW 2018a).

Bei Wohnungsgenossenschaften steht nicht das Kapital im Vordergrund, sondern die Bereitstellung des passenden Wohnraums für die Mitglieder (vgl. BMUB 2004, S. 3). Gemäß § 1 des Genossenschaftsgesetz sind die Genossenschaften sogar in der Pflicht, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse ihrer Mitglieder zu fördern (vgl. GenG § 1). Der demografische Wandel stellt hierbei eine große Herausforderung für die Wohnungsgenossenschaften dar, weil das hohe Durchschnittsalter ihrer Mitglieder die Notwendigkeit von altersgerechten Wohnungsangeboten verdeutlicht. Dieses Angebot kann sich sowohl auf einen altersgerechten Umbau der Wohnung als auch auf entsprechende Serviceangebote beziehen (vgl. BMUB 2004, S. 20).

Die Genossenschaften verfolgen daher wie die kommunalen Wohnungsunternehmen weitere soziale Ziele. Durch ein Sozialmanagement unterstützen sie oft in Form von Betreuungs- oder Versorgungsangeboten die Mitglieder. Nachbarschaftliche Konzepte wirken

sich außerdem positiv auf das Leben im Quartier aus und steigern die Zufriedenheit der Mitglieder (vgl. Wilde 2014, S. 72).

Im Jahr 2020 haben die Genossenschaften mit Investitionen von 2.278.000.000,00 Euro deutschlandweit 8.890 Wohnungen fertiggestellt, von denen 1.801 gefördert sind. Weitere 1.439.000.000,00 Euro wurden für Modernisierungen des eigenen Wohnungsbestandes ausgegeben. Zwischen den Jahren 2014 und 2015 modernisierten die Genossenschaften jährlich knapp neun Prozent ihres Wohnungsbestandes. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungsgenossenschaften lag im Jahr 2020 bei 5,61 Euro/m² (vgl. GdW 2021, S. 13 f.; vgl. Voigtländer und Pekka 2019, S. 10).

Eine weitere Gruppe der bedeutenden Vermieter am Wohnungsmarkt bilden die **privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen**, zu denen beispielsweise familiengeführte und börsenorientierte Wohnungsunternehmen sowie Versicherungsgesellschaften zählen. Diese verfolgen mit ihren insgesamt rund 3,15 Millionen Wohnungen hauptsächlich wirtschaftliche Ziele (vgl. BBSR im BBR 2020, S. 7). Privatwirtschaftliche Unternehmen haben in der Regel Wohnungsangebote in verschiedenen Preissegmenten. Bezüglich der Wohnungsausstattung ist jedoch zu beachten, dass selten das altersgerechte Wohnen berücksichtigt wird (vgl. BBSR im BBR 2020, S. 24). Lediglich die Hälfte aller privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen besitzen Wohnungen mit einer Mietpreis- oder Belegungsbindung. Insbesondere die kleinen Unternehmen besitzen nur wenigen oder gar keinen geförderten Wohnraum, bei den größeren ist zumindest die Hälfte des Wohnungsbestandes gebunden (vgl. BBSR im BBR 2020, S. 38 f.). Für den freifinanzierten Wohnraum liegt die Durchschnittsmiete der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen bei 6,65 Euro/m², die Höchstpreise liegen jedoch bei bis zu 11,00 Euro/m² (beides Stand 2018). Die Neuvermietungspreise im freifinanzierten Wohnraum liegen bei 7,51 Euro/m² im Durchschnitt (vgl. BBSR im BBR 2020, S. 40, 45). Bei den im GdW organisierten privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen lag die Nettokaltmiete im Jahr 2020 bei 6,71 Euro/m² (vgl. GdW 2021, S. 15). Die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen investieren in ihren Wohnungsbestand. Insbesondere der Erhalt der Gebäudesubstanz und Wertsteigerungsmaßnahmen werden von ihnen durchgeführt, um eine bessere Vermietbarkeit der Wohnungen zu erreichen (vgl. BBSR im BBR 2020, S. 59). Im Rahmen der Bestandsinvestitionen gaben die im GdW organisierten privatwirtschaftlichen Unternehmen im Jahr 2020 für Modernisierungen 1.608.000.000,00 Euro aus und weitere 1.233.000.000,00 Euro für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (vgl. GdW 2021, S. 13). In den Jahren 2014 und 2015 modernisierten sie jährlich etwa sieben Prozent ihres Wohnungsbestandes (vgl. Voigtländer und Pekka 2019, S. 10).

Bei den im GdW organisierten privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen konnten im Jahr 2020 für 1.915.000.000,00 Euro 5.501 neue Wohnungen fertiggestellt werden, unter denen sich 1.299 öffentlich geförderte Wohnungen befinden (vgl. GdW 2021, S. 13 f.).

Die aufgeführten Beispiele zeigen die unterschiedlichen Bereitschaften der verschiedenen Vermieter im Hinblick auf Bestandsinvestitionen oder den Neubau von Sozialwohnungen auf. Zu erklären sind die unterschiedlichen Bereitschaften an den verschiedenen Geschäftsmodellen und Leitbildern der aufgeführten Akteure. Verschiedene Vermieter wünschen

sich bei der Mietpreisgestaltung und Belegung ihrer Wohnungen größere Freiheiten, weswegen der soziale Wohnungsbau häufig trotz der vielfältigen Förderprogramme als unattraktiv angesehen wird (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 96).

5. Zusammenfassung und Ausblick

5.1 Fazit

Mit dieser Ausarbeitung sollte die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die (sozial gerechte) Wohnraumversorgung dargestellt werden. Diese (sozial gerechte) Wohnraumversorgung bezieht sich darauf, den aufgrund von sozialen oder finanziellen Schwierigkeiten benachteiligten Bevölkerungsgruppen, den Zutritt zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Außerdem soll neuer geförderter Wohnraum geschaffen und die Mietpreise stabilisiert werden.

Die früheren Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt führten zum Verkauf vieler kommunaler Wohnungsbestände und zur Aufhebung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes. Aufgrund der damaligen Stabilität am Wohnungsmarkt wurden außerdem kaum Neubauten errichtet. Der daraus resultierende heutige Mangel an ausreichend Wohnraum wird durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel noch einmal spezifiziert. Durch die Zuwanderungen aus dem Ausland, die Alterung der deutschen Bevölkerung sowie der daraus teilweise resultierenden Altersarmut, steigt auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Durch das starke Wachstum der Großstädte in den vergangenen Jahren überschreitet die Nachfrage dort das Angebot erheblich. Folglich sind auch die Preise für Kauf- und Mietobjekte in den vergangenen Jahren drastisch angestiegen. Es wird immer deutlicher, dass viele Menschen die teuren Mietpreise nicht mehr zahlen können und auf günstigere Sozialwohnungen angewiesen sind.

Um ihre Aufgabe der (sozial gerechten) Wohnraumversorgung zu erfüllen, investieren die kommunalen Wohnungsunternehmen mit der Unterstützung der Förderprogramme von Bund und Ländern vermehrt in den Neubau von Sozialwohnungen. Um hierbei der Bildung von sozialschwachen Quartieren entgegenzuwirken, achten die kommunalen Wohnungsunternehmen auf eine soziale Durchmischung in ihren Wohnungsbeständen.

In den Schrumpfungsbereichen, die aufgrund der Abwanderungen in die Ballungszentren entstehen, sind die Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen anders, aber dennoch wichtig. Demnach gibt es in diesen Regionen, die sich insbesondere in Ostdeutschland und ländlichen Gebieten befinden, höhere Leerstandszahlen, weil das Angebot die Nachfrage deutlich übersteigt. Folglich sind die Mieten in den Schrumpfbereichen günstiger und sozialschwächere Haushalte nicht zwingend auf eine Sozialwohnung angewiesen. Die Herausforderung der kommunalen Wohnungsunternehmen besteht deswegen darin, die einzelnen Gebiete auch durch Rückbauten einzelner Bestandsgebäude attraktiv zu gestalten und damit den Leerständen entgegenzuwirken.

Es wird deutlich, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen eine erhebliche Bedeutung für den deutschen Wohnungsmarkt haben. Auch wenn die privaten Vermieter die größte

Gruppe der Wohnungsanbieter bilden, investieren die kommunalen Wohnungsunternehmen am meisten in den Bau neuer Wohnungen und schafften es dadurch im Jahr 2020 die meisten der dringend benötigten Sozialwohnungen fertigzustellen. Die Investitionen für die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fielen ebenfalls hoch aus. Die jährlich durchgeführten Modernisierungen im Wohnungsbestand sind bei den kommunalen Wohnungsunternehmen jedoch am geringsten, obwohl auch diese bei älteren Bestandsgebäuden gerade in Bezug auf den Klimawandel und die steigende Notwendigkeit barrierefreier Wohnungen, dringend erforderlich sind. Im Vergleich zu den anderen Vermietern am Wohnungsmarkt haben die kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund der Vielzahl an geförderten Wohnungen, geringere Mieteinnahmen und dadurch weniger finanzielle Mittel zur Verfügung, um umfangreiche Bestandsmodernisierungen vorzunehmen. Deutlich wird auch, dass die Wohnungsgenossenschaften weniger, aber dennoch erhebliche Summen in den (sozialen) Wohnungsneubau und in ihre Bestandsgebäude investiert haben. Aufgrund ihres Versorgungsauftrages gegenüber ihren Mitgliedern investieren sie insbesondere in Maßnahmen, um die Bestände barrierefrei zu gestalten. Dadurch, dass die Mieteinnahmen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen geringer ausfallen als bei anderen Vermietern, fehlt häufig das Kapital für Bestandsmodernisierungen. Dieser Aspekt verdeutlicht unter anderem, dass der soziale Wohnungsbau nicht nur positive Auswirkungen mit sich bringt.

Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen steht, wie bei den Privatvermietern, in der Regel die Gewinnerzielungsabsicht im Vordergrund. Dennoch sind bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen Investitionen in den Neubau von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen zu verzeichnen. Die Investitionen in Bestandsbauten erfolgen allerdings häufig mit dem Ziel, die Mietpreise anzuheben.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind damit der größte Akteur im Bezug auf den Bau von Sozialwohnungen. Sie sind außerdem unerlässlich, um die von Kommunen und Städten festgelegten wohnungspolitischen Ziele umzusetzen und bestehende Herausforderungen zu bewältigen. Die Anteile der Sozialwohnungen, die von privaten Investoren und Genossenschaften gebaut werden, steigen bereits an (vgl. BBSR im BBR 2021a, S. 82 f., 90). Es wird jedoch auch deutlich, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen die bestehenden wohnungspolitischen Herausforderungen nicht allein bewältigen können, sondern auf die Mitwirkung aller Akteure und Vermieter am Wohnungsmarkt angewiesen sind. Zudem benötigen sie ausreichende finanzielle Förderungen von Bund und Ländern.

Im Vergleich zu den anderen Wohnungsunternehmen erzielen die kommunalen Wohnungsunternehmen zusätzlich Gewinne für den städtischen Haushalt. Es wird ebenfalls ersichtlich, dass die Kommunen den Wert ihrer kommunalen Wohnungsbestände im Hinblick auf die Erreichung der politischen Ziele höher setzen als die Gewinnausschüttung und Zuführung an den kommunalen Haushalt (vgl. BBSR im BBR 2021b, S. 80 f.).

Die Literaturrecherche war insbesondere für die in der Vergangenheit liegenden Ereignisse und die aktuell bestehenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt von Vorteil. Für die Diskussion, ob es eine neue Wohngemeinnützigkeit geben sollte, war es hilfreich, Veröffentlichungen und Pressemitteilungen des Bundestages miteinzubeziehen, da hier einzel-

ne Argumente der Parteien und Interessenvertreter aufgeführt wurden. Schwierigkeiten der Literaturrecherche ergaben sich insbesondere darin, einen Vergleich zu ziehen, wie sich die Maßnahmen der kommunalen Wohnungsunternehmen von denen der anderen Vermieter abheben und diese mit aussagekräftigen und aktuellen Zahlen zu belegen. Die Jahresstatistik des GdW ermöglichte zumindest einen Überblick darüber, welche Unterschiede zu den im GdW organisierten Genossenschaften und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen bestehen. Ein Vergleich zu den privaten Vermietern war ebenfalls durch andere ausgewählte Literatur möglich.

5.2 Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass sich die Schwierigkeiten um den zu geringen Bestand an preisgünstigen und sozialgeförderten Wohnungen in den folgenden Jahren weiter verstärken werden. Insbesondere, weil jährlich viele weitere Wohnungen aus der Sozialbindung fallen werden, müssen hier schnellstmöglich entsprechende Maßnahmen und Instrumente gefunden werden, um die Sozialbindungen zu verlängern oder für Bestandswohnungen wieder aufzunehmen.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen können diese bestehenden Herausforderungen am jeweiligen Wohnungsmarkt nicht allein bewältigen und sind auf die Unterstützung anderer Vermieter angewiesen. Um diese anderen Marktteilnehmer zu einem entsprechenden Handeln zu bewegen, können die kommunalen Wohnungsunternehmen als Vorbild vorangehen und für die anderen Akteure wichtige Impulse setzen. Diese Impulse können durch erfolgreiche Investitionen in den (sozialen) Wohnungsneubau und Bestandsgebäude sowie in den Ankauf neuer Wohngebäude erfolgen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen können den anderen Akteuren am Wohnungsmarkt damit „[...] vorleben, wie öffentliche Aufgaben und gesellschaftliche Anforderungen mit wirtschaftlichem Handeln in Einklang zu bringen sind“ (BBSR im BBR 2021a, S. 111 f.).

In Bezug auf die Mieten ist davon auszugehen, dass sie trotz aller Bemühungen weiter ansteigen werden. Wie bisherige Statistiken aufzeigen, werden neben der Grunderwerbsteuer auch die Baukosten weiter ansteigen. Hinzu kommen diverse Forderungen aus der Politik, die energetischen Standards umzusetzen und nachhaltiger zu bauen, was ebenfalls mit Mehrkosten verbunden ist. Die Mieter müssen auch mit weiteren Preissteigerungen bei den Nebenkosten rechnen, da sowohl die Energiepreise als auch die Kosten für Müllabfuhr, die Wasserversorgung oder Steuern weiter ansteigen. Folglich werden diese Entwicklungen dazu führen, dass auch zunehmend mehr Mieter mit einem mittleren Einkommen auf Fördermaßnahmen angewiesen sein werden (vgl. GdW 2021, S. 4, 6).

Es ist daher unerlässlich, die bisherigen Förderprogramme vom Bund und den Ländern weiter auszubauen und eventuell sogar weitere Förderprogramme zu schaffen. Dies ist zwingend notwendig, um den dringend benötigten Wohnungsneubau fortzuführen und die Mietpreise zu stabilisieren.

Um schnellstmögliche Erfolge bei der Bewältigung der bestehenden Schwierigkeiten erzielen zu können, müsste spekulatives und unsoziales Verhalten sanktioniert werden. Es ist ebenso unerlässlich, den sozialen Wohnungsbau durch Förderprogramme für alle Akteure

der Vermieterseite attraktiver zu gestalten. Neben einem Ausbau der Förderprogramme könnten durch gesetzliche Vorgaben zudem alle Vermieter verpflichtet werden, sich sozial zu orientieren. Dieses Vorgehen würde dem Bau von Sozialwohnungen und der Versorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen zugutekommen. Eine Förderung für Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften wäre ebenfalls attraktiv und maßgeblich dafür, dass der Wohnungsbestand von günstigem und gefördertem Wohnraum weiterhin wachsen kann (vgl. Hunger 2017, S. 160 ff.).

Bei der Untersuchung der Ursachen und Maßnahmen hinsichtlich der Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen wurde der Frage nachgegangen, ob eine neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt werden sollte. Die Argumente, dass dadurch mehr sozialer Wohnungsbau betrieben würde, wurden im Mai 2021 durch Interessenvertreter und durch die Parteien CDU/CSU sowie der FDP widerlegt. Demnach würde eine neue Wohngemeinnützigkeit unter anderem zur gesellschaftlichen Spaltung und Bildung sozialschwacher Quartiere führen. Außerdem würden die Einnahmen aus den freifinanzierten Mietverhältnissen dringend benötigt werden, um den öffentlich geförderten Wohnungsbau finanzieren zu können. Wichtiger ist es daher, Förderprogramme bereitzustellen und diese auch für andere Vermieter attraktiv zu gestalten.

Die neue Bundesregierung hat Ende 2021 in ihrem Koalitionsvertrag jedoch festgelegt, eine neue Wohngemeinnützigkeit einzuführen. Des Weiteren hat die Bundesregierung das Ziel aufgenommen, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu entrichten, wovon 100.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein sollen. Hierfür soll die finanzielle Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau weiter erhöht werden. Mit dem zukünftigen „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ sollen alle Akteure einbezogen werden, so dass davon auszugehen ist, dass dieses Bündnis auch Auswirkungen auf die kommunalen Wohnungsunternehmen haben wird (vgl. SPD et al. 2021, S. 88).

Literaturverzeichnis

- Aehnelt, Reinhard; Göbel, Jan; Gorning, Martin; Häußermann, Hartmut (2009): Soziale Ungleichheit und sozialräumliche Strukturen in deutschen Städten. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung 2009 (6/2009), S. 405–413.
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Ausgabe 2018. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Altrock, Uwe; Kienast, Gerhard (2021): Stadtentwicklung und Wohnungspolitik - vom Nutzen einer Einbettung und Weitung wohnungspolitischer Ziele. In: Björn Egner, Stephan Grohs und Tobias Robischon (Hg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden, Heidelberg: Springer VS (Stadtforschung aktuell), S. 15–36.
- Bochsler, Yann; Ehrler, Franziska; Fritschi, Tobias; Gasser, Nadine; Kehrl, Christin; Knöpfel, Carlo; Salzgeber, Renate (2016): Wohnungsversorgung armutsbetroffener und -gefährdeter Haushalte.
- Bucher, Hans-Jörg; Schlömer, Claus (2003): Der demografische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. Hg. v. vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2009): Informationen zur Raumentwicklung 2009 (6/2009).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2011): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2017): Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015. Unter Mitarbeit von Katina Gutberlet. Oktober 2017. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2020): Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse einer BBSR-Befragung. Stand: November 2020. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2021a): Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. BBSR-Online-Publikation. Bonn (19/2021).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2021b): Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung - Ausweitung - Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2021c): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.

- Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (Hg.) (2019): Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. 3. Auflage. Berlin.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hg.) (2004): Wohnungsgenossenschaften - Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2007): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände. Ergebnisse einer Kommunalbefragung. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2011): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände - Ergebnisse der Fallstudien und Gesamtergebnis. Ein Projekt des Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Berlin (Forschungen/Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 151).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Altersgerecht umbauen - mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren. Berlin.
- Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hg.) (2016): Renaissance der kommunalen Wohnungswirtschaft (2/2016).
- de Beisac, Andre; Klöppel, Sebastian; Scheider, Lars; Tegtmeier, André; Ulbrich, Holger (2020): Gute Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen. Zu möglichen Ansätzen eines strategischen Beteiligungsmanagements. Hg. v. Deutscher Städtetag.
- Deffner, Jutta; Kasten, Peter; Rubik, Frieder; Schönau, Manuela; Stieß, Immanuel (2018): Wohnbegleitende Dienstleistungen. Nachhaltiges Wohnen durch innovative gemeinschaftliche Angebote fördern. Hg. v. ISEO - Institut für sozial-ökologische Forschung. Frankfurt.
- Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. Hg. v. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW-Trends).
- Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland. Hg. v. Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Köln.
- Deutscher Bundestag (2013): Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Sachstand WD 7 - 3000 - 006/13. Berlin.
- Deutscher Bundestag (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016 (Drucksache, 18/13120).
- Deutscher Bundestag (28. August 2020a). Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2019 (in 1.000). Statista. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/>, zuletzt geprüft am 06.03.2022

- Deutscher Bundestag (2020b): Neubau von Mitwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland von 2006 bis 2020. Statista. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1054904/umfrage/neubau-von-mietwohnungen-im-sozialen-wohnungsbau-in-deutschland/>, zuletzt geprüft am 27.02.2022
- Deutscher Bundestag (Hg.) (2020c): Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren. Drucksache 19/17771 (neu). Berlin. Online verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/19/177/1917771.pdf>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Deutscher Bundestag (2020d): Pro und Contra "neue Wohngemeinnützigkeit". Berlin. Online verfügbar unter <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw41-pa-bau-wohngemeinnuetzigkeit-794838>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Deutscher Bundestag (Hg.) (2020e): Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit. (Neues Wohngemeinnützigkeitgesetz - NWohnGG). Drucksache 19/17307. Berlin. Online verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/19/173/1917307.pdf>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Deutscher Bundestag (2021): Keine Mehrheit für Wohngemeinnützigkeit. Bau, Wohnen und Kommunen/Ausschuss - 19.05.2021 (hib 668/2021). Hg. v. Parlamentsnachrichten Deutscher Bundestag. Online verfügbar unter <https://www.bundestag.de/presse/hib/842880-842880>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Gesamtverband e.V. (Paritätische Gesamtverband) (2017): Wohnen und Teilhabe. Erfahrungen von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen. Hg. v. Der Paritätische Gesamtverband. Berlin.
- Die Bundesregierung (Hg.) (2018): Sozialwohnungsdichte in deutschen Bundesländern. zitiert nach de.statista.com.2018.
Online verfügbar unter <https://de.statista.com/infografik/13456/sozialwohnungsdichte-in-den-bundeslaendern/>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Dobritz, Jürgen (2008): Alternde Gesellschaft - der demografische Wandel in Deutschland. Ursachen, Verläufe und Herausforderungen. Hg. v. Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften.
- Drachenberger, Thomas (2019): Weiße und andere Mythen der Architektur der Moderne: Die Mark Brandenburg. Zeitschrift für Regional- und Zeitgeschichte (114) (3).
- Dymarz, Maike (2018): Was Engagierte bewegt. Ergebnisse einer Befragung von Engagierten in der Flüchtlingsarbeit in Nordrhein-Westfalen. Institut für Kirche und Gesellschaft der evangelischen Kirche von Westfalen.
- Egner, Björn; Grohs, Stephan; Robischon, Tobias (Hg.) (2021): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden, Heidelberg: Springer VS (Stadtforschung aktuell).
- Egner, Björn; Grohs, Stephan; Robischon, Tobias (2021): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: Björn Egner, Stephan Grohs und Tobias Robischon (Hg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden, Heidelberg: Springer VS (Stadtforschung aktuell), S. 1–13.
- Enders, Katharina; Grünky, Julia; Abstiens, Lena (2021): Wohnraumbedarf benachteiligter Gruppen. LIGA der freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. Berlin.

- Feld, Lars P.; Carstensen, Sven; Gerling, Michael; Wandzik, Carolin; Simons, Harald (2021): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen. Hg. v. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Berlin.
- Gans, Peter (2018): Demografischer Wandel. In: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Ausgabe 2018. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 375–396.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (06.07.2018a): Genossenschaften: demokratisch, solidarisch, erfolgreich. Online verfügbar unter <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/genossenschaften-demokratisch-solidarisch-erfolgreich/>, zuletzt geprüft am 27.02.2022
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2018b): Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2020): Sozial orientierte Wohnungspolitik stärken - statt Wohngemeinnützigkeit neu erfinden. Berlin. Online verfügbar: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressestatements/sozial-orientierte-wohnungspolitik-staerken-statt-wohngemeinnuetzigkeit-neu-erfinden/>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2021): GdW Jahresstatistik 2020. Ausgewählte Ergebnisse (Die Wohnungswirtschaft Deutschland).
- Grabka, Markus M.; Westermeier, Christian (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030.
- Graniki, Klaus (2016): Aktueller denn je: die kommunalen Wohnungsgesellschaften. In: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hg.): Renaissance der kommunalen Wohnungswirtschaft (2/2016), S. 75–78.
- Großfeld, B. (1982): Gutachten zu den verfassungsrechtlichen Problemen im Bereich des Gemeinnützigkeitsrechts im Wohnwesen im Hinblick auf die Wohnungsbaugenossenschaften: GGW.
- Haug, Peter; Rosenfeld, Martin T. W.; Weiß, Dominik (2012): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009. Hg. v. Institut für Wirtschaftsforschung Halle - IWH. Halle (Saale) (IWH-Sonderheft, 3/2012).
- Haug, Peter; Rosenfeld, Martin T.W. (Hg.) (2009): Neue Grenzen städtischer Wirtschaftstätigkeit: Ausweitung versus Abbau? Referate und Diskussionen im Rahmen des 2. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 11. und 12. Oktober 2007. 1. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG (Schriften des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle, 30).
- Held, Tobias (2011): Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände - Ausmaß und aktuelle Entwicklungen. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011), S. 675–682.

- Hunger, Bernd (2017): Für und Wider Wohngemeinnützigkeit. In: Barbara Schöning, Justin Kadi und Sebastian Schipper (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript (Urban Studies), S. 153–164.
- Jaedicke, Wolfgang; Vesper, Jürgen (2011): Strategien der Kommunen mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011), S. 699–712.
- Jenkis, Helmut W. (1973): Ursprung und Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Eine wirtschaftliche und sozialgeschichtliche Darstellung. Bonn: Domus-Verl. (Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., (Arnold-Knoblauch-Institut), 24).
- Jenkis, Helmut W. (1985): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zwischen Markt und Sozialbindung. Aufsätze und Abhandlungen. Berlin: Duncker & Humboldt (1).
- Jenkis, Helmut W. (Hg.) (1988): Kommentar zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht. Mit der WGG-Aufhebungsgesetzgebung. Hamburg: Hammonia-Verl.
- Jenkis, Helmut W. (1991): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft - Ursprung, Entwicklung, Aufhebung. In: Helmut W. Jenkis (Hg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München: Oldenbourg.
- Jenkis, Helmut W. (Hg.) (1991): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München: Oldenbourg.
- Just, Tobias; Voigtländer, Michael (2011): Zur Rolle der öffentlichen Hand auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011), S. 661–673.
- Kaufmann, Kristin Klaudia; Mally, Konstanze (2017): Dresdens neue kommunale Wohnungsbau-gesellschaft. Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (FWS 3).
- Kiepe, Folkert; Kraemer, Dieter; Sommer, Gordona (2011): § 58 Kommunale Wohnungsunternehmen. In: Thomas Mann und Günter Püttner (Hg.): Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis. Band 2: Kommunale Wirtschaft. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg.
- Kofner, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München, Wien: Oldenbourg.
- Kort-Weiher, Gesine (2011): Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011), S. 653–659.
- Kötter, Theo (2012): Kommunale Wohnungsbestände als Instrumente einer sozialverträglichen Stadtentwicklung. In: Peter Haug, Martin T.W. Rosenfeld und Dominik Weiß (Hg.): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Haleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009. Halle (Saale) (IWH-Sonderheft, 3/2012), S. 59–75.
- Kühne-Büning, Lidwina (2005): Besonderheiten des Wohnungsmarktes und soziale Marktwirtschaft. In: Lidwina Kühne-Büning, Volker Nordalm und Lieselotte Steveling (Hg.): Grund-

- lagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 4., überarb. und erw. Aufl. Frankfurt am Main: Knapp, S. 69–89.
- Kühne-Büning, Lidwina; Galonska, Jürgen; Kivelip, Falk (2005): Marktstrukturen und Marktbeteiligte. In: Lidwina Kühne-Büning, Volker Nordalm und Lieselotte Steveling (Hg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 4., überarb. und erw. Aufl. Frankfurt am Main: Knapp, S. 99–169.
- Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hg.) (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 4., überarb. und erw. Aufl. Frankfurt am Main: Knapp.
- Kuhnert, Jan; Leps, Olof (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- Liebknecht, Christian (2016): Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen. In: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hg.): Renaissance der kommunalen Wohnungswirtschaft (2/2016), S. 78–81.
- Lorenz-Henning, Karin (2011): Die Diskussion um den Stellenwert kommunaler Wohnungsbestände, Einführung. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011), S. I–V.
- Mann, Thomas; Püttner, Günter (Hg.) (2011): Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis. Band 2: Kommunale Wirtschaft. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg.
- Michalski, Daniela; Reiß, Philipp; Stauss, Wolf-Christian (2021): Klimaschutz im Gebäudesektor - Neue Wege für die Wohnungswirtschaft. Impuls für das Strategieforum "Wohnungswirtschaft" des Grünen Wirtschaftsdialogs. Grüner Wirtschaftsdialog e.V. Berlin.
- Nullmeier, Frank (2009): Soziale Gerechtigkeit - ein politischer "Kampfbegriff"? (Allgemeine Soziologie, 2010/1).
- Richter, Rudolf (2001): Die soziale Lage Europas - familienbezogene Aspekte. In: *Zeitschrift für Familienforschung*, 2001, S. 91–103.
- Rips, Franz-Georg (2007): Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Sicht des Deutschen Mieterbundes. In: Jürgen Steinert (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung. 1. Aufl. Berlin: Friedrich-Ebert-Stiftung Stabsabt, S. 9–21.
- Ritgen, Klaus (2017): Integration von Flüchtlingen in ländlichen Räumen - die Rolle der Landkreise. Akademie der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Stuttgart.
- Schmähl, Winfried (1999): Steigende Lebenserwartung und soziale Sicherung: Tendenzen, Auswirkungen und Reaktionen. Bremen.
- Schönig, Barbara (2017): Sechs Thesen zur wieder mal "neuen" Wohnungsfrage - Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In: Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript (Urban Studies), S. 11–26.

- Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.) (2017): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bauhaus-Universität Weimar; Hermann Henselmann Stiftung. Bielefeld: transcript (Urban Studies).
- Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2009): Stadttrendite - Der gesellschaftliche Nutzen von Wohnungsunternehmen. In: Peter Haug und Martin T.W. Rosenfeld (Hg.): Neue Grenzen städtischer Wirtschaftstätigkeit: Ausweitung versus Abbau? Referate und Diskussionen im Rahmen des 2. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 11. und 12. Oktober 2007. 1. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG (Schriften des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle, 30), S. 137–148.
- Spars, Guido; Heinze, Michael; Mrosek, Holger (2008): Expertise "Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen". Abschlussbericht. Berlin und Bonn (BBR-Online-Publikation, Nr. 01).
- Spars, Guido; Voigtländer, Michael (2015): Divergierende Wohnungsmärkte in Deutschland. In: *Wirtschaftsdienst* 95 (3), S. 208–212.
- SPD; Bündnis 90/Die Grünen; FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2021): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen/Baufertigstellungen u.a. nach Gebäudeart.
- Steinert, Jürgen (Hg.) (2007): Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung. Friedrich-Ebert-Stiftung. 1. Aufl. Berlin: Friedrich-Ebert-Stiftung Stabsabt.
- Thomsen, Stephan; Vogt, Daniel; Brausewetter, Lars (2019): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen (Nr. 97).
- VdW südwest - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (Hg.) (2021): Gute Gründe für öffentliche Wohnungsunternehmen. Welchen Beitrag leisten sie für meine Kommune? Frankfurt am Main. Online verfügbar unter https://www.wohnbau-mainz.de/fileadmin/Files/Download/presse/2021_Brosch%C3%BCre_%C3%B6ffentliche_Wohnungsunternehmen.pdf, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Voigtländer, Michael (2017): Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist. Unter Mitarbeit von Michael Fabricius. [1. Auflage]. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- Voigtländer, Michael (2018): Argumente für den Verkauf kommunaler Wohnungen. 8/2018. Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.
- Voigtländer, Michael; Henger, Ralph (2017): Ideen für eine bessere Wohnungspolitik. Gutachten für die LEG Immobilien AG. Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Köln.
- Voigtländer, Michael; Sagner, Pekka (2019): Mieten, Modernisierungen und Vermieterstruktur - Vermieterstruktur in Großstädten im Vergleich. Eine Analyse auf Basis des Sozioökonomischen Panels. Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Köln (IW-Report, 11/19).
- von Einem, Eberhard (2016): Das verschlafene Jahrzehnt. In: Eberhard von Einem (Hg.): Wohnen. Markt in Schiefelage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS (Stadtforschung aktuell), S. 17–39.

- von Einem, Eberhard (Hg.) (2016): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS (Stadtforschung aktuell).
- Wandzik, Carolin; Wunsch, Sebastian (2021): Wohnimmobilien in den A-Städten 2021. In: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V (Hg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen. Berlin, S. 179–205.
- Wendt, Wolf Rainer (1995): Geschichte der sozialen Arbeit. 4., neu bearbeitete Auflage. Stuttgart: Ferdinand Enke Verlag (Enke Sozialwissenschaften).
- WID Wohnen in Dresden (06.12.2020): Städtische Wohnungsbaugesellschaft WID wächst. 357 Wohn- und Gewerbeeinheiten und eine neue Aussenstelle. Dresden. Online verfügbar unter <https://www.wid-dresden.de/aktuelle-meldung/pieschen-st%C3%A4dtische-wohnungsbaugesellschaft-wid-w%C3%A4chst.html>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.
- Wilde, David (2014): Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften. Eine qualitative Analyse der Sichtweisen und Handlungsstrategien des genossenschaftlichen Managements. 1st ed. Göttingen: Cuvillier Verlag.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V (2021): Immobilien. Umwelt. Für morgen. Berlin. Online verfügbar unter <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/06/ZIA-Report-Klimaschutz.pdf>, zuletzt geprüft am 27.02.2022.

Verzeichnis der Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S 4147) geändert worden ist.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896, Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist.

Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG) vom 01.05.1889, Genossenschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 67 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Gesetz über die Soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001, Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) vom 24.08.1965, Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Selbständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe und alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus den benutzten Quellen entnommen sind, als solche jeweils kenntlich gemacht habe.

Diese Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde bisher noch nicht veröffentlicht.

Pansdorf, 07. März 2022



Sarah Kuschewitz