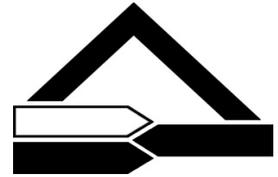




Forschungsverbund  
**Wohnungslosigkeit und Hilfen in  
Wohnungsnotfällen**



Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen  
und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände  
auf die Wohnungsversorgung  
unterstützungsbedürftiger Haushalte

**Abschlussbericht**

gefördert vom



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

ISBN 3-932074-81-5

Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes  
„Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“

September 2005

Bearbeitung:  
Dr. Heinz Sautter

Erhebungen und EDV-Auswertungen:  
Renate Guder  
Veronika Oelbermann  
Verena Stercz

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)  
Annastraße 15  
64285 Darmstadt  
Tel. 06151-2904-0  
Fax 06151-2904-97  
Mail [info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)  
Web: [www.iwu.de](http://www.iwu.de)

IWU-Bestellnummer 09/05



Teiluntersuchung der Institut Wohnen und Umwelt GmbH:  
„Grundlagen für eine Politik zur Wohnungsversorgung einkommensschwacher  
Bevölkerungsgruppen“

Teilprojekt:  
„Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher  
Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger  
Haushalte“



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I      EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>
1.      Problemstellung und Ziel der Untersuchung	1
2.      Stand der Forschung	2
3.      Methodisches Vorgehen und Aufbau der Untersuchung	5
<b>II     AUSWIRKUNGEN DES BINDUNGSWGFALLS IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU</b>	<b>7</b>
1.      Der soziale Wohnungsbau als Instrument der Wohnungspolitik	7
1.1.    Der traditionelle soziale Wohnungsbau	7
1.2.    Die Weiterentwicklung des Fördersystems	8
1.3.    Das Ende der Sozialbindung	10
1.4.    Geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau	10
2.      Struktur und Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	11
2.1.    Umfang und regionale Verteilung	11
2.2.    Struktur des sozialen Mietwohnungsbestandes	12
2.3.    Mieten und Mietpreisunterschiede gegenüber nicht geförderten Wohnungen	13
2.4.    Die Bewohnerstruktur im sozialen Mietwohnungsbestand	14
2.5.    Die ehemaligen Sozialmietwohnungen	15
2.6.    Künftige Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindung	16
3.      Empirische Untersuchung der Auswirkungen des Bindungswegfalls	19
3.1.    Methodischer Ansatz und Durchführung der Untersuchung	19
3.1.1.   Untersuchungsansatz	19
3.1.2.   Durchführung der Untersuchung	19
3.1.3.   Hypothesen zur Auswirkung des Bindungswegfalls	20
3.1.4.   Art und Größe der untersuchten Wohnungen	21
3.2.    Auswirkungen des Bindungswegfalls	24
3.2.1.   Miete und Mietbelastung	24
3.2.2.   Veränderung der Bewohnerstruktur	29
3.2.3.   Verdrängung einkommensschwacher Mieter	38
3.2.4.   Niedrigeinkommen und Qualität der bewohnten Wohnung	39
3.2.5.   Wohnungsmodernisierung	41
3.2.6.   Wohnzufriedenheit der Bewohner	42
3.2.7.   Auswirkungen auf den Teilmarkt für einkommensschwache Haushalte	43
3.3.    Ergebnis der empirischen Untersuchung des Bindungswegfalls	44

<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PRIVATISIERUNG ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBESTÄNDE</b>	<b>45</b>
1	Die öffentlichen Wohnungsunternehmen als Anbieter von Wohnungen	45
1.1	Formen öffentlicher Wohnungsversorgung	45
1.2	Marktanteil der öffentlichen Wohnungsunternehmen im früheren Bundes- gebiet	47
1.3	Struktur des Wohnungsbestandes der öffentlichen Wohnungsunternehmen	48
1.4	Mietpreise und Mietpreisunterschiede gegenüber anderen Anbieter	52
1.5	Die Bewohnerstruktur im Wohnungsbestand öffentlicher Wohnungsunter- nehmen	52
2.	Die Privatisierung von Wohnungsbeständen öffentlicher Wohnungsunter- nehmen im früheren Bundesgebiet	55
2.1	Zum Begriff Privatisierung	55
2.2	Pro und Contra Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände	55
2.3	Formen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände	58
2.4	Bisher durchgeführte Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände	60
2.5	Vereinbarungen zum Schutz der Mieter	62
3.	Empirische Untersuchung der Privatisierung von öffentlichen Wohnungs- beständen	64
3.1	Methodischer Ansatz und Durchführung der Untersuchung	64
3.1.1	Untersuchungsansatz	64
3.1.2	Durchführung der Untersuchung	64
3.1.3	Hypothesen zur Auswirkung der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbe- stände	66
3.1.4	Art und Größe der untersuchten Wohnungen	66
3.2	Auswirkungen der Privatisierung	69
3.2.1	Miete und Mietbelastung	69
3.2.2	Veränderung der Bewohnerstruktur	72
3.2.3	Verdrängung einkommensschwacher Mieter	78
3.2.4	Niedrigeinkommen und Qualität der bewohnten Wohnung	79
3.2.5	Wohnungsmodernisierung	80
3.2.6	Wohnzufriedenheit	81
3.2.7	Wohneigentumsbildung	83
3.2.8	Auswirkungen auf den Teilmarkt für einkommensschwache Haushalte	84
3.3	Ergebnis der empirischen Untersuchung der Privatisierung	85
<b>IV</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN</b>	<b>87</b>
	<b>LITERATUR</b>	<b>93</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>97</b>

<b>Verzeichnis der Abbildungen</b>	<b>Seite</b>
Abb.1: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt und geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im früheren Bundesgebiet 1949 bis 2003	11
Abb.2: Quadratmetermieten von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen im früheren Bundesgebiet 1993	14
Abb.3: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls im früheren Bundesgebiet 2003 bis 2020	18
Abb. 4: Struktur der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen 2004	23
Abb. 5: Quadratmetermiete der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen nach Anbietertyp 2004	27
Abb. 6: Wohnfläche pro Person der Hauptmieter in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände und in den westdeutschen Großstädte mit 500 Tsd. und mehr Ew. 2004 bw. 2002	29
Abb. 7: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	31
Abb. 8: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	32
Abb. 9: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Anbietertyp in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	33
Abb. 10: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	34
Abb. 11: Anteil ausgewählter Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände und im Mietwohnungsbestand der westdeutschen Großstädte 2004 bzw. 2002	35
Abb. 12: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Anbietergruppen 2004	37
Abb. 13: Wichtigste Wegzugsgründe der Hauptmieter in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Beständen 2004	39
Abb. 14: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	42
Abb. 15: Struktur des Wohnungsbestandes und Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993	50
Abb. 16: Unter- bzw. Überrepräsentanz von Hauptmieterhaushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen in den Wohnungsbeständen der verschiedenen Anbietergruppen im früheren Bundesgebietes 1993	53
Abb. 17: Unter- bzw. Überrepräsentanz von Zielgruppen der Wohnungspolitik in den Wohnungsbeständen der verschiedenen Anbietergruppen im früheren Bundesgebietes 1993	54
Abb. 18: Überblick über die verschiedenen Privatisierungsstrategien	59
Abb. 19: Derzeitige Eigentümer des Wohnungsbestandes der privatisierten Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet – Stand Juli 2005	61
Abb. 20: Art und Größe der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen 2004	68

Abb. 21: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	74
Abb. 22: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten bindungsfreien Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	75
Abb. 23: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Zielgruppenhaushalte in den untersuchten bindungsfreien Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	76
Abb. 24: Anteil der wegzugsbereiten Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	79
Abb. 25: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	82
Abb. 26: Selbstnutzende Eigentümer in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Alter des Haushaltsvorstandes und Haushaltsnettoeinkommen 2004	84

<b>Verzeichnis der Tabellen</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Bestand an Sozialmietwohnungen im früheren Bundesgebiet 1968, 1987 und 2003	12
Tabelle 2: Struktur des öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbestandes im früheren Bundesgebiet 1993	13
Tabelle 3: Bewohnerstruktur im sozialen und freifinanzierten Mietwohnungsbestand im früheren Bundesgebiet 1993	15
Tabelle 4: Durchschnittliche Größe der öffentlich und nicht öffentlich geförderten Wohnungen im früheren Bundesgebiet nach Baualtersgruppen 1978	16
Tabelle 5: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindung im früheren Bundesgebiet 2003 bis 2020	17
Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Mietsteigerung in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	25
Tabelle 7: Quadratmetermiete der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	26
Tabelle 8: Mietbelastung der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	28
Tabelle 9: Wegzugsabsichten der Hauptmieter in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Haushaltsnettoeinkommen 2004	38
Tabelle 10: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Wohnqualität in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	40
Tabelle 11: Anteil der modernisierten Wohnungen an der Gesamtzahl der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen 2004	41
Tabelle 12: Wohnungsbestand der staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet 2004	48
Tabelle 13: Struktur des Wohnungsbestandes der Kommunalen Wohnungsunternehmen und der übrigen Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993	51
Tabelle 14: Privatisierte Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet – Stand Juli 2005	61
Tabelle 15: Quadratmetermiete der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen 2004	69
Tabelle 16: Durchschnittliche jährliche Mietsteigerung in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	70
Tabelle 17: Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	72
Tabelle 18: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Art der Wohnung in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	73
Tabelle 19: Gründe für die Wegzugsabsichten von wegzugsbereiten Haushalten in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	78
Tabelle 20: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Wohnqualität in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	80

Tabelle 21: Anteil der modernisierten Wohnungen an der Gesamtzahl der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen 2004 81

<b>Verzeichnis der Tabellen im Anhang</b>	<b>Seite</b>
Tabelle A 1: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt und bewilligte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im früheren Bundesgebiet 1949 bis 2003	99
Tabelle A 2: Bestand an Sozialmietwohnungen im früheren Bundesgebiet nach Bundesländern 1968, 1987 und 2003	100
Tabelle A 3: Künftige Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls im früheren Bundesgebiet 2003 bis 2020	101
Tabelle A 4: Untersuchte Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen nach ausgewählten Merkmalen 2004	102
Tabelle A 5: Haushalte nach Haushaltsgröße und Staatsangehörigkeit in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände	103
Tabelle A 6: Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	104
Tabelle A 7: Haushalte nach überwiegendem Lebensunterhalt in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	105
Tabelle A 8: Haushalte nach höchstem Schulabschluss des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	106
Tabelle A 9: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	107
Tabelle A 10: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Anbietertyp in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	108
Tabelle A 11: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	109
Tabelle A 12: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	110
Tabelle A 13: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik und Anbietertyp in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004	111
Tabelle A 14: Wohnflächenversorgung der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Größe der Haushalte 2004	112
Tabelle A 15: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Anbietertyp	113
Tabelle A 16: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Haushaltsgröße 2004	114
Tabelle A 17: Privatisierte Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet - Stand 2005	115
Tabelle A 18: Untersuchte Wohnungen in den privatisierten Beständen nach ausgewählten Merkmalen 2004	117
Tabelle A 19: Haushalte nach Haushaltsgröße und Staatsangehörigkeit in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	118

Tabelle A 20:	Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	119
Tabelle A 21:	Haushalte nach überwiegendem Lebensunterhalt in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	120
Tabelle A 22:	Haushalte nach höchstem Schulabschluss des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	121
Tabelle A 23:	Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Art der Wohnung in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	122
Tabelle A 24:	Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Stadttyp in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	123
Tabelle A 25:	Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	124
Tabelle A 26:	Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004	125
Tabelle A 27:	Wohnflächenversorgung der Hauptmieterhaushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Stadttyp 2004	126
Tabelle A 28:	Wohnflächenversorgung der Hauptmieterhaushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Wohnstatus 2004	127
Tabelle A 29:	Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Wohnstatus 2004	128
Tabelle A 30:	Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Haushaltsgröße 2004	129

## **I EINFÜHRUNG**

### **1. Problemstellung und Ziel der Untersuchung**

Die Wohnungsversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Haushalte wird maßgeblich vom Angebot an preiswertem Wohnraum beeinflusst. Sozialwohnungen und Wohnungen öffentlicher Wohnungsunternehmen sind ein wesentlicher Teil dieses Angebotssegments. Gerade der Teilmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen unterliegt seit einigen Jahren einem starken Wandlungsprozess. Charakteristisch für diese Veränderungen sind der Wegfall der Bindungen bei öffentlich geförderten Wohnungen als Folge der Rückzahlung öffentlicher Mittel und die zunehmende Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen. In letzter Zeit wurden viele dieser privatisierten Wohnungsunternehmen an ausländische Gesellschaften weiterverkauft. Meist handelte es sich dabei um private Finanzinvestoren, die über große Kapitalreserven aus verschiedenen Quellen wie Pensionsfonds, Stiftungsvermögen, private Fonds, Versicherungen verfügen. Inzwischen befindet sich ein Großteil der privatisierten Wohnungsunternehmen in der Hand amerikanischer und britischer Investmentgesellschaften. In den kommenden Jahren ist mit einer weiteren Schrumpfung des sozialen Mietwohnungsbestandes zu rechnen, weil noch viele öffentlich geförderte Wohnungen ihre Sozialbindung verlieren werden. Auch ist davon auszugehen dass noch mehr Länder und Kommunen versuchen werden, durch Verkauf ihrer Wohnungsunternehmen die Defizite in den öffentlichen Haushalten zu verringern.

Die Wirkungen des Bindungswegfalls und der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen sind in Politik und Fachöffentlichkeit umstritten. Viele versprechen sich davon mehr Effizienz bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Wohnungsbestandes. Andere befürchten, dass sich durch die Schrumpfung des gebundenen Wohnungsangebotes und die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände die Wohnungsversorgung der sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen verschlechtert.

Die unterschiedlichen Meinungen sind nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Auswirkungen des Bindungswegfalls und der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände noch wenig erforscht sind. Die vorliegende Untersuchung soll mit dazu beitragen, die Informationslücke auf diesem Gebiet zu schließen. Ihr Ziel ist es, am Beispiel ausgewählter Städte empirisch zu untersuchen, wie sich die Schrumpfung des öffentlichen Wohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls und der Privatisierung staatlicher oder kommunaler Wohnungsbestände bislang auf die Wohnungsversorgung einkommensschwacher und auf dem privaten Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte ausgewirkt hat.

Die Untersuchung ist Teil des Forschungsverbundprojektes „Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“, das von der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V. (GISS) in Bremen, der Gesellschaft für Sozialwissenschaftliche Frauenforschung e. V. (GSF e. V.) in Frankfurt/Main und dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) in Darmstadt mit finanzieller Unterstützung durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung und in Zusammenarbeit mit der BAG Wohnungslosenhilfe Bielefeld durchgeführt wurde.

## 2. Stand der Forschung

Die bisher durchgeführten Untersuchungen zum Auslaufen der Sozialbindung bei öffentlich geförderten Wohnungen befassten sich zumeist mit der Vorausschätzung des Sozialwohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Arbeiten von Fahrenholtz/Fuhrich, Sautter, Vesper u. a.<sup>1</sup>. Nur vereinzelt wurden die Auswirkungen des Bindungswegfalls auf die Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Haushalte untersucht. Eine der ersten Studien dieser Art ist die Untersuchung von Osenberg/Kreibich über die Bedeutung des Sozialwohnungsbestandes für die Wohnungsversorgung und die Regionalentwicklung im Großraum Hannover aus dem Jahr 1985<sup>2</sup>. Die Autoren kamen darin zu dem Ergebnis, dass die Rückzahlung der öffentlichen Mittel häufig Eigentümerwechsel, Modernisierungen und Mietsteigerungen zur Folge hatten. Modernisierungen und Mietsteigerungen im Gefolge der Rückzahlung hätten einen beschleunigten Auszug der Sozialmieter zur Folge gehabt. Nach fünf Jahren seien nur noch 40 vH der ehemaligen Sozialmieter in der Wohnung verblieben. Die neu eingezogenen Haushalte seien in der Regel kleiner und jünger gewesen als die ehemaligen Sozialmieter. Auch hätten sie sehr viel mehr Wohnfläche beansprucht. Schon der erhöhte Wohnflächenkonsum habe gezeigt, dass die Sozialwohnungen nach der Rückzahlung der Baudarlehen an ganz andere Nachfrageschichten vermietet werden würden. Die Umwandlung der ehemaligen Sozialmietwohnungen in eine Eigentumswohnung habe eine weitere Beschleunigung des Mieterauszuges gebracht. Hier seien nach 5 Jahren nur noch 30 % der ursprünglichen Bewohner anzutreffen gewesen, und zwar überwiegend, weil sie ihre frühere Mietwohnung gekauft hätten. Viel größer sei jedoch der Anteil derjenigen gewesen, die nach der Umwandlung als neue Eigentümer eingezogen seien.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kamen Allers u. a. in ihrer noch etwas älteren Untersuchung über die Auswirkungen und Bedingungen der vorzeitigen Überführung älterer Sozialwohnungen in den „Freien“ Wohnungsmarkt<sup>3</sup>. Sie stellten fest, dass bei anhaltend starker Nachfrage nach Sozialwohnungen und gleichzeitiger Reduzierung des Bestandes an Sozialmietwohnungen die Umzugshäufigkeit insgesamt und somit die Zahl der frei werdenden Sozialwohnungen zurückgehe. Durch die Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes und einen Rückgang der Umzugshäufigkeit verringere sich die Vergabemöglichkeit von Sozialwohnungen. Da sich durch die Verringerung des Bestandes an älteren Sozialwohnungen relativ preiswerter Wohnraum mit guter Ausstattung reduziere, seien untere Einkommensgruppen,

<sup>1</sup> Vgl. Fahrenholtz, C., Fuhrich, M.: Langfristige Sicherung des Sozialwohnungsbestandes, Teil I und II, Technische Universität Hamburg-Harburg, Forschungsschwerpunkt Stadterneuerung und Werterhaltung, Arbeitsbereich Städtebau I, Hamburg 1985

Sautter, H.: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes in Hessen bis 2000, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt 1989

Körner, Achim: Zur Entwicklung des vorhandenen Sozialmietwohnungsbestandes (1. Förderweg) 1990 bis 2010 in Frankfurt am Main, Diplomarbeit Frankfurt 1995

Vesper, J., Jaedicke, W., Steffen, H.: Auslaufen von Bindungen und Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlin 1998

<sup>2</sup> Oxenberg, H., Kreibich B. u. a.: Regionale Wohnungsmarktuntersuchung Großraum Hannover Teil II: Strukturszenario, Die Bedeutung des Sozialwohnungsbestandes für die Wohnungsversorgung und die Regionalentwicklung, Textband, Dortmund-Hannover, 1985, S. 14 ff.

<sup>3</sup> Allers, M./Lamm, J./Schroeders, P./Siebert, A.: Auswirkungen und Bedingungen der vorzeitigen Überführung älterer Sozialwohnungen in den „Freien“ Wohnungsmarkt, Universität Oldenburg Fachbereich III Diplom-Sozialwissenschaften, Hamburg 1980, S.77

die keine preiswerte Sozialwohnung mieten könnten, darauf verwiesen, relativ preiswerte, unmodernisierte Altbauwohnungen zu mieten. Deren Gebrauchswert liege unter dem der älteren Sozialwohnungen. Um eine weiterhin niedrige Miete zu zahlen, müssten sie eine Gebrauchswertverschlechterung hinnehmen oder die Wohnungsgröße reduzieren. Sei die Miete über das Einkommen nicht mehr finanzierbar, drohe die Obdachlosigkeit.

In einer neueren Untersuchung über den Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen stellten Kirchhoff/Jacobs fest, dass es sich bei den von ihnen untersuchten ehemaligen Sozialmietwohnungen zumeist um sehr kleine Wohnungen und ursprünglich einfach ausgestattete Wohnungen gehandelt habe<sup>4</sup>. Inzwischen sei ein Großteil dieser Wohnungen modernisiert worden. Für die meisten Mieter habe es aufgrund von Mietanhebungen nach dem früheren Miethöhegesetz und infolge von Modernisierungen deutliche Steigerung gegenüber der früheren Kostenmiete gegeben. Knapp die Hälfte der befragten Vermieter hätten die gesetzlichen Möglichkeiten für Mietanhebungen in zeitlicher Hinsicht voll ausgeschöpft, davon einige den Anstieg aber unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt. Die übrigen Vermieter hätten sich mehr Zeit gelassen, die zulässigen Spannen nicht voll ausgeschöpft oder nur die Kosten aus Verbesserungen umgelegt. Der größte Teil der Mieten habe unterhalb des Mittelwertes der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen. Da die ehemaligen Sozialwohnungen sehr geringe Wohnflächen hätten, sei die absoluten Monatsmieten aber vergleichsweise gering gewesen. Die Mieten der städtischen Gesellschaften und der Genossenschaften seien dabei fast durchweg niedriger gewesen als die der übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der privaten Vermieter.

In fast allen untersuchten Fällen habe es noch nennenswerte bis hohe Anteile an Langzeitmietern gegeben. Die in der Literatur dargestellte Verdrängung von Mietern nach Bindungsende sei durch die Untersuchungsergebnisse nicht bestätigt worden. Die neuen Mieter seien jünger gewesen, hätten sich aber hinsichtlich der Einkommenssituation und Haushaltsgröße kaum von den bisherigen unterschieden. Geringe Chancen hätten einkommensschwache Bewerber. Sie würden von vielen Vermietern nicht akzeptiert. Empfänger von Transferleistungen würden faktisch nur noch von wenigen Vermietern akzeptiert und auch dann nur, wenn sie sonst keine Auffälligkeiten aufwiesen und die Zahlungen gesichert seien.

Kaum Chancen hätten die Wohnungslosen, optisch auffällige Ausländer oder Angehörige von Nationalitäten, die ein von mittelschichtorientierten Normen abweichendes Verhalten aufwiesen, Aussiedler, soweit sie noch nicht integriert, ohne Arbeit und nicht deutschsprachig seien sowie psychisch deformierte oder im Sozialverhalten auffällige Bewerber.

Zur Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände gibt es kaum empirische Untersuchungen. Die vorliegenden Studien zu diesem Thema stützen sich auf sekundärstatistische Analysen

---

<sup>4</sup> ARGE Kirchhoff / Jacobs: Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen, Hamburg 2001, S. IX ff

sowie auf theoretische Überlegungen. Für die vorliegende Untersuchung sind vor allem die Arbeiten von Hettich, König und Spieker relevant<sup>5</sup>.

Hettich vertritt in seiner Dissertation über Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsvermögensbestände in der Bundesrepublik Deutschland die Auffassung, dass aus sozialstaatlichen Gründen eine wohnungspolitische Rückgriffsreserve für wohnungswirtschaftliche Diskriminierungs- und Dringlichkeitsfälle vorgehalten werden müsse, die nicht privatisierungsfähig sei. Den Umfang dieser Verfügungsreserve beziffert Hettich mit etwa 500 bis 600 Tsd. Wohnungen. Der weit überwiegende Teil des öffentlichen Wohnungsbestandsvermögens diene der Wohnungsversorgung allgemeiner Haushaltsgruppen sowie von im öffentlichen Sektor beschäftigten Haushalten. Diese Wohnungsbestände seien als im Grundsatz privatisierungsfähig einzustufen<sup>6</sup>. Aus gesellschafts-, wirtschafts- wie auch sozialpolitischer Hinsicht seien Wohnungsvermögensprivatisierungen eindeutig zu befürworten<sup>7</sup>. Durch Veräußerung der Wohnungen an die Mieter lasse sich die Wohneigentumsquote bei den unteren und mittleren Einkommensgruppen merklich erhöhen, was aus distributionspolitischer Sicht erwünscht sei. Die Umwandlung von Miet- in Eigentümerwohnungen steigere den individuellen Wohnnutzen und führe zu einer nutzenoptimierenden Ressourcenverwendung. Die Wohneigentumsbildung durch Privatisierung von Mietwohnungen wirke sich zudem stabilisierend auf die Wohnanlage und das Wohnumfeld aus. Gefahren für die Funktionsfähigkeit der Mietwohnungsversorgung seien nicht zu erwarten, sofern die Privatisierung konsequent auf die bisherigen Mieter ausgerichtet werde. Preissteigerungseffekte seien auszuschließen, da lediglich Mietwohnungsnachfrage durch Wohneigentumsnachfrage ersetzt werde<sup>8</sup>.

Ähnlich wie Hettich gelangt auch König in ihrer Dissertation über die Privatisierung von kommunalem Wohneigentum zu dem Ergebnis, dass keine hinreichenden Argumente gegen eine Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände vorgebracht werden könnten. Die Struktur der kommunalen Wohnungsbestände mit ihrem hohen Anteil an großen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen seien für die Versorgung von Haushalten mit Marktzutrittsproblemen nur wenig geeignet, weil die Gefahr der Ghattobildung bestehe. Eine Privatisierung der vorherrschenden Bestände biete die Möglichkeit, Haushalte mit Marktzutrittsproblemen zielgerichteter mit Wohnraum zu versorgen. Welche Privatisierungsstrategie gewählt werde, hänge von den Bedingungen vor Ort ab. Unter veränderten wohnungspolitischen Rahmenbedingungen, insbesondere bei Deregulierung des Mietwohnungsmarktes und damit Verringerung der Marktzutrittsproblemen von Haushalten mit schlechtem Sozialprestige stellten die Schaffung von individuellem Wohneigentum und Gründung von Wohnungsgenossenschaften die geeigneten Privatisierungswege für kommunales Wohneigentum dar.

---

<sup>5</sup> Hettich, U.: Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsvermögensbestände in der Bundesrepublik Deutschland, Dissertation Universität Lüneburg, Lüneburg 1993  
König, P.: Privatisierung von kommunalem Wohneigentum, Forschungsstelle für Genossenschaftswesen an der Universität Hohenheim, Stuttgart-Hohenheim 1999  
Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände – Eine Analyse alternativer Strategien, in: Verhüsdonk/Spieker, R.: Strategien der Wohnungspolitik, Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Band 36, Münster 2000

<sup>6</sup> Hettich, U. a.a.O. S. 206 und 207

<sup>7</sup> Ebenda S. 208

<sup>8</sup> Ebenda S. 209

Auch Spieker vertritt in seiner Analyse der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände die Auffassung, dass auf Grund der derzeitigen Versorgungslage eine öffentliche Wohnungsfürsorge für breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr gerechtfertigt sei. Einkommensschwachen Haushalten könne mit Wohngeld die Befriedigung ihres Wohnungsbedarfs ermöglicht werden<sup>9</sup>. Lediglich Haushalte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt auf Grund von Diskriminierungen und öffentliche Bedienstete, deren Unterbringung in der Nähe des Arbeitsplatzes unbedingt erforderlich sei, müssten direkt von der öffentlichen Hand versorgt werden. Dies müsse aber nicht zwingend durch öffentliches Wohneigentum erfolgen. Die Wohnungsversorgung dieser Gruppen könne auch durch Belegungsrechte sichergestellt werden. Durch die Privatisierung würden ökonomische Ineffizienzen beseitigt werden. Außerdem ließe sich der Schuldenstand der öffentlichen Haushalte reduzieren. Aus sozialpolitischer Sicht sei die Mieterprivatisierung die beste Privatisierungsstrategie. Die Erfahrung habe jedoch gezeigt, dass nur wenige Mieter am Erwerb ihrer Wohnung interessiert seien. Auch eigentumsorientierte Genossenschaften hätten sich in der Praxis als nicht sehr erfolgreiches Privatisierungsmodell erwiesen. Die mittelfristig effizienteste Privatisierungsstrategie sei der Verkauf von öffentlichen Wohnungsunternehmen an einen strategischen Investor, der nicht nur an den Erträgen interessiert sei, sondern auch an der operativen Geschäftsführung des Unternehmens.

Insgesamt hat die Literaturanalyse gezeigt, dass es keine einheitliche Meinung über die Auswirkungen des Bindungswegfalls bei öffentlich geförderten Wohnungen gibt. Die älteren Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass die Rückzahlung der öffentlichen Mittel und das damit verbundene Erlöschen der Sozialbindung zu einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führt. In der neueren Studie wird demgegenüber nachgewiesen, dass sich die Einkommensstruktur der Bewohner von früheren Sozialwohnungen auch nach dem Bindungswegfall kaum verändert hat. Die Studien zur Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände stimmen zwar in ihrem Urteil überein, dass es keine ökonomisch begründbaren Argumente für öffentliche Wohnungsunternehmen gebe und dass deshalb nichts gegen deren Privatisierung spreche. Sie enthalten jedoch keinerlei Aussagen darüber, wie sich die Privatisierung der kommunalen und staatlichen Wohnungsbestände auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft und auf die Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Haushalte auswirkt. Die Folgen des Bindungswegfalls und der Privatisierung für die Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen stehen im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung.

## **2. Methodisches Vorgehen und Aufbau der Untersuchung**

Die Untersuchung besteht aus einer Mischung von sekundärstatistischen Analysen und Primärerhebungen. Die sekundärstatistischen Analysen beziehen sich auf die Struktur und Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes und des Wohnungsbestandes der öffentlichen Wohnungsunternehmen sowie auf die sozioökonomische Struktur der Sozialmieter und der Bewohner von Wohnungen kommunaler und staatlicher Wohnungsunternehmen. Die Daten der Primärerhebungen bilden die Grundlage für die Analyse der Auswirkungen des Bindungswegfalls und der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. Die

---

<sup>9</sup> Vgl. Spieker, R. a. a. O. S. 141 f

sekundärstatistischen Analysen und Primärerhebungen werden ergänzt durch Expertengespräche mit Vertretern der in die Untersuchung einbezogenen Wohnungsunternehmen sowie der Wohnungs- und Liegenschaftsämter in den Untersuchungsstädten. Die Untersuchung bezieht sich auf das Gebiet des früheren Bundesgebietes. Die Begrenzung auf diesen Teilraum wurde bewusst vorgenommen, da der Bindungswegfall ein spezifisch westdeutsches Phänomen ist und die Privatisierung in den neuen Bundesländern ganz anderen Ausgangsbedingungen unterliegt als in den alten Bundesländern.

Die Untersuchung gliedert sich in drei große Kapitel. Im ersten Kapitel werden die Auswirkungen des Bindungswegfalls untersucht. Um diese besser verstehen und einordnen zu können, wird zunächst ein kurzer Überblick über das Fördersystem des sozialen Wohnungsbaus gegeben. Anschließend werden Umfang und regionale Verteilung des sozialen Mietwohnungsbestandes sowie dessen Struktur nach Art und Ausstattung der Wohnungen dargestellt. In diese Analyse werden auch die ehemaligen Sozialmietwohnungen einbezogen. Außerdem wird die Struktur der Bewohner im Sozialwohnungsbestand untersucht und mit derjenigen im freifinanzierten Mietwohnungsbestand verglichen. Außerdem werden die Mietpreisunterschiede zwischen privaten und öffentlich geförderten Wohnungen aufgezeigt. Die sekundärstatistische Analyse des Sozialwohnungsbestandes wird abgeschlossen durch eine nach Gebietstypen differenzierte Vorausschätzung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls. Im Mittelpunkt des Kapitels über den Bindungswegfall steht die am Beispiel ausgewählter Städte vorgenommene Untersuchung der Auswirkungen des Bindungswegfalls. Diese bezieht sich auf Miethöhe und Mietbelastung, Bewohnerstruktur, Verdrängung einkommensschwacher Haushalte, Wohnungsmodernisierung und Wohnzufriedenheit. Außerdem werden die Folgen des Bindungswegfalls für das untere Marktsegment untersucht.

Das zweite Kapitel befasst sich mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, wobei die kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen im Vordergrund des Untersuchungsinteresses stehen. Nach einem kurzen historischen Abriss über die Entstehung und Entwicklung der öffentlichen Wohnungsunternehmen wird ein Überblick über Umfang, regionale Verteilung und Struktur des Wohnungsbestandes der öffentlichen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet gegeben. Außerdem wird aufgezeigt, wie sich die soziale Struktur der Bewohner im Wohnungsbestand dieser Unternehmen von dem der übrigen Anbieter unterscheidet. Anschließend werden Ziele und Konzepte der Privatisierung erläutert. Daneben werden die gängigen Argumente pro und contra Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände bzw. -unternehmen vorgestellt und bewertet. Außerdem wird auf die bisher durchgeführte Privatisierung staatlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet eingegangen. Eigentlicher Kern des Kapitels ist die Analyse der Auswirkungen der Privatisierung, die sich auf die Ergebnisse einer Bewohnerbefragung in ausgewählten Beständen von privatisierten Wohnungsunternehmen stützt. Ähnlich wie bei der Untersuchung des Bindungswegfalls stehen auch hier Mietenentwicklung und Veränderung der Bewohnerstruktur im Mittelpunkt der Untersuchung.

Im dritten und abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und Schlussfolgerungen für die kommunale und staatliche Wohnungspolitik gezogen.

## **I AUSWIRKUNGEN DES BINDUNGSWEGFALLS IM ÖFFENTLICH GEFÖR- DERTEN WOHNUNGSBAU**

### **1. Der soziale Wohnungsbau als Instrument der Wohnungspolitik**

Der Wegfall der Sozialbindung und die damit verbundene Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes ist auf Besonderheiten des deutschen sozialen Wohnungsbaus zurückzuführen. Um die Auswirkungen des Bindungswegfalls verstehen zu können, erscheint es daher notwendig, zunächst einen kurzen Überblick über das Fördersystem im sozialen Wohnungsbau zu geben.

#### **1.1 Der traditionelle soziale Wohnungsbau**

Der soziale Wohnungsbau ist neben dem Wohngeld das wichtigste wohnungspolitische Instrument zur Sicherung der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte. In der Neu- und Wiederaufbauphase nach dem Krieg diente der soziale Wohnungsbau zur Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Mit der Überwindung der allgemeinen Wohnungsnot entwickelte er sich mehr und mehr zu einem Förderinstrument für einkommensschwache und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte.

Anfangs bestand die Förderung in der Gewährung von zinslosen und zinsverbilligten Baudarlehen zur Finanzierung der Herstellungskosten in der Bauphase. Später erfolgte die Förderung auch durch Zuschüsse zu den laufenden Aufwendungen während der Nutzungsphase. Empfänger der direkten Objektförderung waren private Bauherren oder Unternehmen, aber auch vom Staat oder von den Kommunen beherrschte Wohnungsunternehmen.

Ein wesentliches Element des traditionellen sozialen Wohnungsbaus ist die Mietpreisbindung. In der Anfangsphase waren die Mieten der geförderten Wohnungen an Richtsätze gebunden, die von den Landesregierungen festgelegt und die nach Gemeindegrößenklassen, Lage und Ausstattung differenziert waren. Mit dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) trat 1956 an die Stelle der Richtsatzmiete die Kostenmiete<sup>10</sup>. Zulässig war nun diejenige Miete, die zur Deckung der laufenden Kosten erforderlich war. Ein wesentlicher Bestandteil der laufenden Kosten sind die Kapitalkosten. In dem der Staat durch Gewährung zinsgünstiger Darlehen und Aufwandssubventionen die Kapitalkosten und damit die laufenden Kosten verringerte, wurden die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen auf das für einkommensschwächere Haushalte tragbare Niveau gesenkt.

Neben der Mietpreisbindung gilt die Belegungsbindung als weiteres Kernstück des sozialen Wohnungsbaus. Belegungsbindung bedeutet, dass die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen nur an solche Haushalte vermietet werden dürfen, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Zu Beginn der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts waren Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen die Pflichtversicherungsgrenze für Angestellte nicht überstieg. Diese Grenze war so großzügig bemessen, dass der weit überwiegende Teil aller Haushalte Zugang zum sozialen Wohnungsbau besaß. Nach 1956 wur-

<sup>10</sup> Vgl. Kirchner, J.: Die Sicherung des belegungsgebundenen Wohnungsangebots im europäischen Vergleich, Unterstützt von der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen, Darmstadt 2005, S. 78 u. S. 80

den neue Einkommensobergrenzen eingeführt. Auch diese waren zunächst so weit gefasst, dass nahezu drei Viertel der Haushalte Zugang zu den Sozialwohnungen hatten. Infolge der lange Zeit günstigen Einkommensentwicklung und der nur in unregelmäßigen Abständen vorgenommenen Anpassung der Einkommensgrenzen ist die Zahl der Wohnberechtigten in den nachfolgenden Jahren allerdings stark gesunken.

Der soziale Wohnungsbau hat wesentlich zur Überwindung der Wohnungsnot nach dem Kriege und zur Verbesserung der Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte beigetragen. Dennoch zeigte sich schon bald, dass das herkömmliche Fördersystem erhebliche Schwächen aufwies. Ein schwerwiegender Mangel war vor allem in der starren Verbindung von Miete und Kosten zu sehen. Wegen des Prinzips der Kostenmiete hing die Miete der Sozialwohnungen in starkem Maße von den Baukosten des jeweiligen Herstellungsjahres ab. Da die Baukosten im Lauf der Jahre stark gestiegen sind, kam es zwischen älteren und jüngeren Sozialmietwohnungen zu erheblichen Mietenverzerrungen<sup>11</sup>. Nicht selten mussten deshalb für Wohnungen mit vergleichbarem Wohnwert völlig unterschiedliche Mieten gezahlt werden, je nachdem, wann die Wohnungen gebaut worden sind. Die mangelnde Flexibilität des Kostenmietenprinzips verhinderte, dass die Mieten den im Zeitablauf gestiegenen Einkommen angepasst werden konnten.

Weil keine laufende Einkommensüberprüfung der Sozialmieter stattfand und zahlreiche Haushalte mit ihrem Einkommen schon bald nach ihrem Einzug über den Berechtigungsgrenzen lagen, waren zahlreiche Sozialwohnungen von Mietern belegt, die nicht mehr wohnberechtigt waren. Teilweise waren mehr als 30 vH der Sozialwohnungen fehlbelegt<sup>12</sup>. Mit der späteren Einführung einer Fehlbelegungsabgabe wurden die Mietvorteile der nicht mehr wohnberechtigten Haushalte teilweise abgeschöpft. Seit dem Aufkommen der Diskussion über zunehmende Segregationserscheinungen in Quartieren mit hohem Sozialwohnungsbestand ist das Problem der Fehlbelegung in den Hintergrund getreten. Vielfach werden Fehlbeleger sogar als stabilisierendes Element der Bewohnerstruktur angesehen.

Eine große Schwäche des herkömmlichen Förderungssystems ist auch in der fehlenden Abstufung des Förderumfangs nach der Höhe des Einkommens zu sehen. Damit die Mieten neuerrichteter Sozialwohnungen auch von einkommensschwächeren Haushalten bezahlt werden konnten, musste der Staat unter großem Einsatz finanzieller Mittel die kostenbedingte Miete auf das sehr niedrige Niveau der Sozialmiete heruntersubventionieren. Dadurch gelangten zwangsläufig auch zahlungskräftigere Haushalte aus der oberen Hälfte des Berechtigtenkreises in den Genuss hoher Mietvorteile, obwohl diese einer Förderung in diesem Ausmaß nicht bedurft hätten.

## 1.2 Die Weiterentwicklung des Fördersystems

Aufgrund der Mängel des überkommenen sozialen Mietwohnungsbaus nach dem 1. Förderungsweg wurde Ende der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts die so genannte vereinbarte Förderung als zusätzlicher Förderungsweg (dritter Förderungsweg) eingeführt. Bei diesem Förderinstrument können Art und Höhe der Förderung zwischen Förderungsgeber und In-

<sup>11</sup> Vgl. Ulbrich, U.: Sozialer Wohnungsbau, Probleme und Lösungsvorschläge, in: Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.): Wohnungspolitik am Ende?, Opladen 1981, S. 68

<sup>12</sup> Ebenda, S. 70

vestor frei vereinbart werden<sup>13</sup>. Eine gesetzliche Mietpreis- und Belegungsbindung besteht nicht, doch können Höhe der Anfangsmiete, Einkommensgrenzen und Bindungsdauer vertraglich geregelt werden.

Die vereinbarte Förderung ist ein sehr flexibles Förderinstrument. Es lässt sich je nach Bedarf und Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich ausgestalten. Sein besonderer Vorteil liegt darin, dass die vereinbarte Anfangsmiete im Zeitablauf den geänderten Einkommensverhältnissen angepasst werden kann.

Die vereinbarte Förderung kann sowohl zur Verbesserung der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte als auch zur Förderung des Wohnungsbaus für mittlere Einkommensgruppen eingesetzt werden. Bislang wurde dieses Förderinstrument vorwiegend zur Schaffung von Wohnraum für Angehörige der unteren Mittelschicht verwendet. Diese Haushalte besitzen für den traditionellen sozialen Wohnungsbau keine Wohnberechtigung, andererseits sind sie aber auch nicht so finanzstark, dass sie die hohen Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau bezahlen können.

Mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 wurde das Fördersystem um einen weiteren Förderinstrument, die so genannte einkommensorientierte Förderung, erweitert. Wohnberechtigung, Miete, Bindungszeitraum und Förderungshöhe können von den Ländern selbstständig festgelegt werden. Neu ist die Unterscheidung zwischen Grund- und Zusatzförderung<sup>14</sup>. Die einkommensunabhängige Grundförderung gleicht den Unterschied zwischen der vom Investor am freien Markt erzielbaren Miete und der vom Förderungsgeber festgelegten Miete aus. Haushalte, die diese Normmiete nicht bezahlen können, erhalten eine nach Einkommen und Haushaltgröße gestaffelte Zusatzförderung. Diese Zusatzförderung wird periodisch überprüft und an die aktuelle Einkommenssituation des Mieters angepasst.

Die einkommensorientierte Förderung erlaubt eine flexible, auf die individuelle Zahlungsfähigkeit und die Besonderheit des örtlichen Wohnungsmarktes abgestellte Wohnungsbauförderung. Fehlsubventionierungen wie beim alten Fördersystem werden vermieden.

Mit der Ablösung des II. Wohnungsbauförderungsgesetzes durch das neue Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) im September 2001 wurde die Differenzierung nach unterschiedlichen Förderungswegen aufgegeben. Zugleich wurde das Kostenmietprinzip endgültig aufgegeben. Die Mieten, die Förderung und die Bindungszeiträume können seitdem unabhängig vom Kostenmietrecht festgelegt werden. Für die noch nach altem Recht im 1. Förderungsweg geförderten Wohnungen bleibt das Kostenmietrecht jedoch bis zum Ablauf der Bindung bestehen.

---

<sup>13</sup> Vgl. Behring, K./Kirchner, J./Ulbrich, R.: Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus, Untersuchung der praktizierten Förderung und Analyse ihrer Effizienz, Schriftenreihe des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung Nr. 145, Berlin/München 1998, S. XIII

<sup>14</sup> Ebenda S. XV

### 1.3 Das Ende der Sozialbindung

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen unterliegen nicht auf Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung. Sobald die Baudarlehen planmäßig getilgt sind, verlieren sie den Status einer Sozialwohnung und damit auch die Belegungs- und Mietpreisbindung. Sie gelten von nun an als freifinanzierte Mietwohnungen und unterliegen den allgemeinen Mietrechtsbestimmungen des BGB. Neben der planmäßigen Tilgung haben die Investoren die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung. In diesem Falle enden die Bindungen nicht sofort mit der vollständigen Rückzahlung sondern erst nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist, die gegenwärtig 10 Jahre beträgt.

Der Wegfall der Bindung bedeutet, dass bei Mieterwechsel die Wohnungen an jedermann vermietet und die Mieten frei vereinbart werden können. Bei bestehenden Mietverträgen dürfen die Mieten der bindungsfrei gewordenen Wohnungen an die ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst werden. Ortsüblich sind die Mieten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten drei Jahren in einer Gemeinde neu vereinbart oder verändert wurden. Die Mietsteigerung darf dabei nicht mehr als 20 vH innerhalb von drei Jahren betragen.

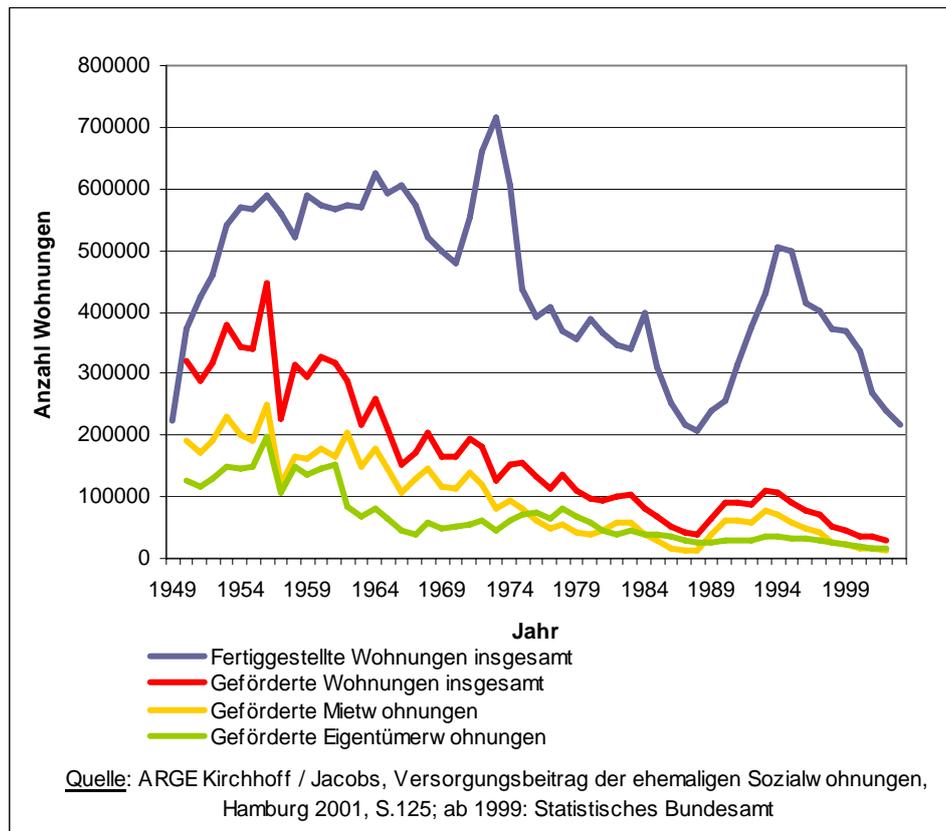
In der Anfangszeit des sozialen Wohnungsbaus bestand die öffentliche Förderung hauptsächlich aus unverzinslichen Darlehen, die mit jährlich 1 % getilgt wurden. Bei diesen Konditionen ergab sich ein Bindungszeitraum von 100 Jahren<sup>15</sup>. Im Laufe der Jahre wurden die ursprünglich vereinbarten Zinssätze jedoch mehrfach angehoben, um die Mietenverzerrung zwischen den verschiedenen Förderjahrgängen zu mildern. Die Zinserhöhungen beeinflussten jedoch nicht nur die Höhe der Kostenmiete sondern wirkten sich auch auf den Bindungszeitraum aus. Da die neuen Annuitäten auf Basis des ursprünglichen Darlehensbetrages berechnet wurden, führten die Zinssatzanhebungen zu einer Beschleunigung der Tilgung und damit zu einer erheblichen Verkürzung des Bindungszeitraumes. Hinzu kam, dass sich durch die Anhebung der Zinssätze für öffentliche Baudarlehen die Zinsvorteile gegenüber Marktdarlehen verringerten, so dass sich viele Investoren zur vorzeitigen Rückzahlung der in Anspruch genommenen Mittel entschlossen. Die Beschleunigung des Entschuldungsablaufes hatte zur Folge, dass inzwischen der überwiegende Teil der älteren Förderjahrgänge ihre Sozialbindung verloren hat.

### 1.4 Geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau

Zwischen 1950 und 2002 wurden im früheren Bundesgebiet etwa 8,7 Mio. Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Hiervon entfielen knapp 60 vH auf Sozialmietwohnungen. Fast zwei Drittel der Sozialmietwohnungen wurden in der Neu- und Wiederaufbauphase zwischen 1950 und 1970 errichtet. Danach nahm die Förderleistung immer mehr ab und erreichte Ende der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts ihren Tiefpunkt (Vgl. Abb. 1). Als Reaktion auf den Anstieg der Zuwanderung aus der ehemaligen DDR und aus Osteuropa wurde der soziale Wohnungsbau in der ersten Hälfte der 90er Jahre vorübergehend wieder verstärkt. Nach 1995 wurde die Förderung erneut reduziert. Im Jahre 2002 wurden im früheren Bundesgebiet lediglich noch etwas mehr als 13 Tsd Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

<sup>15</sup> Vgl. ARGE Kirchhoff/Jacobs, Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen ... a.a.O. S. 30

**Abb. 1: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt und geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau des früheren Bundesgebietes 1949 bis 2003**



## 2. Struktur und Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

### 2.1 Umfang und regionale Verteilung

Über den aktuellen Bestand an Sozialmietwohnungen gibt es keine offizielle, das ganze Bundesgebiet umfassende Statistik. Die Zahl der Sozialmietwohnungen musste daher bei den für die Wohnungsbauförderung der Länder zuständigen Wohnungsbauförderungsanstalten und Landestreuhandstellen erfragt werden. Für das Saarland lagen keine aktuellen Zahlenwerte vor und auch Baden-Württemberg konnte keine zeitnahen Daten zum Sozialmietwohnungsbestand liefern. Für beide Bundesländer musste deshalb der aktuelle Sozialwohnungsbestand unter Ausschöpfung vorliegender Informationen näherungsweise ermittelt werden.

Nach den Ermittlungen des Instituts unterlagen am Jahresende 2003 im früheren Bundesgebiet einschließlich Berlin-West noch etwa 2,11 Mill. Mietwohnungen der Sozialbindung. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand entsprach dies einer Sozialwohnungsquote von knapp 7 vH (vgl. Tabelle 1). Im Jahr 1968 lag der Anteil der Sozialmietwohnungen noch bei fast 19 vH und im Jahr 1987 bei etwas über 15 vH.

**Tabelle 1: Bestand an Sozialmietwohnungen im früheren Bundesgebiet 1968, 1987 und 2003**

Kreistyp	Bestand an Sozialmietwohnungen			Sozialwohnungsquote		
	1968	1987	2003	1968	1987	2003
	Anzahl			vH		
<b>Agglomerationsräume</b>						
Kernstädte	1.776.932	2.165.754	1.108.326	28,2	26,6	12,6
Hochverdichtete Kreise	636.070	613.795	384.381	17,9	12,9	6,7
Verdichtete Kreise und ländliche Kreise	210.866	200.120	89.476	12,2	8,2	2,9
zusammen	2.623.868	2.979.669	1.582.183	22,7	19,4	9,0
<b>Verstädterte Räume</b>						
Kreisfreie Stadt	317.298	313.173	126.911	28,6	20,1	7,2
Verdichtete Kreise	414.906	376.164	201.069	12,3	8,0	3,5
Ländliche Kreise zusammen	151.289	132.711	87.957	9,4	6,4	3,4
zusammen	883.493	822.048	415.936	14,5	9,9	4,1
<b>Ländliche Räume</b>						
zusammen	216.656	220.092	112.623	10,9	8,4	3,5
<b>Früheres Bundesgebiet</b>						
insgesamt	3.724.017	4.021.809	2.110.742	18,9	15,3	6,8
1) einschließlich vereinbarte Förderung						
2) Für Baden-Württemberg und das Saarland standen keine aktuellen Daten zum Bestand an Sozialmietwohnungen zur Verfügung. Dieser mußte daher auf der Grundlage der vorhandenen Informationen geschätzt werden.						
<u>Quelle:</u> Angaben der für die Wohnungsbauförderung der Länder zuständigen Wohnungsbauförderungsanstalten und Landestreuhandstellen sowie eigene Berechnungen und Schätzungen des Instituts Wohnen und Umwelt						

Seit 1987 hat sich der Bestand an Sozialmietwohnungen als Folge auslaufender Bindungen nahezu halbiert. Von der Schrumpfung des Bestandes waren die Kernstädte in den Agglomerationsräumen und in den verstädterten Räumen besonders betroffen, da sie über einen hohen Anteil an älteren, in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts gebauten Sozialmietwohnungen verfügten. Dennoch war die Sozialmietwohnungsquote in diesen Städten auch Ende 2003 noch immer weit höher als in den übrigen Gebieten.

## 2.2 Struktur des sozialen Mietwohnungsbestandes

Bei der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 stammte noch die Mehrzahl der Sozialwohnungen aus den 50er und 60er Jahren. Fast zwei Drittel der damals vorhandenen Sozialmietwohnungen wurde in jener Zeit gebaut. Inzwischen ist der überwiegende Teil dieser Wohnungen aus der Bindung gelaufen, so dass sich der Bestand heute zumeist aus nach 1970 gebauten Sozialmietwohnungen zusammensetzt.

Die Größenstruktur des Sozialmietwohnungsbestandes wird durch Wohnungen kleinerer und mittlerer Größe geprägt. Mehr als drei Viertel der Sozialmietwohnungen im früheren Bundesgebiet hatten 1993 eine Wohnfläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>. Der Anteil an größeren Wohnungen mit 80 m<sup>2</sup> und mehr ist deutlich geringer als im freifinanzierten Mietwohnungsbestand (vgl. Tabelle 2). Im Jahr 1993 hatten lediglich 16 vH der Sozialmietwohnungen, jedoch mehr als 30 vH der freifinanzierten Mietwohnungen eine Wohnfläche von 80 und mehr m<sup>2</sup>.

**Tabelle 2: Struktur des öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbestandes im früheren Bundesgebiet 1993**

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	Bewohnte Mietwohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	davon		
			vor 1949 errichtet	nach 1949 errichtet	
				öffentlich gefördert	nicht öffentlich gefördert
<b>Wohnungen insgesamt:</b>	in 1000	12.710	3.615	2.643	6.452
<b>Gebäudeart:</b>					
Wohngebäude mit 1 Wohnung	Anteil in vH	5,6	8,0	1,2	6,1
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Anteil in vH	11,7	14,4	1,4	14,4
Mehrfamilienhäuser	Anteil in vH	57,6	75,4	97,1	77,9
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	Anteil in vH	1,5	2,2	0,2	1,5
<b>Baualter des Gebäudes:</b>					
bis 1948	Anteil in vH	28,4	100,0	.	.
1949 - 1960	Anteil in vH	23,2	.	33,1	32,0
1961 - 1970	Anteil in vH	21,1	.	34,6	27,4
1971 - 1980	Anteil in vH	16,2	.	21,4	23,1
1981 oder später	Anteil in vH	11,1	.	10,9	17,4
<b>Ausstattung der Wohnung:</b>					
mit Bad, WC, mit Sammelheizung	Anteil in vH	80,3	67,6	82,6	86,5
mit Bad, WC, ohne Sammelheizung	Anteil in vH	16,9	25,1	16,8	12,3
sonstige Ausstattung	Anteil in vH	2,8	7,3	0,6	1,2
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup>:</b>					
unter 40	Anteil in vH	8,7	7,7	6,6	10,1
40 bis unter 60	Anteil in vH	28,8	29,6	34,7	25,9
60 bis unter 80	Anteil in vH	34,6	30,5	42,8	33,6
80 bis unter 100	Anteil in vH	17,4	18,1	14,1	18,4
100 und mehr	Anteil in vH	10,5	14,2	1,8	12,0
1) Reine Mietwohnungen					
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993					

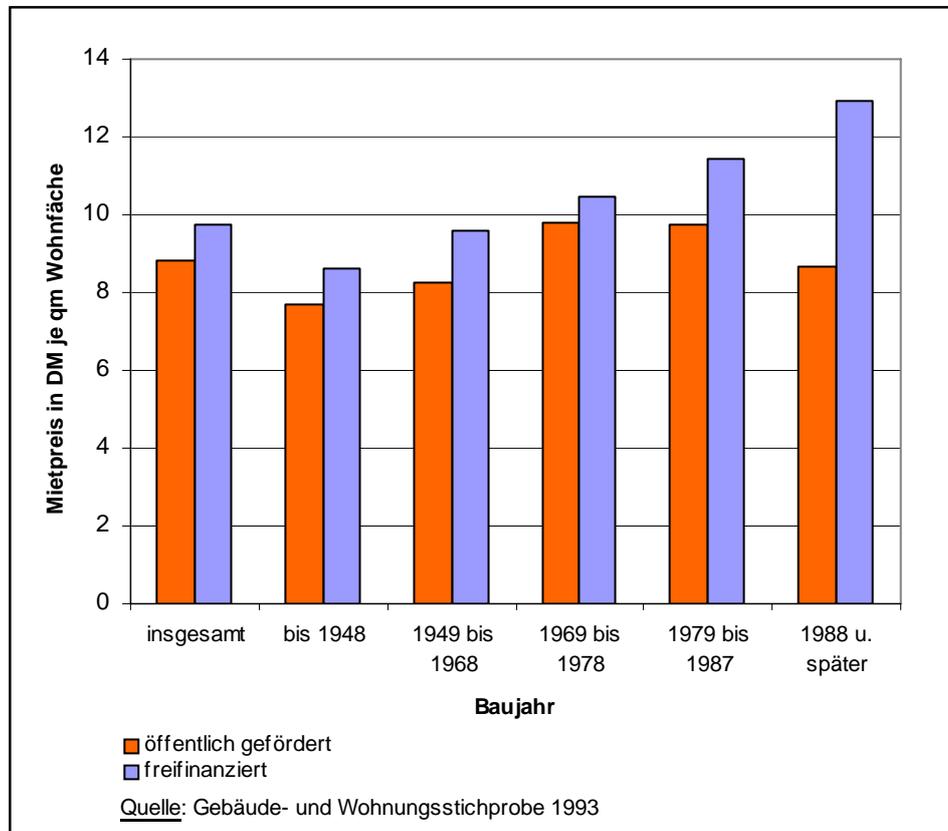
Die sanitäre Ausstattung von Sozialmietwohnungen unterscheidet sich nicht grundlegend von derjenigen freifinanzierter Wohnungen ähnlichen Baualters. Wohnungen ohne Sammelheizung hatten 1993 im öffentlich geförderten Bestand einen etwas höheren Anteil als im freifinanzierten Bestand. Dafür waren Wohnungen mit gravierenden Ausstattungsmängeln im sozialen Wohnungsbau seltener als im nicht geförderten Bestand.

### 2.3 Mieten und Mietpreisunterschiede gegenüber nicht geförderten Wohnungen

Die durchschnittliche Quadratmetermiete öffentlich geförderter Wohnungen lag 1993 um etwa 9 vH unter der freifinanzierter Wohnungen. Die Mietvorteile der Sozialwohnungen waren allerdings bei den einzelnen Baualtersgruppen sehr unterschiedlich. Am geringsten waren die Mietpreisunterschiede bei Wohnungen aus den 70er Jahren mit gut 6 vH, am höchsten bei den 1988 und später errichteten Wohnungen mit fast 33 vH (vgl. Abb. 2). Die Mietvorteile im sozialen Wohnungsbestand variierten nicht nur zwischen den verschiedenen Baualtersgruppen, sondern auch zwischen den verschiedenen Regionstypen. In den Kernstädten der großen Agglomerationen waren sie sehr viel stärker ausgeprägt als in den weniger verdichteten Gebieten, wo die Mietpreise öffentlich geförderter Wohnungen oft kaum niedriger waren als die von freifinanzierten Wohnungen. Aktuelle Daten zur Miethöhe von öffentlich geförderten Wohnungen liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass Sozialwoh-

nungen in Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt noch immer deutlich mietpreisgünstiger sind als freifinanzierte Wohnungen.

**Abb. 2: Quadratmetermieten von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen im früheren Bundesgebiet 1993**



## 2.4 Die Bewohnerstruktur im Sozialmietwohnungsbestand

Die Bewohnerstruktur im Sozialwohnungsbestand ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an einkommensschwächeren Haushalten geprägt. Im Jahr 1993 - neuere Daten liegen nicht vor - gehörten gut 31 vH der Sozialmieter zu den Minderverdienenden, ihr Haushaltsnettoeinkommen lag um 20 vH oder mehr unter der Wohnberechtigungsgrenze im sozialen Wohnungsbau (vgl. Tabelle 3)<sup>16</sup>. Bei den Hauptmieterhaushalten im freifinanzierten Wohnungsbestand waren es nur 24 vH. Umgekehrt waren einkommensstärkere Haushalte mit einem Einkommen von 40 vH oder mehr über der Berechtigungsgrenze im sozialen Wohnungsbau deutlich schwächer vertreten (18,5 vH) als im freifinanzierten Mietwohnungsbestand (32,1 vH).

<sup>16</sup> Bezogen auf die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau 1993

**Tabelle 3 : Bewohnerstruktur im sozialen und freifinanzierten Mietwohnungsbestand des früheren Bundesgebietes 1993**

Haushaltsmerkmale	Einheit	Wohnungs- inhaber- haushalte insgesamt	Hauptmieterhaushalte		
			insge- samt	davon in	
				freifinan- zierten Wohnungen	Sozial- woh- nungen
<b>Insgesamt</b>	in 1 000	26.718	15.595	12.883	2.712
<b>Einkommensposition</b>					
mehr als 20 vH unter der Wohnberechtigungsgrenze	Anteil vH	21,2	26	24,4	31,3
0 bis untr 20 vH unter der Wohnberechtigungsgrenze	Anteil vH	15,6	16	15,6	20,1
0 bis unter 40 vH über der Wohnberechtigungsgrenze	Anteil vH	28,3	28	27,9	30,0
40 vH und mehr über der Wohnberechtigungsgrenze	Anteil vH	34,9	30	32,1	18,5
<b>Zielgruppen</b>					
junge Einpersonenhaushalte	Anteil vH	2,1	3,4	4,1	2,0
Alleinerziehende	Anteil vH	2,7	3,7	4,5	5,4
junge Familien	Anteil vH	6,1	7,6	9,2	7,1
kinderreiche Familien	Anteil vH	2,7	2,3	2,8	2,9
Ausländer mit Kindern	Anteil vH	2,8	4,2	5,0	5,3
Arbeitslosenunterstützung, Sozialhilfe	Anteil vH	3,9	5,6	6,7	8,0
Arme Alte	Anteil vH	6,6	7,0	8,5	8,5
zusammen	Anteil vH	23,6	29,0	28,3	32,0
übrige Haushalte	Anteil vH	76,4	71,0	71,7	68,0
<u>Quelle:</u> Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, Sonderauswertung durch das Institut Wohnen und Umwelt					

Von den Zielgruppen der Wohnungspolitik waren 1993 vor allem Alleinerziehende, ausländische Familien mit Kindern sowie Bezieher von Arbeitslosenunterstützung und Sozialhilfe im Sozialwohnungsbestand überrepräsentiert.

Zwischen 1978 und 1993 hat sich die Belegungsstruktur des sozialen Wohnungsbestandes zu Gunsten der einkommensschwächeren Haushalte verschoben. Während 1978 nur 20 vH der Sozialmieter dem untersten Einkommensfünftel angehörten, waren es 1993 gut 28 vH. Auch der Anteil der Zielgruppen-Haushalte ist in diesem Zeitraum gestiegen<sup>17</sup>. Die Versorgungswirkung des sozialen Wohnungsbaus ist somit im Zeitablauf besser geworden.

## 2.5 Die ehemaligen Sozialmietwohnungen

Über die Zahl der bindungsfrei gewordenen Wohnungen im früheren Bundesgebiet gibt es keine offiziellen Angaben. Sie lässt sich nur überschlägig ermitteln. Geht man von den Ergebnissen der Bewilligungsstatistik aus, dann wurden im Zeitraum zwischen 1950 und 2003 knapp 5,2 Mio. Mietwohnungen (einschließlich vereinbarte Förderung) mit öffentlichen Mitteln gefördert. Am Jahresende 2003 unterlagen davon noch etwa 2,1 Mio. Wohnung der Bindung, so dass sich der Bestand an bindungsfrei gewordenen Wohnungen im früheren Bundesgebiet auf etwa 3,1 Mio. Wohnungen beläuft. Zumeist handelt es sich dabei um ältere Wohnungen der Förderjahrgänge 1950 bis 1969. Nur ein kleiner Teil der Wohnungen sind jüngeren Baualters, bei denen die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt wurden. Die in den 50er Jahren errichteten Sozialmietwohnungen waren meist sehr klein. Ihre Wohnfläche umfasste in der Regel weniger als 60 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 4). Die Zimmer waren klein,

<sup>17</sup> Vgl. Sautter, H./Ulbrich, R., Disparitäten in der Wohnungsversorgung, Ergebnisse der Wohnförderung und Entwicklungstrends, Gutachten im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen, Darmstadt 1999, S. 34

auch war die Ausstattung noch sehr bescheiden. Die Wände waren dünn und schalldurchlässig, die Zimmer noch durch Einzelöfen beheizt. Erst in den 60er Jahren wurden die Wohnungen deutlich größer und die Ausstattung besser. In den 70er und 80er Jahren wurden

**Tabelle 4: Durchschnittliche Größe der öffentlich und nicht öffentlich geförderten Wohnungen im früheren Bundesgebiet nach Baualtersgruppen 1978**

Baualtersgruppe	nicht öffentlich geförderte Wohnungen			öffentlich geförderte Wohnungen		
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Eigentümerwohnungen	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Eigentümerwohnungen
Bewohnte Wohneinheiten in 1000						
1949 - 1964	4.665,0	2.634,0	2.031,0	2.988,2	2.553,8	434,4
1965 - 1971	2.306,1	1.309,5	996,6	1.057,5	827,0	230,5
1972 - 1978	1.993,2	972,3	1.020,9	801,8	552,2	249,6
zusammen	8.964,3	4.915,8	4.048,5	4.847,5	3.933,0	914,5
Fläche der Wohneinheiten insgesamt in 1000 m <sup>2</sup>						
1949 - 1964	378.239,4	174.294,3	203.945,1	190.795,2	150.763,2	40.032,0
1965 - 1971	205.803,3	94.168,7	111.634,6	81.295,7	56.338,3	24.957,4
1972 - 1978	191.570,5	73.946,5	117.624,0	67.978,4	39.351,9	28.626,5
zusammen	775.613,2	342.409,5	433.203,7	340.069,3	246.453,4	93.615,9
Durchschnittliche Fläche je Wohneinheit in m <sup>2</sup>						
1949 - 1964	81,1	66,2	100,4	63,8	59,0	92,2
1965 - 1971	89,2	71,9	112,0	76,9	68,1	108,3
1972 - 1978	96,1	76,1	115,2	84,8	71,3	114,7
zusammen	86,5	69,7	107,0	70,2	62,7	102,4
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen, 1%-Wohnungsstichprobe 1978, Heft 3: Gebäude und Wohneinheiten - Struktur, Belegung, Modernisierung-, Wiesbaden 1980, S.75 bis 79						

viele der älteren Sozialmietwohnungen modernisiert. Zum Teil wurden dabei auch Wohnungen zusammengelegt. Trotz dieser Modernisierungsmaßnahmen gehören die meisten der bindungsfrei gewordenen Bestände zur Kategorie der eher einfachen Wohnungen.

Der überwiegende Teil der bindungsfrei gewordenen Wohnungen befindet sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Im Jahre 1978 entfielen fast zwei Drittel der öffentlich geförderten Mietwohnungen der Baujahrgänge 1949 bis 1964 auf diese Anbietergruppe. Größtenteils handelt es sich dabei um ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen sowie staatliche und kommunale Wohnungsunternehmen

## 2.6 Künftige Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindung

Informationen zum weiteren Verlauf des Sozialmietwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen standen lediglich für 8 der früheren 11 Bundesländer zur Verfügung. Nur 4 von ihnen konnten dabei auch Daten zur Entwicklung über das Jahr 2015 hinaus liefern. Bei den Ländern ohne Angaben zum künftigen Wegfall von Bindungen wurde deshalb ein ähnlicher Entwicklungsverlauf des Sozialmietwohnungsbestandes unterstellt wie bei den Ländern

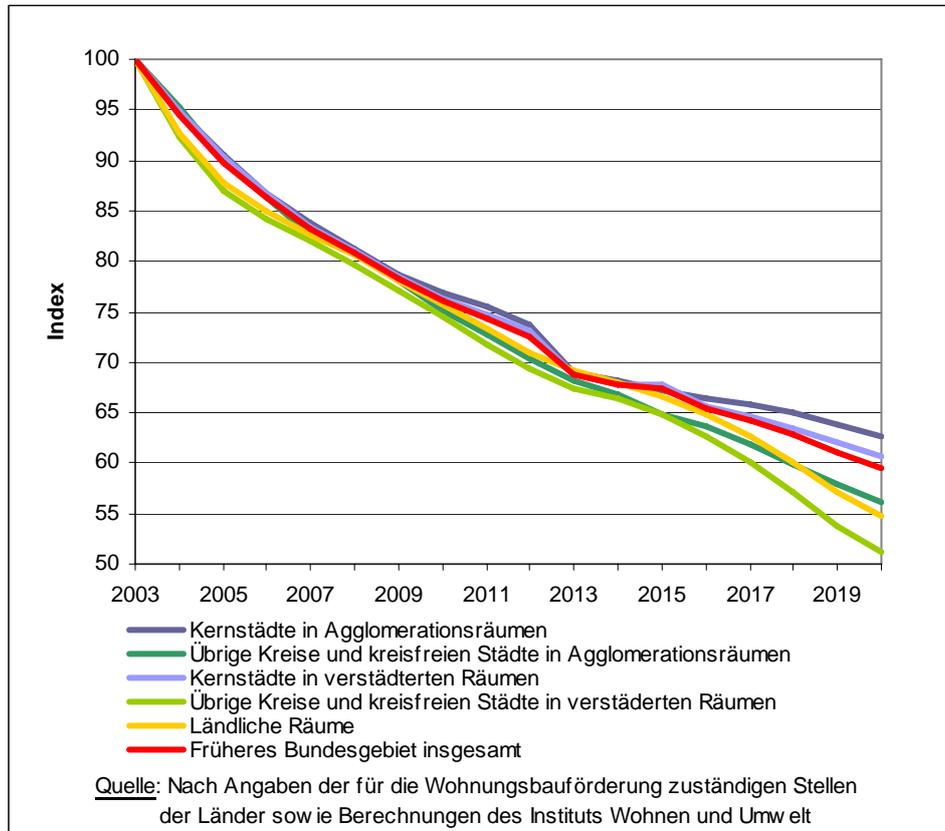
mit Zahlenangaben zum Bindungsende der öffentlich geförderten Wohnungen. Dieses Vorgehen erscheint gerechtfertigt, da sich die Art der Wohnungsbauförderung in den einzelnen Bundesländern in den vergangenen Jahren nicht allzu sehr voneinander unterschied und die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen in den verschiedenen Ländern ähnlich verläuft.

**Tabelle 5: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindung im früheren Bundesgebiet 2003 bis 2020**

Kreistyp	Bestand an Sozialmietwohnungen <sup>1)</sup>					
	2003 <sup>2)</sup>	2010	2020 <sup>3)</sup>	2003	2010	2020
	Anzahl			Index		
<b>Agglomerationsräume</b>						
Kernstädte	1.108.326	851.715	693.935	100,0	76,8	62,6
Hochverdichtete Kreise	384.381	285.678	213.910	100,0	74,3	55,7
Verdichtete Kreis und ländliche Kreise	89.476	70.489	52.308	100,0	78,8	58,5
zusammen	1.582.183	1.207.882	960.153	100,0	76,3	60,7
<b>Verstädterte Räume</b>						
Kernstädte	126.911	99.596	79.566	100,0	78,5	62,7
Verdichtete Kreise	201.069	150.186	101.356	100,0	74,7	50,4
Ländliche Kreise	87.957	65.427	46.437	100,0	74,4	52,8
zusammen	415.936	315.209	227.360	100,0	75,8	54,7
<b>Ländliche Räume</b>						
zusammen	112.623	84.638	69.592	100,0	75,2	61,8
<b>Früheres Bundesgebiet</b>						
zusammen	2.110.742	1.607.729	1.257.105	100,0	76,2	59,6
1) einschließlich vereinbarte Förderung						
2) Für Baden-Württemberg und das Saarland standen keine aktuellen Daten zum Bestand an Sozialmietwohnungen zur Verfügung. Dieser mußte daher auf der Grundlage der vorhandenen Informationen geschätzt werden.						
3) Nicht alle Bundesländer konnten nach kreisfreien Städten und Landkreisen differenzierte Daten zum künftigen Wegfall der Sozialbindung liefern. Bei ihnen wurde deshalb ein ähnlicher Entwicklungsverlauf unterstellt wie bei den Ländern, die hierzu Angaben machen konnten.						
Quelle: Angaben der für die Wohnungsbauförderung der Länder zuständigen Wohnungsbauförderungsanstalten und Landestreuhandstellen sowie eigene Berechnungen und Schätzungen des Instituts Wohnen und Umwelt						

Das Ergebnis der Vorausschätzung ist in Tabelle 5 dargestellt. Danach werden bis zum Jahr 2020 im früheren Bundesgebiet etwa 850 000 Sozialmietwohnungen ihre Sozialbindung verlieren, so dass dann noch etwa 60 vH der heute vorhandenen Sozialmietwohnungen der Bindung unterliegen werden. Anders als in den vergangenen Jahren wird der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes im Umland der großen Kernstädte stärker sein als in den Kernstädten selbst (vgl. Abb. 3). Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass in den kommenden Jahren vor allem Wohnungen der Förderjahrgänge 1970 bis 1980 aus der Bindung laufen werden. Ihr Anteil ist aber im Umland deutlich höher als in den Kernstädten. Der hier

**Abb. 3: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls im früheren Bundesgebiet 2003 bis 2020**



dargestellte Entwicklungsverlauf ergibt sich auf Grund der planmäßigen Tilgung der Förderdarlehen. Die tatsächliche Entwicklung kann durch vorzeitige Darlehensrückzahlungen sowie durch Bestandsveränderungen infolge von Neubau, Modernisierung und Wohnungsabgang davon abweichen.

### **3. Empirische Untersuchung der Auswirkungen des Bindungswegfalls**

#### **3.1 Methodischer Ansatz und Durchführung der Untersuchung**

##### **3.1.1 Untersuchungsansatz**

Die empirische Untersuchung der Auswirkungen des Bindungswegfalls bestand aus einer Befragung von Bewohnern bindungsfrei gewordener Wohnungen in ausgewählten Städten des früheren Bundesgebietes. Ziel der Befragung war es herauszufinden, ob es durch den Wegfall der Bindung bei ehemaligen Sozialwohnungen zur Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte sowie zu einer Veränderung der Bewohnerstruktur zu Gunsten von finanziell leistungsfähigeren Haushalten gekommen ist.

Im Mittelpunkt der Befragung standen Fragen zu sozioökonomischen Merkmalen der Haushalte, zu Art, Qualität und Mietpreis der bewohnten Wohnung sowie zur Wohnzufriedenheit der Haushalte. Die Fragen bezogen sich auf die derzeitigen Bewohner bindungsfrei gewordener Wohnungen. Ursprünglich war vorgesehen, in die Erhebung auch die nach dem Bindungswegfall ausgezogenen Mieter einzubeziehen. Wegen nicht vorhergesehener Probleme bei der Beschaffung der hierzu erforderlichen Adressen sowie wegen der hohen Kosten, die mit einer solch zusätzlichen Erhebung verbunden gewesen wären, konnte dieser Untersuchungsteil leider nicht verwirklicht werden.

Die Haushaltsbefragung wurde ergänzt durch Expertengespräche mit Vertretern von Wohnungsunternehmen, deren Wohnungen in die Untersuchung einbezogen wurden. Weitere Expertengespräche wurden mit den fachlich zuständigen Mitarbeitern der Wohnungsämter in den Untersuchungsstädten geführt. Die Gespräche mit den Vertretern der Wohnungsunternehmen bezogen sich auf Fragen zur Miete und zur Mietpreisentwicklung, zur Belegung der Wohnungen, zu Instandhaltung und Modernisierung sowie zu Umwandlung und Verkauf von bindungsfrei gewordenen Wohnungen. Bei den Gesprächen mit den Vertretern der Wohnungsämtern interessierten vor allem Fragen zum örtlichen Wohnungsmarkt, insbesondere zum Teilmarkt für preiswerte Wohnungen, zur Kooperation mit den Anbietern bindungsfreier Wohnungen sowie zu den Folgen des Bindungswegfalls für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte.

##### **3.1.2 Durchführung der Untersuchung**

Die Haushaltsbefragung wurde am Beispiel von sechs westdeutschen Großstädten durchgeführt, die sich hinsichtlich der Lage auf dem Wohnungsmarkt voneinander unterscheiden. Untersuchungsstädte waren Bremen, Duisburg, Köln, Mannheim, Frankfurt am Main und München. Bremen und Duisburg stehen stellvertretend für die Städte mit entspanntem Wohnungsmarkt. Köln und Mannheim gelten als Städte mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt, während in Frankfurt am Main und München der Wohnungsmarkt noch immer angespannt ist.

Grundlage für die Ziehung der Stichprobe waren Listen mit den Adressen der Gebäude, bei denen die Bindung in den letzten Jahren weggefallen ist. Für die Städte Frankfurt am Main,

Mannheim und München wurden die Adressen der bindungsfrei gewordenen Wohnungen von den örtlichen Wohnungsämtern zur Verfügung gestellt. Bei den übrigen Untersuchungsstädten wurden die Bestandslisten von einigen der angeschriebenen Wohnungsunternehmen bereitgestellt.

Aus den Listen der bindungsfrei gewordenen Wohnungen wurden durch bewusste Auswahl pro Untersuchungsstadt etwa 200 Wohnungen ausgewählt, die in die Erhebung einbezogen wurden. Aus Kostengründen musste bei der Auswahl der Gebäude nach dem Klumpenprinzip vorgegangen. Innerhalb jeder Stadt wurden räumlich auseinander liegende Klumpen mit mehreren Gebäuden ausgewählt. Für die Auswahl der Gebäude waren verschiedene Kriterien wie Art des Gebäudeeigentümers oder Jahr des Bindungswegfalls maßgebend. Mit Hilfe einer aktuellen Telefonbuchdatei wurden sodann die Namen der zu befragenden Haushalte ermittelt. Diese Namensliste wurde vor Ort überprüft und gegebenenfalls korrigiert bzw. ergänzt. Bei der Ortsbegehung wurden anhand eines vorgegebenen Erhebungsbogens auch Art und Zustand der Gebäude sowie die Qualität des Wohnumfeldes ermittelt. Auf diese Weise war es möglich, die Erkenntnisse der Gebäudeerhebung mit denen der Haushaltsbefragung zu verknüpfen.

Die Haushalte in den Wohnungen der ausgewählten Gebäuden wurden vollständig befragt. Die Befragung erfolgte durch geschulte Interviewer anhand eines standardisierten Fragebogens. Sie wurde im Frühsommer 2004 durchgeführt.

Aufgrund des methodischen Vorgehens können die Ergebnisse der Untersuchung nicht als repräsentativ im Sinne der Stichprobentheorie verstanden werden. Wegen des insgesamt doch recht großen Stichprobenumfangs und der Berücksichtigung von Gebäuden unterschiedlicher Unternehmens- und Gemeindetypen liefert die Untersuchung jedoch vermutlich allgemein gültige Befunde.

### **3.1.3 Hypothesen zur Auswirkungen des Bindungswegfalls**

Ausgangspunkt der Untersuchung war die Hypothese, dass der Wegfall der Belegungsbindung zu einer Anhebung der Mieten in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen führt. Die einkommensschwächeren Haushalte können diese Mietsteigerungen nicht tragen, und sind deshalb gezwungen, in eine preiswertere Wohnung umzuziehen. Weil in die frei gewordenen Wohnungen Haushalte mit höherem Einkommen einziehen, kommt es nach einigen Jahren zu einer Veränderung der Bewohnerstruktur in den ehemaligen Sozialwohnungen. Zugleich verstärkt sich in den noch verbliebenen Beständen des sozialen Wohnungsbaus die Konzentration bedürftiger Haushalte.

Ob diese Hypothese zutrifft, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zunächst ist zu beachten, dass von dem Bindungswegfall der letzten Jahre vorwiegend ältere Sozialwohnungen der 50er und 60er Jahre betroffen waren, die als besonders preiswert galten. In der Regel bestand eine erhebliche Mietpreisdifferenz zu vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen. Nach dem geltenden Mietrecht konnten die Vermieter die Miete nach dem Auslaufen der Bindung meist nicht auf einen Schlag auf das ortsübliche Vergleichsmietenniveau anheben, weil innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren lediglich eine begrenzte Mietsteigerung zulässig war. Die rechtlich mögliche Mietsteigerungsrate betrug früher 30 vH, jetzt liegt sie bei 20 vH. Viele Vermieter konnten also die Miete der bindungsfrei gewordenen Wohnungen nur schrittweise an das ortsübliche Mietniveau

heranführen. Dadurch konnten die einkommensschwächeren Mieter Mietspreissteigerungen möglicherweise eher verkraften.

Bei einigen der bindungsfrei gewordenen Wohnungen dürften die Mieten auch nach erfolgter Mietanhebung noch unterhalb der mietgeldfähigen Mietobergrenzen liegen. Es ist deshalb zu vermuten, dass ein Teil der Mietspreissteigerungen durch den Bezug erhöhten Wohngeldes aufgefangen werden konnte.

Inwieweit die Vermieter ehemaliger Sozialwohnungen ihren Mieterhöhungsspielraum auch tatsächlich nutzten, hängt wesentlich von der Art der Anbieter ab. Zu vermuten ist, dass die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen, sich noch immer ihrem sozialen Versorgungsauftrag verpflichtet sehen, und sich deshalb bei der Anhebung der Mieten zurückhaltender zeigten, als etwa freie Wohnungsunternehmen oder private Eigentümer.

Ob der gesetzlich zulässige Mieterhöhungsspielraum genutzt wurde, hängt auch von der Lage der Wohnungen ab, bei denen die Bindung entfallen ist. Wohnungen an Standorten mit attraktivem Wohnumfeld und mit guter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem bieten mehr Möglichkeiten für Mietpreissteigerungen als Wohnungen in einfacher Wohnlage mit wenig ansprechendem Wohnumfeld. Von Einfluss auf das Ausmaß der Mietpreissteigerungen dürften auch Ausstattung und Zuschnitt der Wohnung sowie die Art der Gebäude gewesen sein. Generell kann davon ausgegangen werden, dass größere Wohnungen mit guter Ausstattung und in kleineren Wohneinheiten eher Chancen für Mietpreissteigerungen boten als kleinere Wohnungen mit einfacher Ausstattung in größeren Wohnanlagen.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit für Mietpreissteigerungen maßgeblich von der Situation auf dem Wohnungsmarkt abhängt. Bei angespanntem Wohnungsmarkt wie etwa in München lassen sich Mietpreissteigerungen auch bei Wohnungen von eher schlechter Qualität durchsetzen, während der Mieterhöhungsspielraum auf entspannten Märkten wie etwa im Ruhrgebiet vergleichsweise gering ist und die Vermieter hier oft froh sind, wenn sie ihre Mieter halten können.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der empirischen Untersuchung werden zeigen, inwieweit diese Hypothesen zutreffen.

### **3.1.4 Art und Größe der untersuchten Wohnungen**

Die soziale Zusammensetzung der Bewohner wird maßgeblich von Art, Größe und Qualität der angebotenen Wohnungen bestimmt. Bevor auf die Auswirkungen des Bindungswegfalls auf die Bewohnerstruktur näher eingegangen wird, soll daher zunächst ein kurzer Überblick über die untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen gegeben werden.

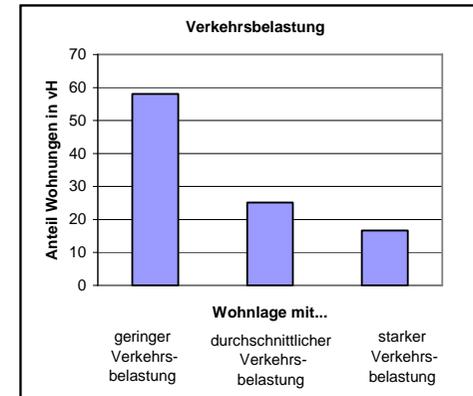
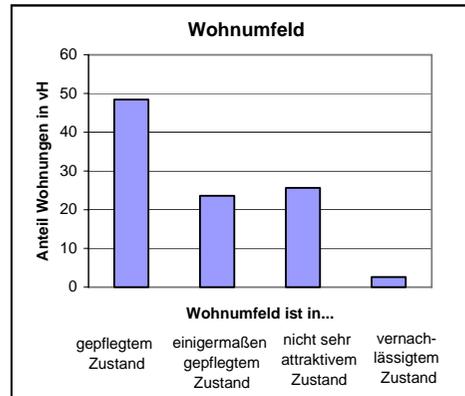
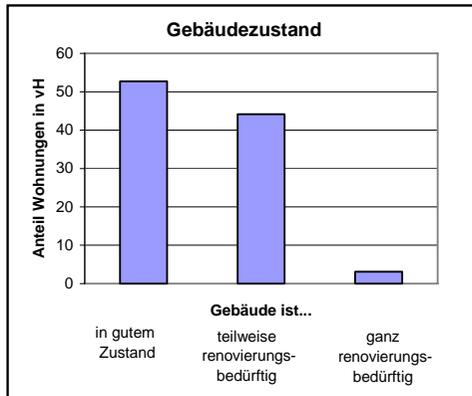
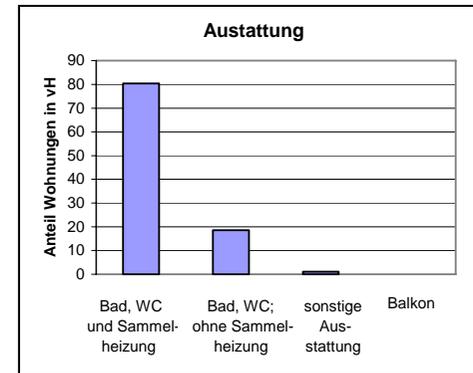
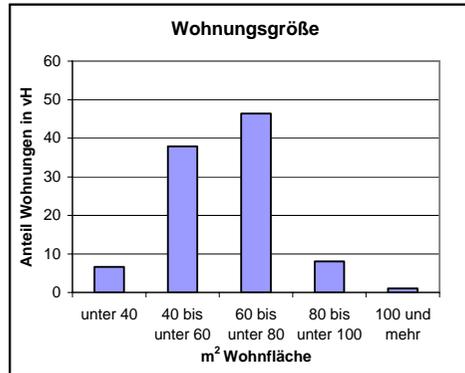
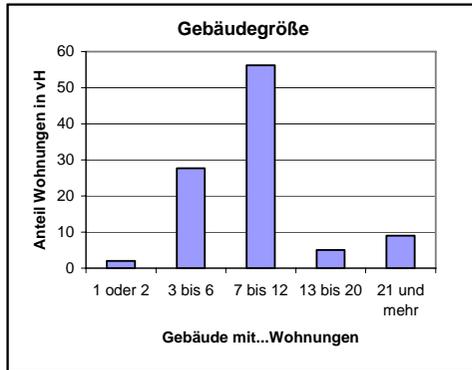
Die bindungsfrei gewordenen Wohnungen sind meist klein und von eher einfacher Qualität (vgl. Abb. 4). Von den untersuchten Wohnungen hatten 84 vH eine Wohnfläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>, fast 45 vH sogar weniger als 40 m<sup>2</sup>. Lediglich 9 vH der Wohnungen waren größer als 80 m<sup>2</sup>. Vor allem die schon länger aus der Bindung gefallenen Wohnungen der älteren Förderjahrgänge wiesen einen hohen Anteil an kleineren Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup>

auf. Die durchschnittliche Größe der nicht mehr der Bindung unterliegenden Wohnungen war mit knapp 62 m<sup>2</sup> deutlicher geringer als die der Mietwohnungen im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin-West) insgesamt ( 2002: 73 m<sup>2</sup>).

Viele der bindungsfrei gewordenen Wohnungen wurden noch mit Öfen beheizt. Lediglich 80 vH von ihnen waren an eine Sammelheizung angeschlossen. Im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin-West) verfügten 2002 92 vH aller Mietwohnungen über eine Sammelheizung. Fast die Hälfte der untersuchten Wohnungen (48 vH) befand sich in Gebäuden, die ganz oder teilweise der Renovierung bedürfen, und bei 28 vH der Wohnungen zeigte sich das Wohnumfeld in nicht sehr attraktivem, vereinzelt sogar in vernachlässigtem Zustand. Viele der ehemaligen Sozialwohnungen befinden sich an Standorten mit starker Verkehrsbelastung. Vor allem die Bewohner der schon seit längerem aus der Bindung gelaufenen Wohnungen sind überdurchschnittlich häufig starkem Verkehrslärm ausgesetzt.

Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Wohnfläche und ihrer eher einfachen Wohnqualität kommen die bindungsfrei gewordenen Wohnungen für Nachfrager mit gehobenen Wohnansprüchen kaum in Betracht. Dagegen sind sie weiterhin wichtiger Teil des Angebotsegments für die weniger zahlungskräftigen Mieter, auch wenn sie nicht mehr der Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen.

**Abb. 4: Struktur der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen 2004**



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Gebäudeerhebung

## **3.2 Auswirkungen des Bindungswegfalls**

### **3.2.1 Miete und Mietbelastung**

Die untersuchten Wohnungen gehören fast alle den Förderjahrgängen 1950 bis 1969 an. Sie wurden weitgehend mit Mitteln des ersten Förderungswegs gefördert. Charakteristisch für diesen Förderungsweg war das Kostenmietenprinzip. Die Mieten waren an die laufenden Kosten gebunden und durften nur angehoben werden, wenn auch diese stiegen. Aufgrund des starren Fördersystems blieben die Mieten der älteren Sozialwohnungen im Laufe der Zeit immer mehr hinter dem allgemeinen Mietenanstieg zurück. Zwar wurden mehrfach die Zinsen für die öffentlichen Darlehen angehoben, so dass sich auch die Mieten der davon betroffenen Sozialwohnungen erhöhten. Dennoch hat das Kostenmietenprinzip dazu geführt, dass die Mieten der ehemaligen Sozialwohnungen nach Ablauf der Bindungsfrist weit unterhalb der Mieten für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen lagen.

Nach dem Bindungswegfall konnten die Wohnungseigentümer die Miete schrittweise an die ortsübliche Vergleichsmiete heranführen. Anfangs war eine Mietsteigerung von maximal 30 vH innerhalb von drei Jahren möglich, vorausgesetzt, die ortsübliche Vergleichsmiete war noch nicht erreicht. Später wurde der gesetzlich vorgegebene Mieterhöhungsspielraum auf 20 vH begrenzt. Wie unsere Expertengespräche ergaben, nutzten fast alle der in die Untersuchung einbezogenen Unternehmen diesen Mieterhöhungsspielraum voll aus, sofern es die örtliche Wohnungsmarktsituation zuließ. Eine Ausnahme machten nur die kommunalen Wohnungsunternehmen in München und Frankfurt am Main, bei denen die maximal zulässige Mieterhöhung auf 15 vH innerhalb von drei Jahren begrenzt ist.

Trotz weitgehender Ausschöpfung des gesetzlichen Mieterhöhungsspielraumes durch die Wohnungsunternehmen waren die zuletzt durchgeführten Mietanhebungen nach Angaben der befragten Mieter eher moderat. Bezogen auf alle Hauptmieter lag die durchschnittliche jährliche Mietsteigerungsrate bei 1,9 vH (vgl. Tabelle 6). In den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt betrug sie 1,8 vH, in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt 2,1 vH. Werden in die Untersuchung nur die Haushalte einbezogen, bei denen in den letzten fünf Jahren eine Anhebung der Mieten erfolgte, erhöht sich die durchschnittliche jährliche Mietsteigerungsrate auf 2,9 vH. Haushalte, bei denen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, mussten ebenfalls deutlich höhere Mietssteigerungen hinnehmen.

**Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Mietsteigerung in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hauptmieter insgesamt			Hauptmieter mit Mieterhöhung		
	zusammen	darunter		zusammen	darunter	
		mit	ohne		mit	ohne
	Modernisierung			Modernisierung		
durchschnittliche jährliche Mieterhöhung in vH <sup>1)</sup>						
Untersuchungsstädte insgesamt						
unter 40	2,9	5,0	1,9	6,0	8,9	4,2
40 bis unter 80	2,0	2,8	1,8	3,0	3,9	2,7
80 und mehr	1,3	0,4	1,4	1,9	0,8	2,0
Insgesamt	1,9	2,7	1,7	2,9	4,1	2,6
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
unter 40	3,7	6,8	2,1	8,0	13,0	4,9
40 bis unter 80	1,8	2,5	1,8	2,8	3,3	2,6
80 und mehr	1,6	0,3	1,8	2,5	1,3	2,5
Insgesamt	1,8	2,7	1,8	2,9	3,0	2,7
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
unter 40	1,7	2,2	1,5	3,4	3,7	3,3
40 bis unter 80	2,3	3,4	2,1	3,2	5,9	2,8
80 und mehr	0,8	0,4	0,9	1,2	0,7	1,2
Insgesamt	2,1	2,9	1,9	2,9	5,0	2,6
1) Bezogen auf die zuletzt durchgeführte Mieterhöhung						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung						

Die auf Angaben der befragten Haushalte beruhenden Mietsteigerungsraten dürften die tatsächliche Mietenentwicklung in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen etwas unterschätzen, weil Mieterhöhungen, die von den Unternehmen im Zuge des Mieterwechsels vorgenommen wurden, nicht berücksichtigt werden konnten. Mieterhöhungen bei Wiedervermietung fallen in der Regel stärker aus als Mietänderungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse, da sie nicht der Kappungsgrenze des § 558, Abs. 3 BGB unterliegen. Die bei Mieterwechsel erfolgten Mietanhebungen sind vermutlich auch der Hauptgrund dafür, dass bei mehr als 40 vH der befragten Mieter in den letzten fünf Jahren keine Mieterhöhung erfolgte.

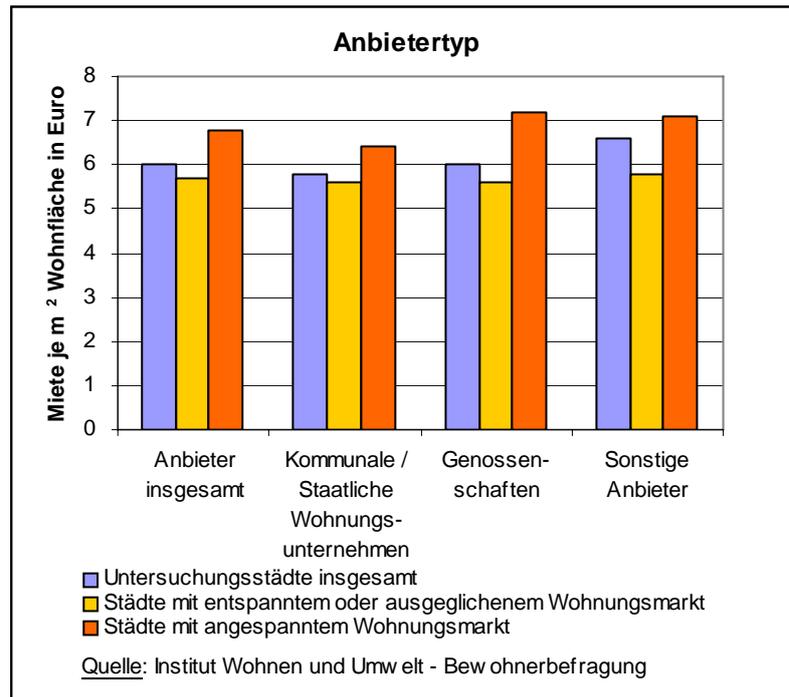
Trotz mehrfach erfolgter Mieterhöhungen haben viele der untersuchten Wohnungen seit dem Bindungswegfall noch nicht die ganz das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht. Die nach Angaben der befragten Haushalte ermittelte Bruttokaltmiete lag im Durchschnitt der Untersuchungsstädte bei 6,0 Euro je m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 7). In den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt betrug sie 6,80 Euro je m<sup>2</sup>, war damit um über einen Euro höher als in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt. Die von den Mietern genannten Mieten wichen im Durchschnitt der Untersuchungsstädte nur geringfügig von den entsprechenden Mietangaben der untersuchten Wohnungsunternehmen ab. Lediglich bei den einzelnen Wohnungsgrößenklassen bestanden teilweise etwas größere Differenzen. Da die Mietangaben der Unternehmen auf Daten des unternehmensinternen Rechnungswesens beruhen, können sie als gesichert angesehen werden.

**Tabelle 7: Quadratmetermiete der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen 2004**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Bewohnerbefragung			Angaben der Wohnungsunternehmen
	Wohnungen insgesamt	mit Modernisierung	ohne Modernisierung	
	Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> in Euro <sup>1)</sup>			
Untersuchungsstädte insgesamt				
unter 40	7,20	7,40	7,10	6,40
40 bis unter 80	6,10	6,30	6,00	6,20
80 und mehr	5,60	6,20	5,50	6,10
Insgesamt	6,00	6,40	6,00	6,20
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt				
unter 40	6,40	6,40	6,50	6,20
40 bis unter 80	5,70	6,20	5,60	6,10
80 und mehr	4,80	5,20	4,80	6,00
Insgesamt	5,70	6,10	5,50	6,10
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt				
unter 40	8,60	10,30	8,20	6,90
40 bis unter 80	6,70	6,70	6,70	6,70
80 und mehr	5,90	7,60	6,80	6,60
Insgesamt	6,80	7,00	6,70	6,70
1) Bruttokaltmiete				
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung sowie Angaben der in die Untersuchung einbezogenen Wohnungsunternehmen				

Das Mietniveau der untersuchten ehemaligen Sozialwohnungen lag im Durchschnitt der sechs Städte unter der Miete vergleichbarer Wohnungen in den Großstädten des früheren Bundesgebietes. Hier mussten im Frühsommer 2002 für Wohnungen der Baualterklasse 1949 bis 1978 im Durchschnitt 6,74 Euro je m<sup>2</sup> bezahlt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in dieser Vergleichszahl auch die niedrigeren Mieten von Sozialwohnungen enthalten sind, die Mieten freifinanzierte Mietwohnungen dieser Kategorie in den Großstädten also in Wirklichkeit noch etwas höher waren. Der Vergleich zeigt, dass die untersuchten Wohnungen noch immer vergleichsweise preisgünstig sind, auch wenn ihre Mieten seit dem Wegfall der Bindung deutlich gestiegen sind.

**Abb. 5: Quadratmetermiete der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen nach Anbietertyp 2004**



Unter den verschiedenen Anbietern hatten kommunale und staatliche Wohnungsunternehmen die niedrigsten Mieten (vgl. Abb. 5). Diese lagen im Durchschnitt um 3 vH unter den Mieten der Genossenschaften und um 12 vH unter denen der übrigen Anbieter, bei denen es sich fast durchweg um nicht öffentliche ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen handelte. Große Mietpreisunterschiede bestanden vor allem in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dagegen wichen die Mieten der verschiedenen Anbieter in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt nur wenig von einander ab.

Aufgrund der immer noch recht günstigen Mieten ist die Mietbelastung der Haushalte in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen kaum höher als im Durchschnitt der Mieter in den westdeutschen Großstädten. Durchschnittlich mussten die befragten Mieter gut 30 vH ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete aufwenden (vgl. Tabelle 8). In den westdeutschen Großstädten lag die Quote bei 29,4 vH. Zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen bestanden allerdings große Unterschiede. Während Minderverdienende mit einem Haushaltseinkommen von 20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus 41 vH ihres verfügbaren Einkommens für die monatliche Miete aufbringen mussten, waren es bei den finanziell besser gestellten Haushalten mit einem Einkommen von 40 vH und mehr über der Berechtigungsgrenze lediglich knapp 18 vH<sup>18</sup>. Haushalte, die nach dem Bindungswegfall eingezogen sind, hatten nur in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine etwas höhere Mietbelastung zu tragen als die übrigen Mieter.

<sup>18</sup>

Bezogen auf die Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG

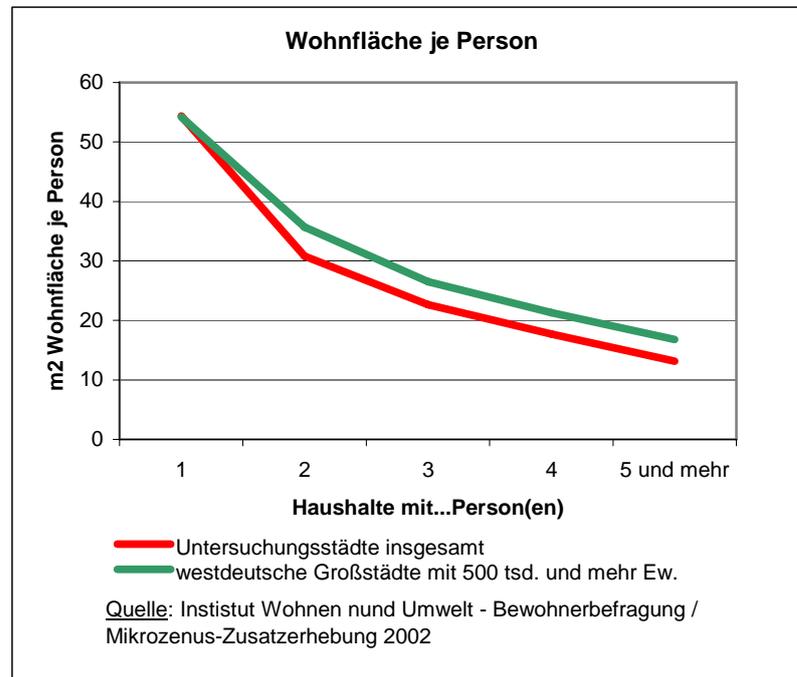
**Tabelle 8: Mietbelastung der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Haushaltsnettoeinkommen	Haushalte insgesamt	davon Haushalte die	
		vor dem Bindungswegfall	nach dem Bindungswegfall
		eingezogen sind	
Durchschnittliche Mietbelastung in vH <sup>1)</sup>			
Untersuchungsstädte insgesamt			
20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze	41,2	41,3	40,2
0 bis 20 vH unter Einkommensgrenze	28,5	29,4	27,2
0 bis 40 mvH über der Einkommensgrenze	22,4	22,8	21,7
40 vH und mehr über der Einkommensgrenze	18,8	19,5	17,5
Insgesamt	30,5	29,5	31,2
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt			
20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze	41,9	39,2	39,2
0 bis 20 vH unter Einkommensgrenze	32,1	28,6	26,4
0 bis 40 mvH über der Einkommensgrenze	24,5	21,4	20,1
40 vH und mehr über der Einkommensgrenze	20,3	18,7	15,7
Insgesamt	29,6	29,9	30,9
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt			
20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze	46,3	46,8	45,1
0 bis 20 vH unter Einkommensgrenze	30,2	30,7	29,2
0 bis 40 mvH über der Einkommensgrenze	24,8	24,7	25,3
40 vH und mehr über der Einkommensgrenze	20,0	19,9	21,1
Insgesamt	30,3	29,6	32,2
1) Miete in vH des Haushaltsnettoeinkommens			
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung			

Dass die Mietbelastung für die meisten Haushalte noch in tragbarem Rahmen blieb, ist auch auf deren geringen Wohnflächenkonsum zurückzuführen (vgl. Abb. 6). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug im Durchschnitt der befragten Haushalte in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen 27,5 m<sup>2</sup>. Ihre Wohnflächenversorgung war damit um fast 9 m<sup>2</sup> schlechter als die der Hauptmieter in den westdeutschen Großstädten mit 500 Tsd. und mehr Einwohnern.

Gemessen an den Kölner Empfehlungen, die den Haushalten nach Alter und Anzahl der Kinder differenzierte Wohnflächen zubilligen, waren fast 38 vH der Hauptmieterhaushalte mit Wohnfläche unterversorgt gegenüber nur 22 vH im Durchschnitt der westdeutschen Großstädte. Vor allem größere Haushalte mit geringem Einkommen mussten sich mit beengten Wohnverhältnissen bescheiden. Sie waren gezwungen, die gestiegene Quadratmetermiete durch Verzicht auf Wohnfläche zu kompensieren.

**Abb.6: Wohnfläche pro Person der Hauptmieter in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände und in den westdeutschen Großstädten mit 500 Tsd. und mehr Ew. 2004 bzw. 2002**



### 3.2.2 Veränderung der Bewohnerstruktur

Die ideale Vorgehensweise zur Überprüfung der Hypothese, wonach sich die Bewohnerstruktur ehemaliger Sozialwohnungen als Folge des Bindungswegfalls zu Gunsten der zahlungsfähigeren Mieter verschiebt, wäre eine Vorher/Nachher-Untersuchung gewesen. Die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft wäre unmittelbar vor und einige Jahre nach Erlöschen der Sozialbindung erforscht worden. Anschließend wären die beiden Bewohnerstrukturen mit einander verglichen worden. Ein solch methodischer Ansatz hätte zwei aufwändige empirische Erhebungen erfordert und sich über einen langen Zeitraum hingezogen. Aus Zeit- und Kostengründen kam diese Methode im Rahmen dieser Untersuchung nicht in Betracht. Um dennoch Hinweise auf mögliche Veränderungen der Bewohnerstruktur erhalten zu können, wurde ein anderes Verfahren gewählt. Es wurden das Einzugsjahr der befragten Haushalte und der Zeitpunkt des Bindungsendes so miteinander verknüpft, dass zwei Gruppen von Haushalten unterschieden werden konnten: Altm Mieter, die bereits vor dem Erlöschen der Sozialbindung in der Wohnung gewohnt haben und Neumieter, die erst nach dem Bindungswegfall in die Wohnung eingezogen sind. Aus dem strukturellen Unterschied der beiden Bewohnergruppen ließen sich Rückschlüsse auf eine eventuell veränderte Belegungspolitik bei der Vergabe der bindungsfreien gewordenen Wohnungen ziehen.

Als Indikatoren für die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft wurde der Anteil der Haushalte der verschiedenen Einkommensgruppen verwendet. Maßstab der Einkommensposition der einzelnen Haushalte war allerdings nicht deren absolutes Haushaltsnettoeinkommen. Dieses wurde vielmehr in Bezug gesetzt zu den Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau. Hierbei wurden vier Einkommensgruppen gebildet: Minderverdienende, de-

ren Einkommen um 20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze lag, Haushalte mit einem Einkommen bis 20 vH unter der Einkommensgrenze, Haushalte, deren Einkommen um bis zu 40 vH über der Einkommensgrenze lag und schließlich die finanziell besser gestellten Haushalte mit einem Einkommen von 40 vH und mehr über der Einkommensgrenze. Das hier verwendete relative Einkommensmaß hat den Vorteil, dass die Haushaltsgröße bei der Unterteilung der Haushalte nach Einkommensgruppen automatisch mitberücksichtigt wurde, weil die Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau nach der Größe der Haushalte gestaffelt ist. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden der Untersuchung nicht die unterschiedlichen Landswerte, sondern die einheitlich für das ganze Bundesgebiet geltenden Einkommenswerte des Wohnraumförderungsgesetzes ( § 9 WoFG) zu Grunde gelegt<sup>19</sup>.

Das Ergebnis der Analyse ist in Abb. 7 dargestellt. Aus ihr wird ersichtlich, dass der Anteil der Minderverdienenden, also der Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 20 vH unter der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus, bei der Gruppe der nach dem Bindungswegfall Eingezogenen deutlich höher war als bei der Gruppe der Altmieten, die schon vor dem Erlöschen der Sozialbindung in der Wohnung gewohnt haben. Umgekehrt waren zahlungskräftigere Haushalte mit einem Einkommen von 40 vH und mehr über der Berechtigungsgrenze unter den Neumieter deutlich schwächer vertreten als unter den Altmietern. Dieses Muster ließ sich bei allen Untersuchungsstädten feststellen.

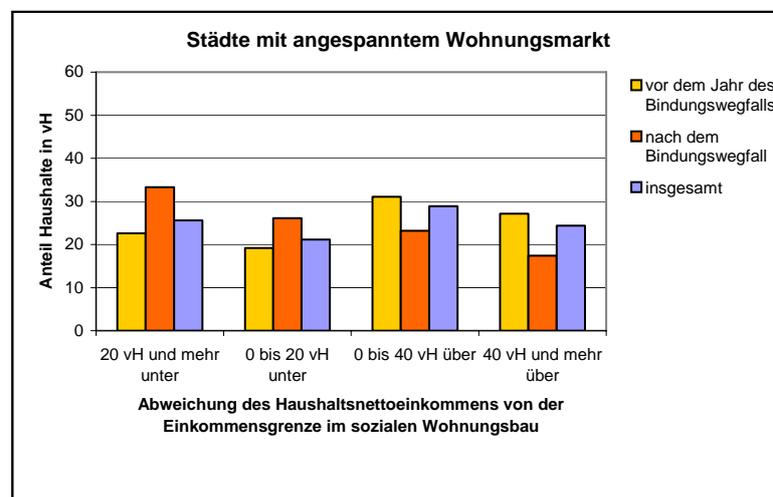
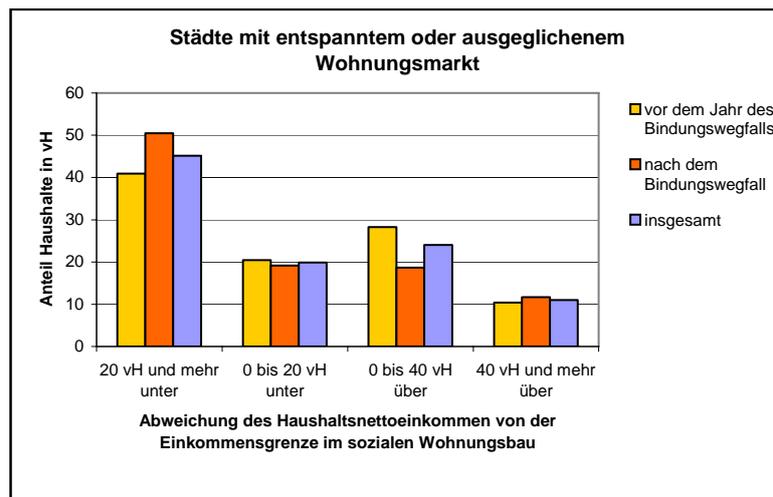
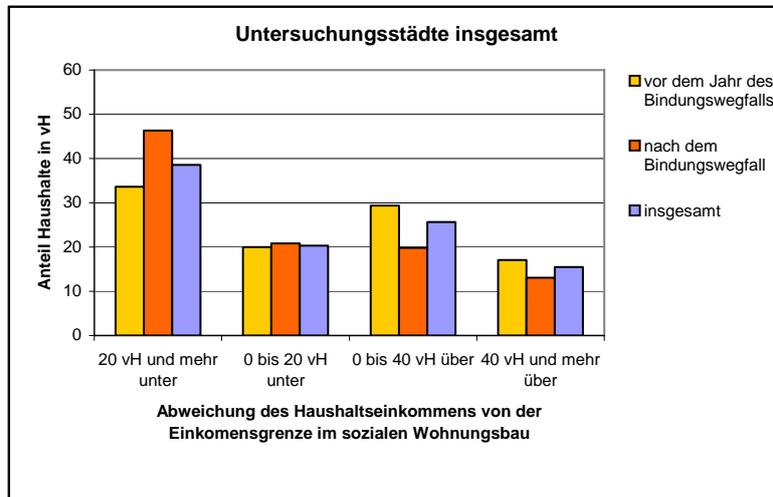
Allerdings war das Niveau der Anteilswerte zwischen den verschiedenen Städten unterschiedlich hoch. In den untersuchten Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt hatten einkommensschwache Haushalte sowohl unter den Alt- als auch unter den Neumieter einen wesentlich höheren Anteil als in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, während es bei den finanziell leistungsfähigeren Haushalten genau umgekehrt war. Dieser Unterschied hängt vor allem mit dem unterschiedlichen Einkommensniveau der Untersuchungsstädte zusammen. In den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt wie Bremen oder Duisburg waren die Einkommen im Durchschnitt der Haushalte deutlich niedriger als in wirtschaftsstarken Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Frankfurt am Main oder München. Bei einheitlichen Einkommensgrenzen zählten deshalb in den wirtschaftsschwächeren Städten mehr Haushalte zur Gruppe der Minderverdienenden als in den wirtschaftsstärkeren. Daneben dürfte aber auch die unterschiedliche Situation auf den örtlichen Wohnungsmärkten zu diesen von einander abweichenden Einkommensstrukturen beigetragen haben. Auf entspannten Märkten können die Vermieter bei der Vergabe ihrer Wohnungen nicht allzu wählerisch sein. Auf angespannten Wohnungsmärkten haben die Anbieter bei der Vermietung ihrer Wohnungen dagegen mehr Selektionsmöglichkeiten.

Dass unter den Neumieter so viele einkommensschwache Haushalte vertreten waren, ist sicherlich mit darauf zurückzuführen, dass es sich bei den später eingezogenen Haushalten häufig um junge Paare oder Familien mit Kindern handelte, deren Bezugspersonen erst am

---

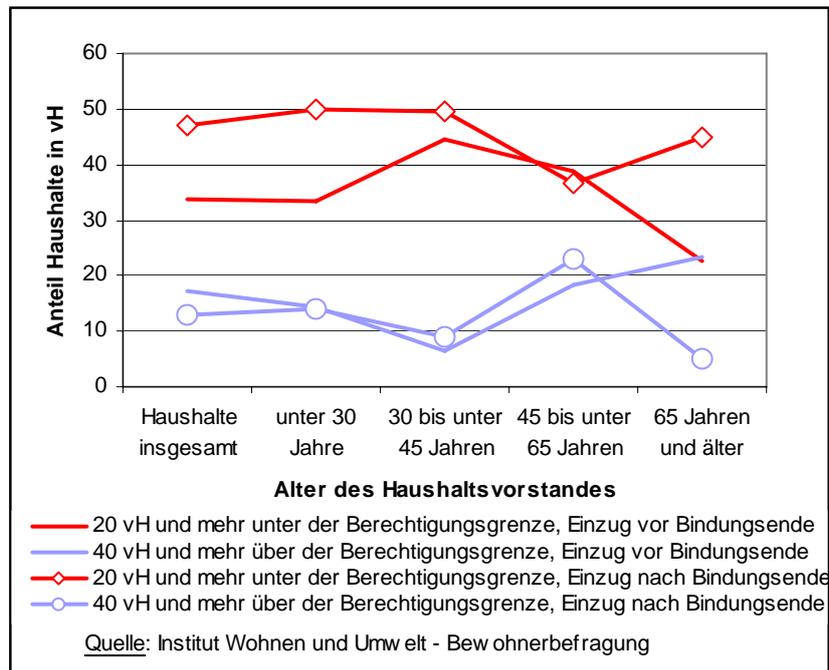
<sup>19</sup> Nach § 9, Abs.2 WoFG gelten folgende Einkommensgrenzen: Einspersonenhaushalt: 12.000 Euro, Zweipersonenhaushalt 18.000 Euro, für jede weitere zum Haushalt rechnende Person steigt dieser Betrag um 4.100 Euro. Handelt es sich bei den zum Haushalt rechnenden weiteren Personen um Kinder, erhöht sich die Einkommensgrenze um 500 Euro.

**Abb. 7: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

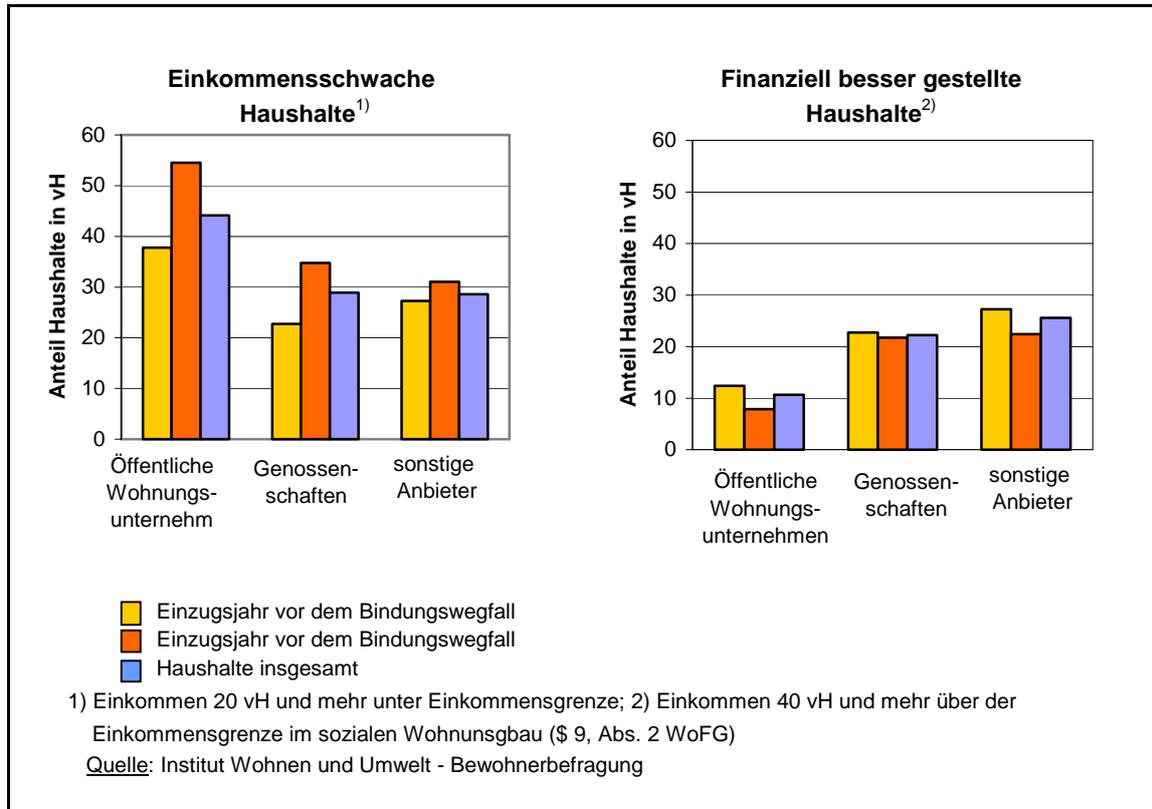
**Abb. 8: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**



Anfang ihrer beruflichen Laufbahn standen und die deshalb naturgemäß über kein so hohes Einkommen verfügten wie ältere Haushalte mit längerer Wohndauer. Aber auch die altersspezifische Auswertung der Befragungsdaten erbrachte keinen nennenswert anderen Befund (vgl. Abb. 8). In fast allen Altersgruppen war der Anteil der einkommensschwachen Haushalte bei den nach Bindungsende eingezogenen Haushalten höher als bei denen, die schon vorher in der Wohnung lebten.

Die Bewohnerstruktur in den bindungsfrei gewordenen Wohnungsbeständen war bei den einzelnen Anbietertypen sehr unterschiedlich. Kommunale und staatliche Wohnungsunternehmen wiesen sowohl unter den Altmietern als auch bei den nach dem Bindungswegfall eingezogenen Haushalten den mit Abstand höchsten Anteil an einkommensschwachen Haushalten auf (vgl. Abb. 9). Umgekehrt war der Anteil der zahlungskräftigeren Haushalten bei ihnen von allen Anbietern sowohl bei den Alt- wie auch bei den Neumieter am niedrigsten. Aber auch bei den Genossenschaften und sonstigen Anbietern, überwiegend ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, zeigte sich das bereits bekannte Grundmuster der Belegung: einkommensschwache Haushalte waren unter den nach Bindungsende eingezogenen Wohnparteien etwas stärker vertreten als unter den Haushalten mit längerer Wohndauer. Dieser Befund lässt darauf schließen, dass der Wegfall der Sozialbindung zu keiner Veränderung der Belegungspolitik zu Gunsten der finanziell besser gestellten Mieter geführt hat. Zugleich hat die Analyse den bereits aus der Auswertung sekundärstatistischer Daten gewonnenen Befund bestätigt, dass öffentliche Wohnungsunternehmen, insbesondere kommunale Unternehmen, mehr als andere Anbieter zur Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen beitragen.

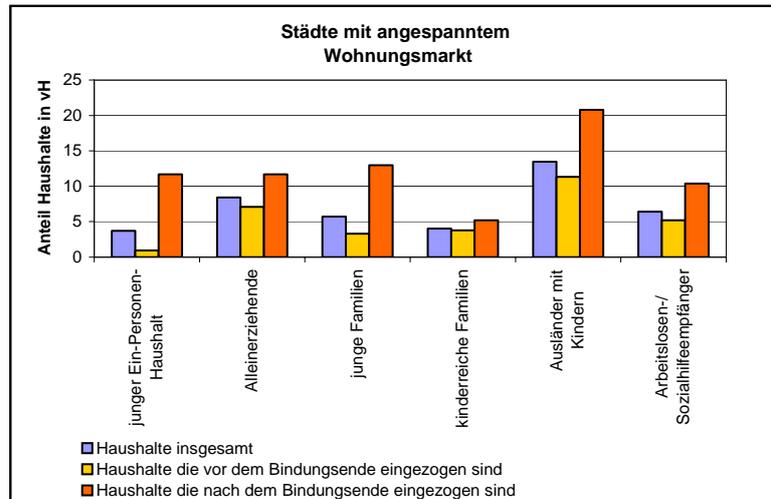
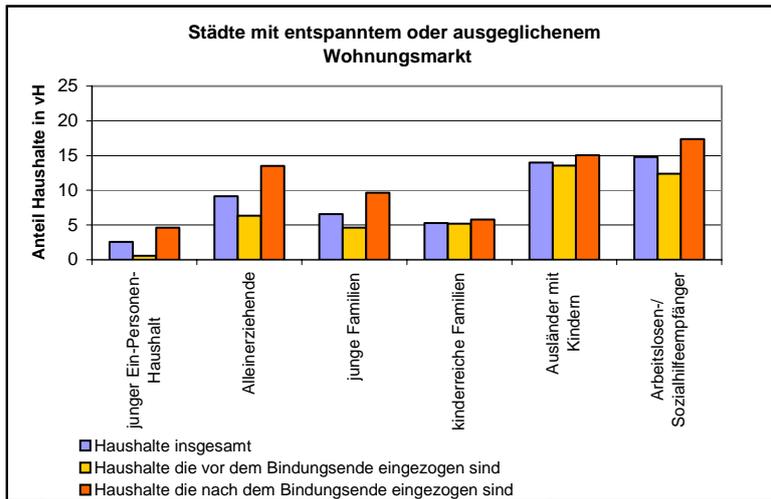
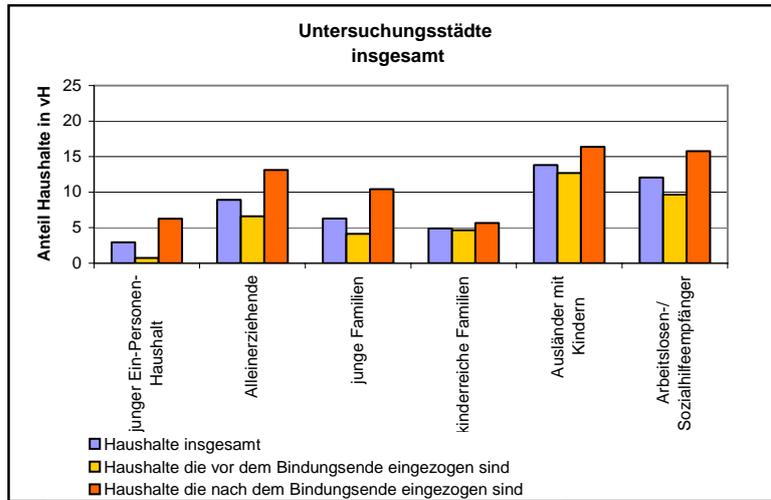
**Abb. 9: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltseinkommen und Anbieter in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**



Die Chancen der Haushalte als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt hängen nicht nur von deren Einkommen, sondern auch von Merkmalen wie Nationalität, Haushaltsgröße, Familienstatus ab. Neben einkommensschwachen Haushalten gehören vor allem Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Ausländer mit Familien sowie Empfänger von staatlichen Transferleistungen zu den Zielgruppen der Wohnungspolitik, da sie es oft besonders schwer haben, eine Wohnung zu erhalten. Deshalb wurde zusätzlich untersucht, wie hoch deren Anteil in den bindungsfrei gewordenen Wohnung ist und wie dieser zwischen Neu- und Altmietern differiert.

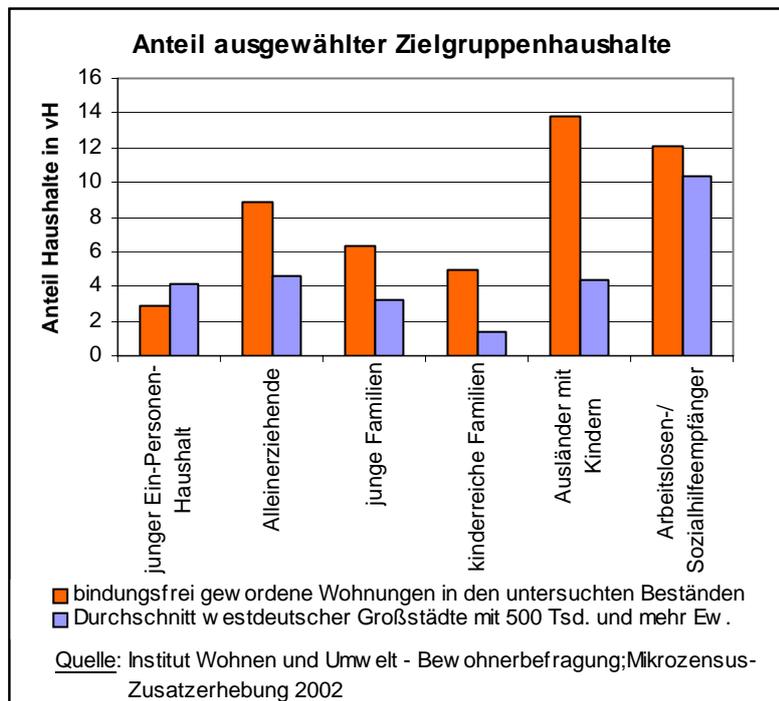
Wie aus Abbildung 10 hervorgeht, war der Anteil der Zielgruppenhaushalte unter den nach dem Bindungswegfall eingezogenen Haushalten sowohl in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt als auch in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt deutlich höher als unter den Altmietern. Dieser Unterschied ist natürlich auch mit darauf zurückzuführen, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der Zielgruppenhaushalte um Haushalte mit jüngerer Bezugsperson und dementsprechend kurzer Wohndauer handelt. Dass ihr Anteil bei den nach Bindungsende zugezogenen Wohnparteien höher ist als bei den schon vorher hier wohnenden Haushalten, ist deshalb nur allzu verständlich. Aber auch wenn dieser altersbedingte Effekt berücksichtigt wird, sind Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungsbeständen mit erloschener Bindung überdurchschnittlich vertreten. Dies belegen auch entsprechend aufbereitete Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 für die westdeutschen Großstädte mit 500 Tsd. und mehr Einwohnern. Sie zeigen, dass der Anteil der einzelnen Zielgruppenhaushalte an der Gesamtzahl der Mieter in den bindungsfrei

Abb. 10: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

**Abb. 11: Anteil ausgewählter Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände und im Mietwohnungsbestand der westdeutschen Großstädte 2004 bzw. 2002**



gewordenen Wohnungen der untersuchten Bestände bei fast allen Zielgruppen deutlich höher waren als im Durchschnitt dieser Großstädte (vgl. Abb. 11). Nur bei den jungen Einpersonenhaushalten lag die Quote etwas unter dem entsprechenden Vergleichswert für die Großstädte.

Die Differenzierung der Ergebnisse nach Anbietergruppen lässt erkennen, dass der Anteil der Zielgruppenhaushalte bei den kommunalen und staatlichen Unternehmen deutlich höher war als bei den Genossenschaften und den übrigen Anbietern (vgl. Abb. 12). Vor allem Alleinerziehende, Ausländer mit Familien sowie Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfänger waren bei ihnen stark überrepräsentiert. Ihr Anteil lag bereits vor dem Wegfall der Bindung deutlich über dem der beiden anderen Anbietergruppen, ist aber nach dem Auslaufen der Bindung noch weiter gestiegen. Im untersuchten Bestand der Genossenschaften und der sonstigen Anbieter hatten Zielgruppenhaushalte zwar nicht das zahlenmäßige Gewicht wie bei den öffentlichen Unternehmen, dennoch war der Anteil Zielgruppenhaushalte unter den Neumieter auch bei ihnen fast durchweg höher als unter den Altmietern.

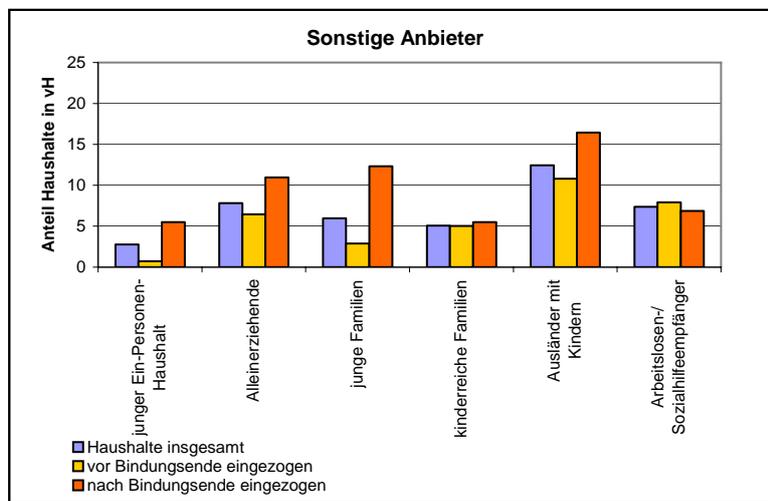
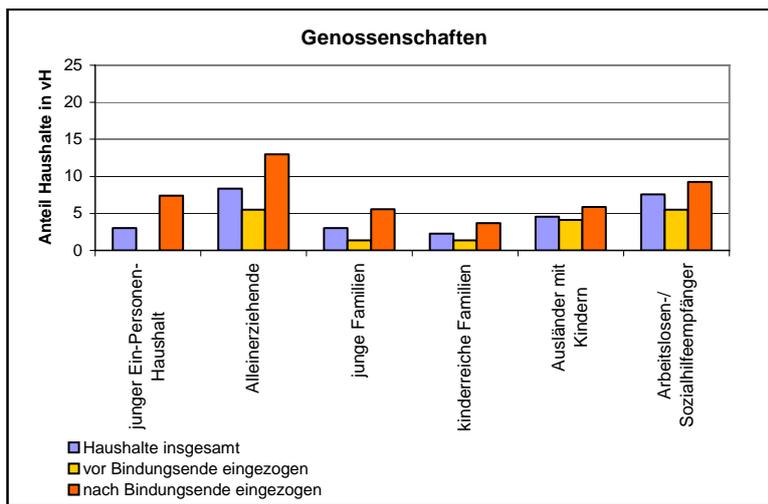
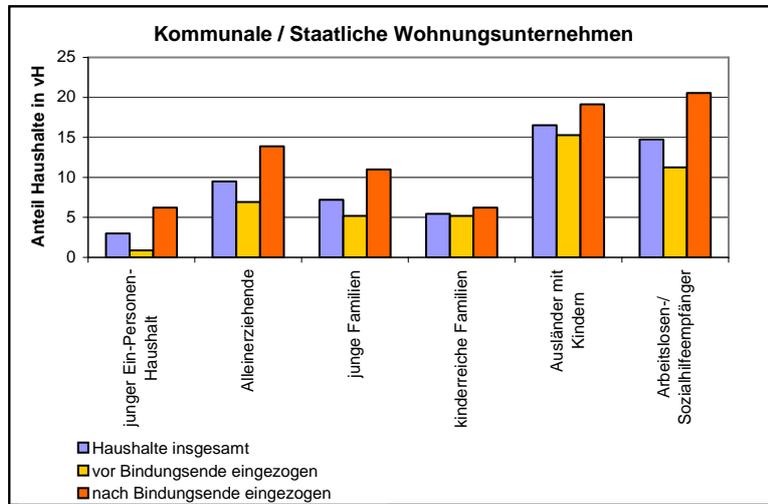
Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass sich die Bewohnerstruktur der ehemaligen Sozialwohnungen nach dem Auslaufen der Bindung nicht grundlegend geändert hat. Eine selektive Belegung der Wohnungen zu Lasten der einkommensschwachen Haushalte und der Haushalte mit Zugangsproblemen zum freien Wohnungsmarkt konnte nicht nachgewiesen werden. Im Gegenteil, der Anteil der einkommensschwächeren Haushalte und der Zielgruppenhaushalte ist in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen eher noch gestiegen.

Für die überwiegende Mehrheit der befragten Wohnungsunternehmen ist Einkommensschwäche kein Kriterium für die Ablehnung eines Haushaltes. Ausschlaggebend für die Ver-

gabe einer bindungsfrei gewordenen Wohnung ist die Mietfähigkeit des Bewerbers. Als mietfähig gelten Haushalte, die ihre Miete bezahlen und sich in die Hausgemeinschaft einordnen können. Um die Mietfähigkeit eines Bewerbes beurteilen zu können, holen die meisten der untersuchten Wohnungsunternehmen bei der Schufa oder ähnlichen Auskunftsteien Informationen ein. Dies gilt vor allem für Haushalte, die sich zum ersten mal um eine freigewordene Wohnung bei dem Unternehmen bewerben. Oft werden darüber hinaus noch persönliche Bewerbergespräche geführt. Teilweise werden auch Auskünfte beim vorhergehenden Vermieter eingeholt oder es werden Hausbesuche in der bisherigen Wohnung vorgenommen.

Fallen Schufa-Auskunft, Bewerbergespräch und sonstige Überprüfungen negativ aus, werden die Bewerber von den meisten der befragten Unternehmen abgelehnt. Vor allem Genossenschaften und nicht öffentliche Wohnungsunternehmen achten auf die Einhaltung ihrer Auswahlkriterien. Haushalte, die ihre Miete nicht bezahlen oder die Anhaltspunkte für nicht sozial verträgliches Verhalten liefern, werden von ihnen fast durchweg abgewiesen. Demgegenüber legen die befragten kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Auswahl ihrer Mieter keine so strengen Maßstäbe an. Die meisten von ihnen akzeptieren auch so genannte Problemhaushalte. Diese werden möglichst gestreut über den gesamten Bestand untergebracht, damit keine sozialen Brennpunkte entstehen. Teilweise übernimmt die Stadt die Gewährleistung bei Mietrückständen oder Schäden an der Wohnung. Auch wird durch Sozialarbeit versucht, auffällige Mieter in ihrem Verhalten zu verändern. Insgesamt haben die Expertengespräche gezeigt, dass bei den kommunalen Wohnungsunternehmen die Haushalte um eine Wohnung nachsuchen, die bei den anderen Anbietern abgewiesen wurden.

**Abb. 12: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Anbietergruppen 2004**



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

### 3.2.4 Verdrängung einkommensschwacher Mieter

Der vergleichsweise hohe Anteil an einkommensschwachen Haushalten in den ehemaligen Sozialwohnungen deutete bereits darauf hin, dass der Wegfall der Sozialbindung entgegen der unterstellten Hypothese zu keiner Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen geführt hat. Um diesen Befund noch weiter abzusichern, wurden die Bewohner auch nach eventuellen Wegzugsabsichten und -motiven gefragt.

**Tabelle 9: Wegzugsabsichten der Hauptmieter in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Haushaltsnettoeinkommen 2004**

Wegzugsabsicht	Haushalte insgesamt	davon mit einem monatlichen Nettoeinkommen von...			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
		der Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau <sup>1)</sup>			
Anteil in vH					
Untersuchungsstädte insgesamt					
ja	13,8	17,5	8,5	12,0	14,6
möglicherweise	12,0	12,7	11,2	10,9	12,9
nein	67,5	61,6	74,2	71,4	66,7
weiß nicht	6,8	8,1	6,2	5,7	5,8
zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt					
ja	15,7	19,6	10,3	10,9	20,6
möglicherweise	10,4	10,3	8,3	12,9	9,6
nein	65,3	60,2	73,5	69,3	62,6
weiß nicht	8,5	9,9	7,9	7,0	7,1
zusammen					
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt					
ja	10,0	10,0	5,1	13,8	9,7
möglicherweise	15,0	21,5	16,5	7,8	15,6
nein	71,7	66,5	75,4	74,7	70,1
weiß nicht	3,3	2,0	3,0	3,7	4,6
zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1) § 9, Abs.2 WoFG  
 Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

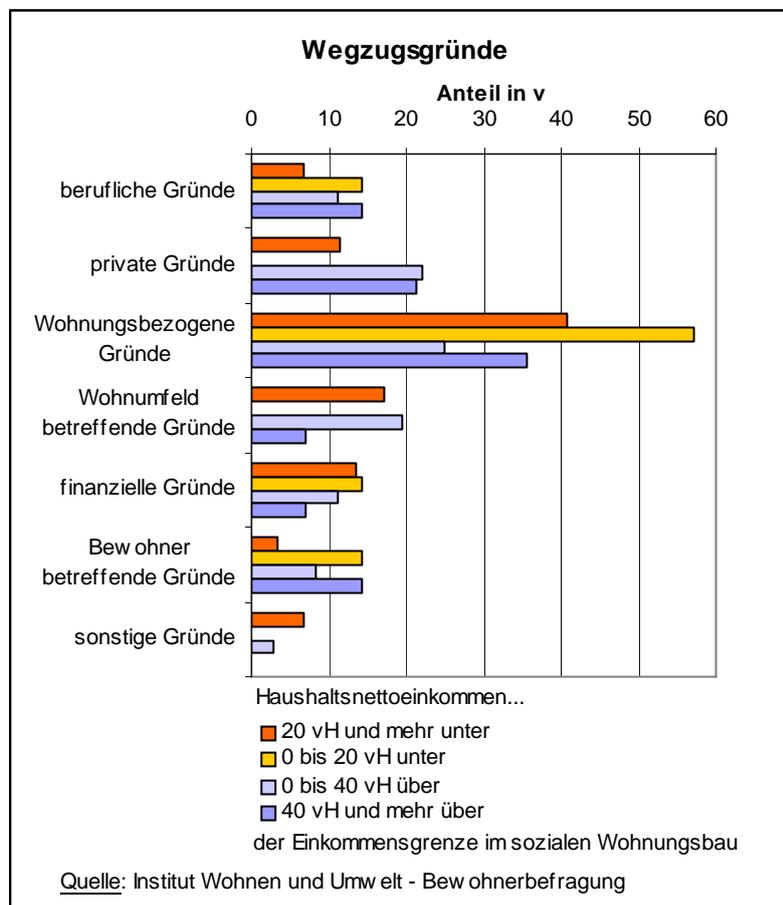
Von den befragten Haushalten gaben knapp 14 vH an, innerhalb der nächsten zwei Jahre aus der jetzigen Wohnung ausziehen zu wollen (vgl. Tabelle 9). Weitere 12 vH hielten einen Wegzug für möglich, so dass sich gut ein Viertel der befragten Haushalte mit Umzugsgedanken trug. Bei der untersten Einkommensgruppe war dabei die Umzugsbereitschaft deutlich stärker ausgeprägt als bei den übrigen Einkommensgruppen. Aus diesem Befund könnte die Schlussfolgerung gezogen werden, dass Mieter mit geringem Einkommen die gestiegene Mietbelastung nicht mehr tragen können und deshalb zu einem Umzug in eine einfachere und preiswertere Wohnung gezwungen sind.

Diese Vermutung wird durch die Analyse der Umzugsmotive weitgehend widerlegt. Von den wegzugsbereiten Haushalten der untersten Einkommensgruppe gaben lediglich knapp 14 vH eine zu hohe Miete als wichtigsten Grund für den eventuell geplanten Auszug an

(vgl. Abb. 13). Ausschlaggebend für die geäußerten Wegzugsabsichten waren andere Motive wie die zu kleine Wohnung oder Mängel im Wohnumfeld. Auch private und berufliche Gründe waren oft genannte Wegzugsgründe.

Bei der Untergliederung der Wegzugsmotive nach Untersuchungsstädten zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede. In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt waren bei Haushalten der untersten Einkommensgruppen häufiger finanzielle Gründe ausschlaggebend für den beabsichtigten Wohnungswechsel als in Städten mit entspanntem oder ausgeglichenerem Wohnungsmarkt. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass in den wirtschaftsstarken Großstädten der Bindungswegfall und die damit verbundene Anhebung der Mieten für manche Haushalte mit geringem Einkommen nur schwer zu verkraften ist.

**Abb. 13: Wichtigste Wegzugsgründe der Hauptmieter mit Wegzugsabsichten in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**



### 3.2.5 Niedrigeinkommen und Qualität der bewohnten Wohnung

Auch wenn ehemalige Sozialwohnungen nach dem Auslaufen der Bindung weiterhin an einkommensschwache Haushalte vermietet werden, könnte der Bindungswegfall bei den Anbietern zu einer selektiven Wohnungsvermietung geführt haben: Wohnungen von guter Qualität werden nach dem Bindungswegfall bevorzugt an finanziell besser gestellte Haushalte vermietet, diejenigen von eher einfacher oder gar schlechter Qualität werden dagegen Haushalten mit geringem Einkommen angeboten.

Um diese Hypothese zu überprüfen, wurden die Wohnungen nach dem Zustand der Gebäude, der Qualität des Wohnumfeldes und der Stärke der Verkehrsbelastung unterteilt. Als Wohnungen guter Qualität wurden dabei Wohnungen verstanden, bei denen Gebäude und Wohnumfeld in gutem bzw. gepflegtem Zustand waren und die an Standorten mit geringer Verkehrsbelastung gelegen waren. Wohnungen, die diese Kriterien nicht erfüllten, wurden der Kategorie „mittlere oder schlechte Wohnqualität“ zugeordnet.

Das Ergebnis der Untersuchung ist in Tabelle 10 dargestellt. Es zeigt, dass zwischen der Höhe des Einkommens und der Qualität der bewohnten Wohnung, gemessen am Zustand des Gebäudes und der Wohnumfeldes sowie der Stärke der Verkehrsbelastung, keinerlei Zusammenhang bestand. Haushalte mit niedrigem Einkommen wohnten mindestens genauso häufig in Wohnungen guter Qualität wie Haushalte mit etwas höherem Einkommen. Auch konnte zwischen den vor und nach dem Bindungswegfall eingezogenen Mietern kein signifikanter Unterschied festgestellt werden. Die Differenzierung der Analyse nach Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt erbrachte ebenfalls keinen anderen Befund.

**Tabelle 10: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Wohnqualität in den Untersuchungsstädten 2004**

Wohnqualität <sup>1)</sup>	Haushalte insgesamt	davon mit einem monatlichen Nettoeinkommen von...			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
		der Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau			
Anzahl Haushalte					
Haushalte insgesamt					
gut	42,6	44,7	42,7	42,7	38,2
mittel und schlecht	57,4	55,3	57,3	57,3	61,8
Haushalte insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Haushalte die vor dem Bindungswegfall eingezogen sind					
gut	43,8	48,9	40,7	41,8	33,3
mittel und schlecht	56,2	51,1	59,3	58,2	66,7
Haushalte insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Haushalte die nach dem Bindungswegfall eingezogen sind					
gut	42,8	46,0	41,7	42,6	36,2
mittel und schlecht	57,2	54,0	58,3	57,4	63,8
Haushalte insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1) gute Wohnqualität: Gebäude und Wohnumfeld in gutem bzw. gepflegtem Zustand, Verkehrsbelastung gering; mittlere und schlechte Wohnqualität: Wohnungen, die diese Kriterien nicht erfüllten.					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung und Gebäudeerhebung					

### 3.2.6 Wohnungsmodernisierung

Ein Fünftel der untersuchten Wohnungen wurde in den letzten fünf Jahren vom Gebäudeeigentümer modernisiert. Mit einem Anteil von fast 35 vH wiesen die Bestände der Genossenschaften die mit Abstand höchste Quote an modernisierten Wohnungen auf. Auch bei den übrigen nicht öffentlichen Wohnungsunternehmen waren überdurchschnittlich viele Wohnungen modernisiert. Am geringsten war der Anteil der vom Vermieter modernisierten Wohnungen bei den kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen. Lediglich knapp 15 vH der untersuchten Wohnungen dieser Anbietergruppe sind den vergangenen 5 Jahren modernisiert wurden.

Auch zwischen den Untersuchungsstädten bestanden Unterschiede. In den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt war die Quote der modernisierten Wohnungen höher als in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Offensichtlich nahm mit schwächer werdender Nachfrage nach Wohnraum der wirtschaftliche Druck zur Verbesserung der Wohnqualität zu, um die Wohnungen überhaupt noch vermieten und Leerstand vermeiden zu können.

**Tabelle 11: Anteil der modernisierten Wohnungen an der Gesamtzahl der untersuchten Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen 2004**

Anbietertyp	Miet- wohnungen insgesamt	davon wurden in den letzten 5 Jahren modernisiert durch...		
		Vermieter	Mieter	Vermieter und Mieter
Untersuchungsstädte insgesamt				
Kommunales / staatliches Wohnungsunternehmen	100,0	14,5	6,8	4,0
Genossenschaft	100,0	34,9	3,2	7,1
Sonstige Anbieter	100,0	24,8	8,3	1,9
Insgesamt	100,0	19,9	6,6	4,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt				
Kommunales / staatliches Wohnungsunternehmen	100,0	15,4	6,8	3,2
Genossenschaft	100,0	37,4	4,0	7,1
Sonstige Anbieter	100,0	37,5	3,8	-
Insgesamt	100,0	22,1	6,0	3,4
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt				
Kommunales / staatliches Wohnungsunternehmen	100,0	11,9	6,7	6,7
Genossenschaft	100,0	25,9	-	7,4
Sonstige Anbieter	100,0	16,7	11,1	3,2
Insgesamt	100,0	15,3	8,0	5,2
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung				

Häufigste Modernisierungsmaßnahmen waren die Erneuerung der Heizung und des Bades. Von Bedeutung waren außerdem die Modernisierung der Toilette sowie die Erneuerung von Fenster und Fußboden. Seltener durchgeführt wurden Veränderungen im Zuschnitt der Wohnungen. Die Art der durchgeführten Maßnahmen deutet darauf hin, dass es sich bei den

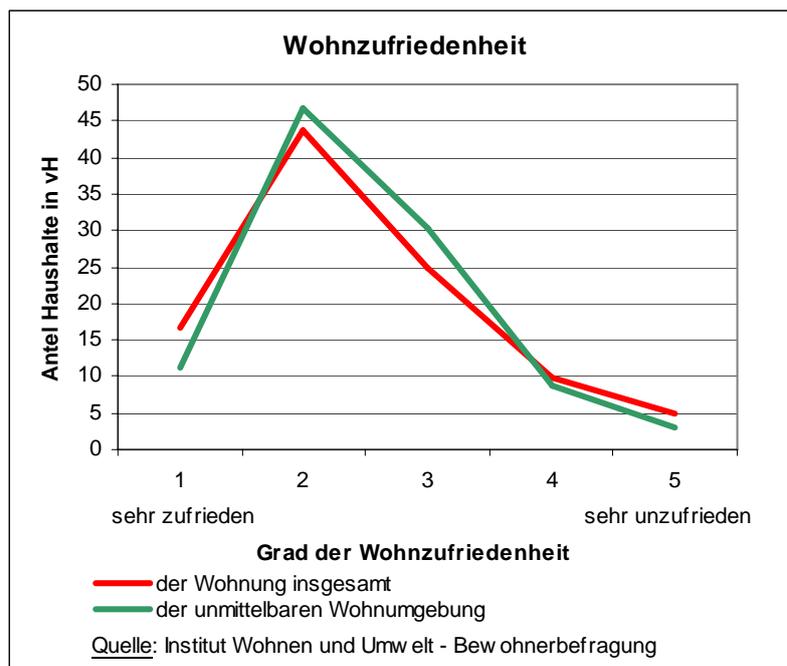
vom Vermieter durchgeführten Verbesserungen um eher einfachere Modernisierungen handelte.

Für die überwiegende Mehrheit der Bewohner (58 vH) von modernisierten Wohnungen hat sich die Wohnqualität durch die vom Vermieter veranlassten Modernisierungsmaßnahmen erheblich verbessert. Etwa 30 vH der Mieter waren der Meinung, die Wohnqualität habe sich durch die Modernisierung nicht wesentlich verbessert. Für eine Minderheit von 12 vH blieb die Wohnqualität gleich oder hatte sich sogar eher verschlechtert.

### 3.2.6 Wohnzufriedenheit der Bewohner

Die Mehrheit der befragten Haushalte war mit ihrer Wohnung ( 60 vH) und ihrer unmittelbaren Wohnumgebung (58 vH) zufrieden oder sehr zufrieden. Lediglich knapp 15 vH bzw. nicht ganz 12 vH der befragten Mieter äußerten sich unzufrieden oder sehr unzufrieden. Zustimmung fanden vor allem die Größe und der Zuschnitt der Wohnungen, was auf den ersten Blick etwas überrascht, da es sich bei den bindungsfrei gewordenen Wohnungen meist um eher kleinere Wohnungen handelt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Bewohnern überwiegend um Ein- und Zweipersonenhaushalte handelte, für welche die Wohnfläche offensichtlich ausreichte. Von den größeren Haushalten mit 5 oder mehr Personen wurde die Größe der Wohnung dagegen unter allen Wohnungsmerkmalen mit Abstand am schlechtesten bewertet. Weniger zufrieden waren die Bewohner auch mit der Ausstattung und dem Zustand der Wohnungen. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass bei vielen dieser Wohnungen noch erheblicher Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf besteht. Durchweg war der Grad der Zufriedenheit bei modernisierten Wohnungen höher als bei nicht modernisierten Wohnungen.

**Abb. 14: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen bindungsfrei gewordener Bestände 2004**



Die Wohnzufriedenheit war in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt etwas höher als in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Vor allem bei der Größe der Wohnungen schnitten erstere deutlich besser ab.

Von den verschiedenen Anbietern zeichneten sich die Genossenschaften durch eine besonders hohe Wohnzufriedenheit ihrer Bewohner aus. Am unzufriedensten waren die Mieter in den Wohnungen der übrigen nicht öffentlichen Wohnungsunternehmen. Viele Mieter bemängelten hier vor allem die Ausstattung und den Zustand der Wohnung.

### **3.2.7 Auswirkungen auf den Teilmarkt für einkommensschwache Haushalte**

Durch den Wegfall der Bindung verringert sich das Angebot an mietgünstigen Wohnungen, auf welche die Kommunen im Bedarfsfall zurückgreifen können. Vor allem Wohnungen, für welche die Städte ein Belegungsrecht haben, stehen dann für Problemgruppen nicht mehr zur Verfügung, da mit dem Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert in der Regel auch das Belegrecht erlischt.

Von den befragten Experten der Wohnungsämter in den Untersuchungsstädten werden die Auswirkungen des Bindungswegfalls unterschiedlich eingeschätzt. Für Städte mit entspanntem Wohnungsmarkt wie Bremen oder Duisburg werden keine nachteiligen Angebotseffekte erwartet, da es genügend preiswerte Wohnungen gebe. Selbst einkommensschwache Haushalte würden hier auf dem freien Wohnungsmarkt problemlos eine Wohnung zu tragbaren Mieten finden.

Etwas anders ist die Situation in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Frankfurt am Main oder München. Hier wird befürchtet, dass die weitere Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen die Unterbringung von Haushalten mit Zugangsproblemen auf dem freien Wohnungsmarkt eher erschwert. Allerdings hat der Bindungswegfall auch hier bislang zu keinen schwerwiegenden Angebotsengpässen im Marktsegment für preiswerte Wohnungen geführt.

Dies liegt auch daran, dass in diesen Städten kommunale Wohnungsunternehmen von jeher eine starke Stellung haben. Die ehemaligen Sozialwohnungen dieser Gesellschaften stehen den kommunalen Wohnungsämtern auch nach dem Bindungswegfall für die Versorgung von Problemhaushalten zur Verfügung. Mehrere der untersuchten Städte haben zudem Kooperationsverträge mit ihren kommunalen Wohnungsunternehmen, in die teilweise auch die bindungsfreien Wohnungen mit einbezogen sind. Der Wegfall der Belegungsbindung führt deshalb bei diesen Unternehmen zu keiner grundlegenden Änderung der Wohnungsbelegung.

Die überwiegende Mehrheit der nicht öffentlichen Wohnungsunternehmen zeigt jedoch wenig Bereitschaft, nach Ablauf der Bindungsfrist neue Bindungen einzugehen. In vielen Fällen wird bewusst auf die Inanspruchnahme öffentlicher Modernisierungsmittel verzichtet, um sich nicht erneut binden zu müssen. Teilweise werden sogar die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt, um den Ablauf der Bindungsfrist zu beschleunigen und dadurch mehr Flexibilität bei der Belegung der Wohnungen zu erhalten. Aus diesem Grunde besteht auch wenig Interesse am Verkauf von Belegungsrechten an bindungsfrei gewordenen Wohnungen. Der oft geforderte Erwerb von privaten Belegungsrechten erscheint angesichts dieses Befundes

ein wenig erfolgversprechender Weg zur Sicherung der Wohnungsversorgung einkommensschwacher oder sozial benachteiligter Haushalte zu sein, es sei denn, der dafür gebotene Preis wird erheblich angehoben.

### **3.3 Ergebnis der empirischen Untersuchung des Bindungswegfalls**

Als Ergebnis der empirischen Untersuchung lässt sich feststellen, dass der Bindungswegfall bislang zu keiner Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und damit auch zu keiner Veränderung der Bewohnerstruktur zu Lasten der weniger zahlungskräftigen Haushalte geführt hat. Die der Untersuchung zu Grunde liegende Hypothese konnte damit nicht bestätigt werden. Dass die ehemaligen Sozialwohnungen auch nach dem Wegfall der Sozialbindung einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte liefern, ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es sich bei den bindungsfrei gewordenen Wohnungen zumeist um einfache und mietgünstige Wohnungen handelt, die vorwiegend von Haushalten der unteren Einkommensgruppen nachgefragt werden. Zwar haben die Wohnungsunternehmen den gesetzlich möglichen Mieterhöhungsspielraum nach Ablauf der Bindungsfrist weitgehend ausgeschöpft. Dennoch liegen die Mieten der bindungsfrei gewordenen Wohnungen noch immer unter oder am unteren Rande der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Untersuchung bestätigt damit Kirchoff/Jacobs, die in ihrer empirischen Arbeit über den Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen zu ähnlichen Aussagen kamen<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Vgl. ARGE Kirchoff / Jacobs: Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen ... a.a.O. S. IX ff.

### **III AUSWIRKUNGEN DER PRIVATISIERUNG VON WOHNUNGSBESTÄNDEN ÖFFENTLICHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

#### **1. Die öffentliche Wohnungsunternehmen als Anbieter von Wohnungen**

##### **1.1 Formen öffentlicher Wohnungsversorgung**

Die öffentliche Hand tritt auf zweifache Weise als Anbieter von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung: Zum einen unmittelbar im Rahmen der Verwaltungstätigkeit ihrer Gebietskörperschaften und zum anderen mittelbar in den verschiedenen Formen der öffentlichen Unternehmen<sup>21</sup>.

Die verwaltungsinterne Wohnungsversorgung zeichnet sich durch ihre vollständige Integration in die Organisation und Haushaltsrechnung der jeweiligen Behörde (Bund, Länder, Gemeinden/Gemeindeverbände) aus. Als nicht-wirtschaftliche Versorgungsform dient sie öffentlichen Zwecken, wobei diese je nach Verwaltungsebene sehr unterschiedlich sind. Während die Errichtung und Verwaltung von Wohnungsbeständen auf Bundes- und Landesebene vor allem der Unterbringung der eigenen Bediensteten dient, werden die Wohnungsbestände der kommunalen Gebietskörperschaften hauptsächlich zur Erfüllung von sozialen Versorgungsaufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge verwendet<sup>22</sup>.

Mehr noch als durch eigene Wohnungen sind die öffentlichen Gebietskörperschaften über ihre öffentlichen Unternehmen am Wohnungsbestand beteiligt. Als öffentliche Unternehmen werden die Unternehmen verstanden, die sich ganz oder im Fall von Teileigentum zu mehr als 50 vH der Unternehmensanteile im Eigentum der öffentlichen Hand befinden<sup>23</sup>. Das Eigentum kann entweder direkt bei den Gebietskörperschaften selbst oder indirekt über andere öffentliche Unternehmen und Körperschaften bestehen. Von den verschiedenen Formen der öffentlichen Unternehmen stellen Unternehmen mit privater Rechtsform die am weitesten verselbständigte Form öffentlicher Unternehmen dar. Sie bieten den öffentlichen Trägern die Möglichkeit, ihre Wirtschaftsaktivitäten frei von bürokratischen Zwängen und kameralistischen Erfordernissen nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zu betreiben.

Bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen lassen sich im wesentlichen vier Typen unterscheiden:

- Kommunale Wohnungsunternehmen
- Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften
- Wohnungsunternehmen für die Wohnungsversorgung von Bediensteten des Bundes und der Länder
- Wohnungsunternehmen von Sozialversicherungen sowie von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten und Versicherungen.

---

<sup>21</sup> gl. Hettich, U.: Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung... a.a.O. S. 86

<sup>22</sup> Ebenda, S. 86

<sup>23</sup> Ebenda, S. 87

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben eine lange Tradition. Ihre Anfänge reichen bis in die Zeit der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts zurück<sup>24</sup>. Stärkere Verbreitung erfuhren sie nach dem ersten Weltkrieg<sup>25</sup>. Damals veranlasste die kriegsbedingte Wohnungsnot Staat und Kommunen zu einer aktiven Wohnungspolitik. Diese beinhaltete neben regulierenden Eingriffen auch eine direkte Förderung des Wohnungsbaus. Um die umfangreichen Neubauprogramme zu realisieren, gründeten zahlreiche Städte eigene Wohnungsbaugesellschaften. Vorrangiges Ziel dieser Unternehmen war es, preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten. In der Phase des Neu- und Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg erhielt die Gründung von kommunalen Wohnungsunternehmen neuen Auftrieb<sup>26</sup>. Begünstigt durch den großen Wohnungsmangel und die Forcierung des sozialen Wohnungsbaus entstanden weitere Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung. Mit dem Rückgang des sozialen Wohnungsbaus und der Verlagerung des Wohnungsneubaus auf Eigentumsmaßnahmen haben die kommunalen Wohnungsunternehmen etwas an Bedeutung verloren. Derzeit liegt das Schwergewicht ihrer Aktivitäten in der Pflege und Verwaltung des Bestandes.

Die Heimstätten haben ebenfalls eine lange Tradition. Ihre Geschichte reicht bis in die Zeit kurz vor dem Ende des ersten Weltkriegs zurück, als zur Linderung der Wohnungsnot in den Städten provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaften, die späteren Heimstätten, gegründet wurden<sup>27</sup>. Der Wohnungsbau und das Kleinsiedlungswesen waren lange Zeit das Kerngeschäft dieser Unternehmen. Im Zuge des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg haben sich die Heimstätten zunehmend städtebaulichen Aufgaben zugewandt. Daneben haben sie sich zu Planungs- und Trägerunternehmen für Infrastrukturmaßnahmen, für Kommunalbauten aller Art und zum Teil für Wirtschaftsförderungsmaßnahmen entwickelt. Mit der Erweiterung des Aufgabenfeldes sind viele Heimstätten zu Landesentwicklungsgesellschaften geworden. Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften sind Organe der staatlichen Wohnungspolitik. Zu ihren Hauptaufgaben gehört die Betreuung von Bauherren bei der Beschaffung von Krediten und Bauland. Soweit sie als Bauherren von Kaufeigenheimen und Kleinsiedlerstellen auftreten, veräußern sie diese Wohnungen nach angemessener Frist. Der Bau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand erfolgt über Tochterunternehmen. Hauptanteilseigner der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften sind die Länder bzw. die von diesen getragenen Landesbanken. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften bzw. deren Tochterunternehmen entfällt auf die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Hessen.

Die Wohnungsunternehmen für die Wohnungsversorgung von öffentlich Bediensteten dienen in erster Linie der beschäftigungsorientierten Wohnungsfürsorge der öffentlichen Arbeitgeber. Zu den wichtigsten Unternehmen dieser Art gehörten bis vor wenigen Jahren die ver-

<sup>24</sup> Vgl. Knoche, M.: Die Gründung der GeWoBau Marburg am 26. Januar 1950, Die Gründer und ihre Ziele, o..O.u..J., S 17

<sup>25</sup> Vgl. Blumenroth, U.: Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung, Darstellung und kritische Würdigung, Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 25, Münster (Westf.) 1975, S. 209; Stöcker, H. Die Entwicklungsphasen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter dem Einfluss der Unternehmungsformen, Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, Bd. 45, Bonn 1976, S. 138

<sup>26</sup> Ebenda S. 221 f.

<sup>27</sup> Vgl. Drummer, H./Zwilling, J. : Nassauische Heimstätte 75, Wir geben Ihnen Raum, Frankfurt am Main 1997, S. 21 f.

Blumenroth, U.: Deutsche Wohnungspolitik ... a.a.O., S. 208 u. 209

schiedenen regionalen Eisenbahn- und Post-Wohnungsgesellschaften<sup>28</sup>. Inzwischen sind knapp 87 vH des Wohnungsbestandes der 18 Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften an private Wohnungsunternehmen und Investorengruppen veräußert worden<sup>29</sup>. Die restlichen 13 vH wurden von verschiedenen öffentlichen Wohnungsunternehmen übernommen. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der Post-Wohnungsgesellschaften befindet sich heute in der Hand privater Eigentümer.

Die Wohnungsunternehmen von Sozialversicherungen sowie von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten besitzen ebenfalls keinen spezifisch sozialorientierten Versorgungsauftrag. Begünstigt sind vielmehr Bedienstete von Sozialversicherungsanstalten, öffentlichen Kredit- und Versicherungsunternehmen oder anderen öffentlich-rechtlichen Institutionen. Daneben nehmen diese Unternehmen allgemeine Wohnungsversorgungsaufgaben wahr. Zu den größten Unternehmen dieser Gruppe gehörte bis vor kurzem die von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte getragene Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH). Auch dieses Unternehmen ist inzwischen privatisiert.

## **1.2 Marktanteil der öffentlichen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet**

Ähnlich wie zum sozialen Wohnungsbestand gibt es auch zum Wohnungsbestand staatlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen keine zeitnahen, regional untergliederten Statistiken. Der Bestand musste daher vom Institut Wohnen und Umwelt bei den einzelnen Wohnungsunternehmen mittels schriftlicher Befragung ermittelt werden. Bei Unternehmen, die nicht antworteten, wurde die Zahl der Wohnungen telefonisch erfragt oder aus dem Internet entnommen. Für Baden-Württemberg wurden aktuelle Bestandszahlen vom Verband der Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt. Die vom IWU ermittelten Bestandszahlen beziehen sich auf den Standort der Wohnungen, nicht auf den Sitz des Unternehmens. Bei einigen wenigen Unternehmen mit regional gestreutem Wohnungsbestand musste die räumliche Zuordnung der Wohnungen unter Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Informationen geschätzt werden. Die vom IWU ermittelten Bestandszahlen und deren Untergliederung nach Gebietstypen können daher nur als Näherungswerte verstanden werden. Dennoch dürften die Zahlenwerte hinreichend genau sein, um eine Vorstellung von der heutigen Bedeutung der staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen als Anbieter von Wohnungen im früheren Bundesgebiet geben zu können.

---

<sup>28</sup> Vgl. Hettich, U.: Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung...a.a.O. S. 110

<sup>29</sup> Vgl. Bildungs- und Förderungswerk der TRANSNET Gewerkschaft GdED e.V. BFW, Ratgeber Eisenbahnwohnungen, BFW Schriftenreihe Nr. 711, Hof Saale 2001, S. 56 u. 57

**Tabelle 12: Wohnungsbestand der staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet 2004**

Gebietstyp	Wohnungsbestand insgesamt <sup>1)</sup>	davon öffentliche Wohnungsunternehmen	
	Anzahl	Anzahl	vH
<b>Agglomerationsräume</b>			
Kernstädte	8.801.444	809.627	9,2
Hochverdichtete Kreise	5.696.291	187.646	3,3
Verdichtete Kreise und ländliche Kreise	3.040.068	56.112	1,8
Zusammen	17.537.803	1.053.385	6,0
<b>Verstädterte Räume</b>			
Kernstädte	1.758.368	144.977	8,2
Verdichtete Kreise	5.812.411	157.327	2,7
Ländliche Kreise	2.625.334	38.667	1,5
Zusammen	10.196.113	340.971	3,3
<b>Ländliche Räume</b>			
zusammen	3.252.161	68.102	2,1
<b>Früheres Bundesgebiet</b>			
zusammen	30.986.077	1.462.458	4,7
<p>1) Da für 2002 und 2003 noch keine Wohnungsbestandszahlen auf Kreisebene vorlagen, wurden die entsprechenden Bestandszahlen zum 31.12.2001 zu Grunde gelegt.  <u>Quelle:</u> Erhebung des Instituts Wohnen und Umwelt bei den staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet einschließlich Berlin-West</p>			

Nach den Ermittlungen des Instituts gab es im früheren Bundesgebiet im Jahr 2004 noch etwa 382 öffentliche Wohnungsunternehmen. Hiervon waren 365 kommunale Wohnungsunternehmen und 17 staatliche Unternehmen. Zusammen hatten sie einen Bestand von 1.462 000 Wohnungen (vgl. Tabelle 12). Drei Viertel davon entfielen auf kommunale Wohnungsunternehmen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand hatten öffentliche Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet 2004 einen Marktanteil von knapp 5 vH. In den Kernstädten der Agglomerationsräume und in den verstädterten Räumen betrug ihr Marktanteil um die 9 vH, war also fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt des früheren Bundesgebietes. In den ländlichen Kreisen waren öffentliche Wohnungsunternehmen als Wohnungsanbieter von untergeordneter Bedeutung. Ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand betrug hier weniger als 2 vH.

### 1.3 Struktur des Wohnungsbestandes der öffentlichen Wohnungsunternehmen

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 befanden sich etwa 91 vH aller Wohnungen der Kommunalen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen (vgl. Abb. 15 und Tabelle 13). Knapp ein Viertel (23,1 vH) der Wohnungen waren vor 1949 errichtete Altbauwohnungen, fast die Hälfte (49,4 vH) nach 1949 gebaute Sozialmietwohnungen und ein gutes weiteres Viertel (27,5 vH) nach 1949 errichtete freifinanzierte oder nicht mehr der Sozialbindung unterliegende ehemalige Sozialwohnungen. Der Sozialwohnungsanteil war deutlich höher als bei den privaten Eigen-

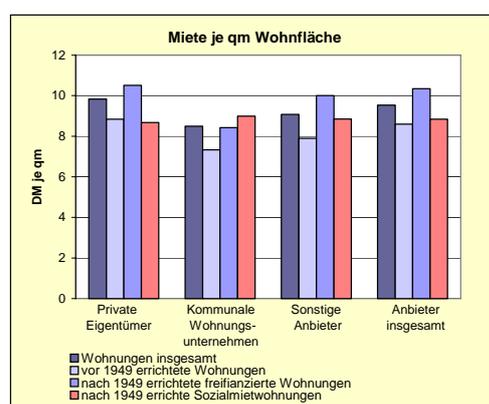
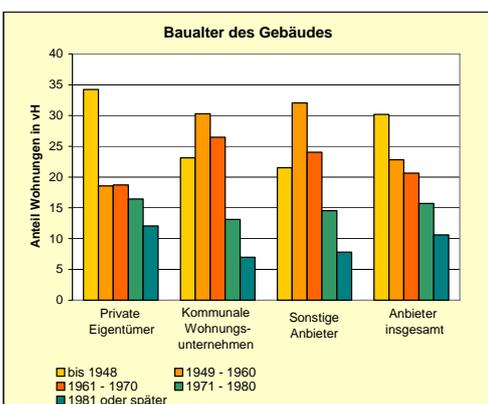
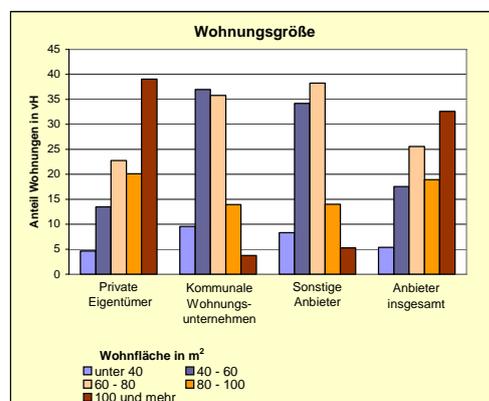
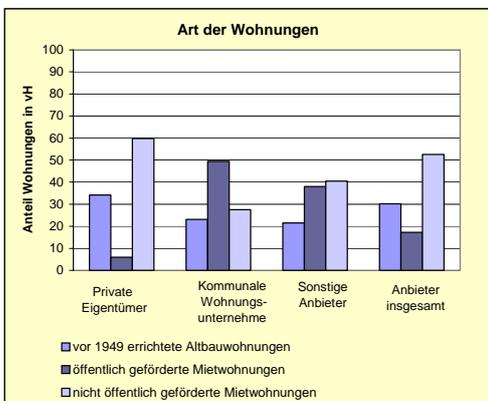
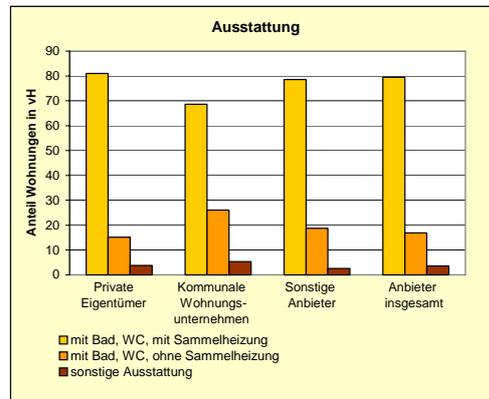
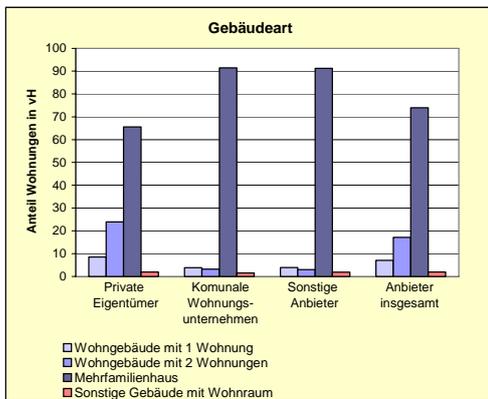
tümern und den sonstigen Anbietern (6,0 vH bzw. 38,1 vH). Inzwischen ist der Sozialwohnungsanteil auch bei den öffentlichen Anbietern weiter gesunken. Nach unseren Ermittlungen lag er im Jahr 2004 noch bei etwa 44 vH.

Im Jahr 1993 waren fast drei Viertel der nach 1949 errichteten Wohnungen in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts fertig gestellt worden. Der Anteil neuerer Wohnungen aus der Zeit nach 1980 (7,0 vH) war geringer als im Durchschnitt aller Anbieter (10,6 vH).

Lediglich 69 vH der Wohnungen waren damals mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet. Der Anteil der Wohnungen mit einfacherer sanitärer Ausstattung (mit Bad, WC, ohne Sammelheizung oder mit sonstiger Ausstattung) lag deutlich unter den entsprechenden Anteilswerten der übrigen Anbieter. Inzwischen dürfte sich der Ausstattungsgrad auch bei den öffentlichen Anbietern weiter verbessert haben.

Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes der kommunalen Wohnungsunternehmen wird durch Wohnungen kleinerer und mittlerer Größe geprägt. Knapp 73 vH ihrer Wohnungen hatten 1993 eine Wohnfläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> gegenüber 61 vH im Durchschnitt aller Anbieter. Familiengerechten Wohnungen mit 100 und mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche waren stark unterrepräsentiert. Ihr Anteil betrug weniger als 4 vH (Durchschnitt aller Anbieter 12,3 vH).

**Abb. 15: Struktur des Wohnungsbestandes und Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993**



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993

**Tabelle 13: Struktur des Wohnungsbestandes der Kommunalen Wohnungsunternehmen und der übrigen Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993**

Gegenstand der Nachweisung	Anbieter insgesamt	Private Eigentümer <sup>1)</sup>	Kommunale Wohnungsunternehmen <sup>2)</sup>	Sonstige Anbieter <sup>3)</sup>
Anzahl in 1000				
<b>Wohnungen insgesamt:</b>	15.615,4	10.534,8	1.154,0	3.926,6
<b>Gebäudeart:</b>				
Wohngebäude mit 1 Wohnung	1.098,0	900,1	44,4	153,5
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	2.672,6	2.518,7	36,3	117,6
Mehrfamilienhaus	11.546,8	6.909,0	1.055,2	3.582,6
	297,2	206,6	17,7	72,9
<b>Art der Wohnungen:</b>				
vor 1949 errichtete Altbauwohnungen	18.069,7	3.605,0	266,9	845,3
nach 1949 errichtete öffentlich geförderte Mietwohnungen	2.692,6	628,2	570,3	1.494,2
nach 1949 errichtete nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	8.205,6	6.301,6	316,9	1.587,2
<b>Baualter des Gebäudes:</b>				
bis 1948	4.717,3	3.605,0	266,9	845,4
1949 -1960	3.564,5	1.955,7	349,7	1.259,1
1961 - 1970	3.224,5	1.974,2	305,6	944,7
1971 - 1980	2.454,5	1.731,6	151,5	571,4
1981 oder später	1.655,4	1.268,3	80,3	306,9
<b>Ausstattung der Wohnung:</b>				
mit Bad, WC, mit Sammelheizung	12.417,9	8.538,1	1.599,4	397,2
mit Bad, WC, ohne Sammelheizung	2.637,3	792,0	300,8	61,2
sonstige Ausstattung	561,1	3.087,8	737,1	102,6
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup>:</b>				
unter 40	1.363,1	926,8	110,2	326,1
40 bis unter 60	4.225,1	2.455,7	426,9	1.342,4
60 bis unter 80	5.282,8	3.368,4	412,9	1.501,5
80 bis unter 100	2.824,0	2.113,5	160,8	549,7
100 und mehr	1.921,3	1.670,3	43,2	207,8
Anteil in vH				
<b>Wohnungen insgesamt:</b>	100,0	67,5	7,4	25,1
<b>Gebäudeart:</b>				
Wohngebäude mit 1 Wohnung	7,0	8,5	3,8	3,9
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	17,1	23,9	3,1	3,0
Mehrfamilienhaus	65,6	53,2	91,4	91,2
<b>Art der Wohnungen:</b>				
vor 1949 errichtete Altbauwohnungen	30,2	34,2	23,1	21,5
nach 1949 errichtete öffentlich geförderte Mietwohnungen	17,2	6,0	49,4	38,1
nach 1949 errichtete nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	52,5	59,8	27,5	40,4
<b>Baualter des Gebäudes:</b>				
bis 1948	30,2	34,2	23,1	21,5
1949 -1960	22,8	18,6	30,3	32,1
1961 - 1970	20,6	18,7	26,5	24,1
1971 - 1980	15,7	16,4	13,1	14,5
1981 oder später	10,6	12,0	7,0	7,8
<b>Ausstattung der Wohnung:</b>				
mit Bad, WC, mit Sammelheizung	79,5	81,0	68,6	78,6
mit Bad, WC, ohne Sammelheizung	16,9	15,2	26,1	18,8
sonstige Ausstattung	3,6	3,8	5,3	2,6
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup>:</b>				
unter 40	8,7	8,8	9,5	8,3
40 bis unter 60	27,1	23,3	37,0	34,2
60 bis unter 80	33,8	32,0	35,8	38,2
80 bis unter 100	18,1	20,1	13,9	14,0
100 und mehr	12,3	15,9	3,7	5,3
1) Nur Mietwohnungen				
2) Kommunale Wohnungsunternehmen einschließlich Kommunen				
3) Wohnungsbaugenossenschaften, nicht kommunale Wohnungsunternehmen, sonstige Unternehmen, Bund, Land, Körperschaften				
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993				

### 1.3 Mietpreise und Mietpreisunterschiede gegenüber Wohnungen anderer Anbieter

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 waren die Mieten für freifinanzierte Wohnungen im Altbaubestand und im nach 1949 errichteten Wohnungsbestand bei den kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich niedriger als bei den übrigen Anbietern. Vor allem gegenüber privaten Anbietern bestanden erhebliche Mietpreisunterschiede. Bei Altbauwohnungen betrug der Mietvorteil 17 vH, bei nach 1949 errichteten freifinanzierten Wohnungen sogar fast 20 vH. Gegenüber den übrigen Anbietern waren die kommunalen Wohnungsunternehmen um 7 vH bzw. 16 vH preisgünstiger. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen der privaten Eigentümer und der sonstigen Anbieter im Durchschnitt einen etwas höheren Ausstattungsstandard aufwiesen und sich oft auch in einer besseren Lage befanden. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen bestanden zwischen den verschiedenen Anbietergruppen aufgrund der rechtlich vorgegebenen Mietpreisbestimmungen nur geringe Mietpreisunterschiede.

### 1.4 Die Bewohnerstruktur im Wohnungsbestand öffentlicher Wohnungsunternehmen

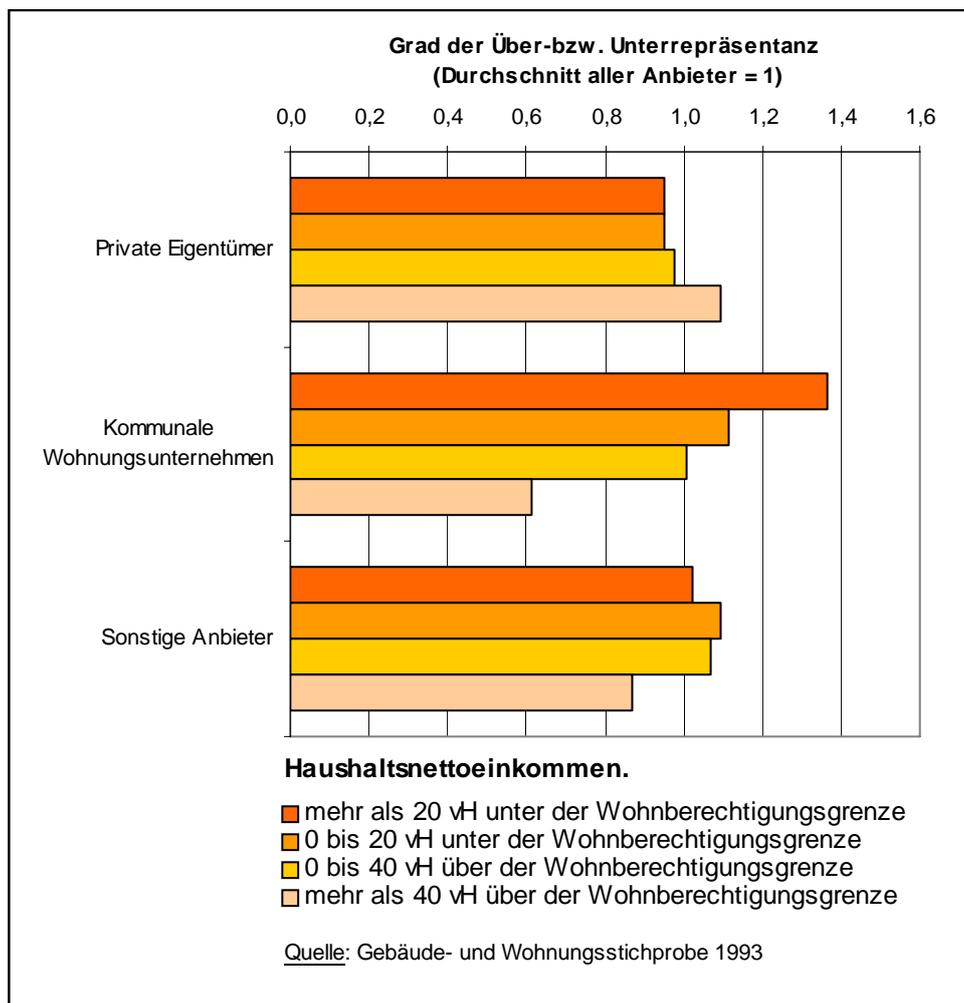
Im Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen sind einkommensschwächere Haushalte etwas überrepräsentiert<sup>30</sup>. Mehr als ein Drittel der Haushalte gehörte 1993 zur Gruppe der Minderverdienenden, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 vH oder mehr unter der Berechtigungsgrenze des sozialen Wohnungsbaus lag (vgl. Abb. 16)<sup>31</sup>. Bei den privaten Anbietern erreichte die Quote der Minderverdienenden lediglich 24 vH und bei den sonstigen Anbietern 26 vH. Entsprechend waren besser gestellte Haushalte mit einem Einkommen von 40 vH oder mehr über der Berechtigungsgrenze bei den kommunalen Wohnungsanbietern deutlich schwächer (Anteil 18,2 vH) vertreten als bei den privaten Eigentümern (32,4 vH) und den sonstigen Anbietern (25,7 vH).

Vor allem im Altbaubestand sowie im nach 1948 errichteten freifinanzierten Mietwohnungsbestand wiesen die kommunalen Wohnungsunternehmen einen weit über dem Durchschnitt liegenden Anteil an einkommensschwachen Haushalten auf. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen war der Unterschied gegenüber den übrigen Anbietern dagegen nicht sehr groß.

<sup>30</sup> Haushalte sind überrepräsentiert, wenn der Wert des Faktors in Abb. 1 größerer als 1 ist bzw. unterrepräsentiert, wenn der Wert kleiner als 1 ist.

<sup>31</sup> Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus 1993

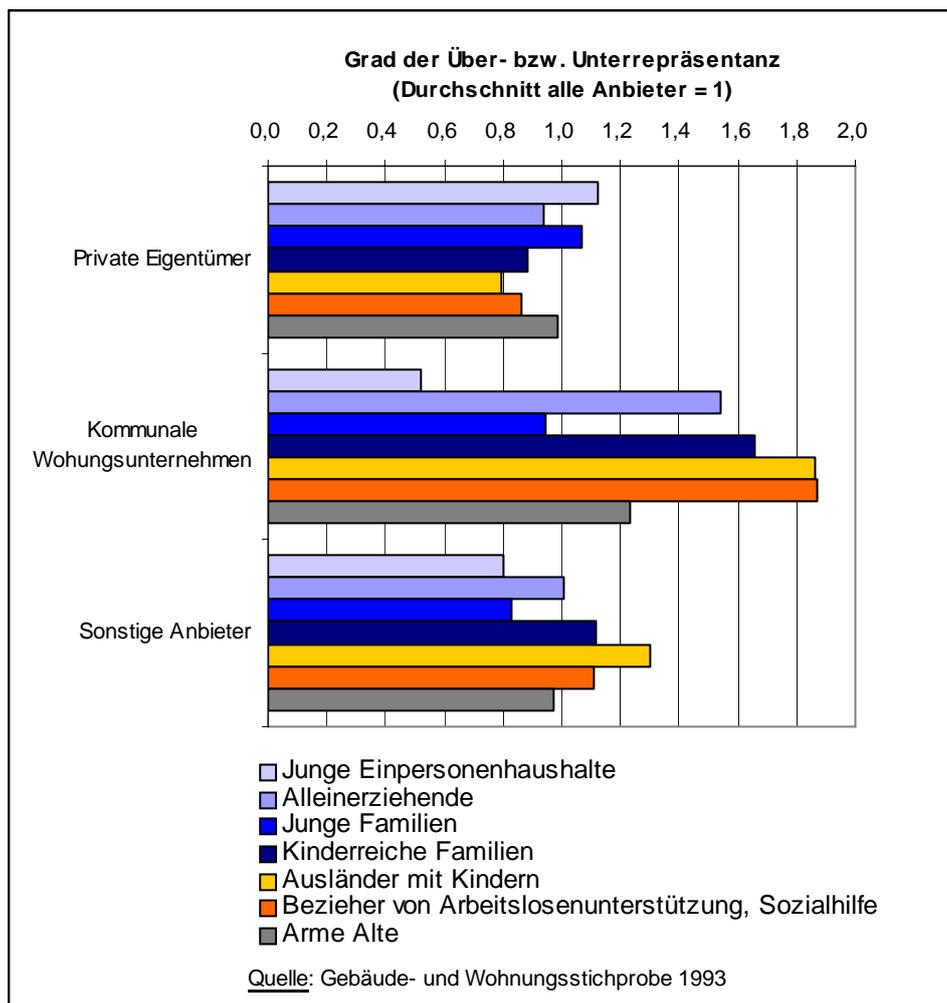
**Abb. 16: Unter- bzw. Überrepräsentanz von Hauptmieterhaushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen in den Wohnungsbeständen der verschiedenen Anbieter im früheren Bundesgebiet 1993**



Neben einkommensschwachen Haushalten gehören Alleinerziehende, junge Familien, kinderreiche Familien, Ausländer mit Kindern, junge Einpersonenhaushalte, arme Alte sowie Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger zu den Zielgruppen der Wohnungspolitik<sup>32</sup>, da sie ebenfalls Zugangsprobleme auf dem freien Wohnungsmarkt haben. Abbildung 17. zeigt, dass bis auf die jungen Einpersonenhaushalte auch diese Zielgruppen im Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen zum Zeitpunkt der Erhebung 1993 stärker vertreten waren als in den Beständen der übrigen Anbieter. Vor allem Bezieher von Arbeitslosenunterstützung und Sozialhilfe (Anteil 88 vH über dem Durchschnitt aller Anbieter) sowie Ausländer mit Kindern (86 vH über dem Durchschnitt) waren bei den Kommunalen Wohnungs-

<sup>32</sup> Junge Familien: Ehepaare mit Bezugsperson unter 35 Jahren und mindestens einem Kind unter 18 Jahren.  
 Kinderreiche Familien: Ehepaare mit 3 oder mehr Kindern unter 18 Jahren.  
 Alleinerziehende : Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.  
 Junge Einpersonenhaushalte: Haushalte mit einer Person unter 25 Jahren  
 Arme Alte: Haushalte mit Bezugsperson von 65 Jahren oder mehr Jahren im Niedrigeinkommensbereich.  
 Zum Niedrigeinkommensbereich zählen hier Haushalte mit einem Einkommen bis zum doppelten der Sozialhilfesätze zuzüglich eines normierten Wohnkostenzuschlages, der sich an den Miethöchstbeträgen nach dem Wohngeldgesetz orientiert.

**Abb. 17: Unter- bzw. Überrepräsentanz von Zielgruppen der Wohnungspolitik in den Wohnungsbeständen der verschiedenen Anbieter im früheren Bundesgebiet 1993**



unternehmen stark überrepräsentiert. Die Untergliederung der Belegungsstruktur nach der Art der Wohnungen ergab, dass sowohl im öffentlich geförderten als auch im nicht öffentlich geförderten Wohnungsbestand der Kommunalen Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich häufig Haushalte der sonstigen Zielgruppen, insbesondere auf Arbeitslosenunterstützung oder Sozialhilfe angewiesene Haushalte sowie ausländische Familien mit Kindern untergebracht waren.

## 2. Die Privatisierung von Wohnungsbeständen öffentlicher Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet

### 2.1 Zum Begriff Privatisierung

Mit dem Begriff Privatisierung wird ganz allgemein ein Übertragungsvorgang vom öffentlichen in den privaten Zuständigkeitsbereich bezeichnet<sup>33</sup>. Der Übertragungsvorgang kann sich sowohl auf die Erstellung öffentlicher Leistungen als auch auf öffentliche Vermögenswerte beziehen. Im ersten Fall spricht man von Leistungsprivatisierung, im zweiten von Vermögensprivatisierung.

Bei der Privatisierung ist zwischen formeller und materieller Privatisierung zu unterscheiden. Bei der *formellen Privatisierung*, erfolgt lediglich eine rechtliche Verselbständigung öffentlicher Einrichtungen<sup>34</sup>. Dabei bedient sich der jeweilige öffentliche Träger einer privatrechtlichen Gesellschaftsform, bleibt aber selbst Eigentümer oder übt zumindest weiterhin einen beherrschenden Einfluss aus. Bei der *materiellen Privatisierung* geht das öffentliche Eigentum vollständig auf den privaten Sektor über.

In formaler Hinsicht sind fast alle kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen längst privatisiert, da sie in der Rechtsform einer GmbH oder AG geführt werden. Die aktuelle Diskussion über die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen bezieht sich auf die materielle Privatisierung. Im Rahmen dieser Untersuchung wird ebenfalls von einer materiellen Privatisierung ausgegangen.

### 2.2 Pro und Contra Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände

Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen ist in Politik und Fachöffentlichkeit umstritten. Die Befürworter einer Privatisierung führen vor allem ökonomische Argumente an. Ihr Hauptargument lautet, privatwirtschaftlich geführte Unternehmen seien effizienter als öffentliche Unternehmen, die Privatisierung öffentlicher Unternehmen führe deshalb automatisch zu einer Erhöhung der Produktions- und damit auch der Allokationseffizienz<sup>35</sup>. Verwiesen wird dabei auf empirische Untersuchungen, die belegen sollen, dass private Unternehmen signifikant bessere Ergebnisse erzielen als öffentliche Unternehmen<sup>36</sup>. Als Ursachen für die Ineffizienz der öffentlichen Unternehmen werden im Wesentlichen der niedrige Rentabilitätsdruck, das Fehlen von Sanktionen für ineffizientes Verhalten und ein mangelnder Anreiz für Effizienz aufgeführt<sup>37</sup>. Den öffentlichen Unternehmen fehle die Fähigkeit und der Wille des privaten Eigentümers, der Vergeudung von Produktivkräften Einhalt zu gebieten. Sie

<sup>33</sup> Vgl. Hettich, U.: Möglichkeiten und Grenzen der Privatisierung... a.a.O.S.137

<sup>34</sup> Vgl. Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände... a.a.O. S. 81

<sup>35</sup> Vgl. Bartel, R.: Theoretische Überlegungen zur Privatisierung, in: Schneider F./Hofreither M. F. (Hrsg.): Privatisierung und Deregulierung öffentlicher Unternehmen in westeuropäischen Ländern, Erste Erfahrungen und Analysen, Schriftenreihe des Ludwig-Boltzmann-Instituts für ökonomische Analysen wirtschaftspolitischer Aktivitäten Bd. 6, Wien 1990, S. 36

<sup>36</sup> Vgl. Schneider F./Dreier, E.: Privatisierung und Deregulierung in Österreich in den 90er Jahren: Stillstand oder Fortschritt?, Linz 2000, S. 7 und 8

<sup>37</sup> Vgl. Donges J. B./Engels, W./Hamm W./Möschel, W./Neumann, M. J. M/Sievert, O. : Privatisierung auch im Westen, Frankfurter Institut für wirtschaftspolitische Forschung e.V., Schriftenreihe, Bd 26, Bad Homburg v.d.H 1993, S. 8

tendierten zum Schlendrian, es werde zu viel Personal beschäftigt, mit knappem Kapital werde zu großzügig umgegangen. Ein Grund für die Ineffizienz wird auch darin gesehen, dass häufig ausgediente Politiker oder Parteifreunde an die Führungspositionen öffentlicher Unternehmen gesetzt würden, obwohl sie dafür nur unzureichend qualifiziert seien<sup>38</sup>.

Die These von der Ineffizienz öffentlicher Unternehmen ist in dieser generalisierenden Form nicht haltbar<sup>39</sup>. Sie beruht auf einem Effizienzbegriff, der sich einseitig auf betriebswirtschaftlichen Kennzahlen stützt, die vom Unternehmenszweck der Gewinnerzielung ausgehen<sup>40</sup>. In öffentlichen Unternehmen ist die Rendite nicht das allein maßgebliche Kriterium für wirtschaftliche Effizienz. Die meisten öffentlichen Unternehmen haben einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Dies gilt in besonderem Maße für kommunale Wohnungsunternehmen, deren Aufgabe es auch sein kann, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu versorgen oder andere öffentliche Aufgaben zu erfüllen. Dieser Auftrag kann Verzicht auf Rendite oder unter Umständen sogar Verzicht auf volle Kostendeckung notwendig machen. Der Maßstab für die Effizienz öffentlicher Unternehmen muss in erster Linie der Grad der Erfüllung der ihnen gestellten Aufgaben sein<sup>41</sup>. Niedrige Gewinne oder gar Defizite sind nicht von vornherein Nachweis für wirtschaftliche Ineffizienz. Wollen die Träger der öffentlichen Unternehmen diese betriebswirtschaftlichen Ineffizienzen oder Defizite nicht, dann müssen sie die öffentlichen Unternehmen von ihren öffentlichen Aufgaben entlasten oder die Mehrkosten der öffentlichen Aufgaben entgelten<sup>42</sup>.

Neben ökonomischen Aspekten spielen fiskalische Überlegungen eine zentrale Rolle in der Privatisierungsdebatte<sup>43</sup>. Durch den Verkauf des öffentlichen Wohnungsunternehmens fließen dem öffentlichen Träger kurzfristig liquide Mittel in Form von Veräußerungserlösen zu. Diese können zum Abbau des Haushaltsdefizits oder zur Rückführung der Schulden verwendet werden. Dadurch geht die Zinslast zurück und es eröffnen sich finanzielle Spielräume für wichtige Investitionen<sup>44</sup>. Mit der Privatisierung entfallen aber auch Dividendenzahlungen oder Gewinnabführungen der privatisierten Unternehmen. Das Ziel einer langfristigen Verbesserung des Finanzierungssaldos tritt für den öffentlichen Haushalt nur dann ein, wenn die Sollzinsen der öffentlichen Kredite höher sind als die Erträge aus der Gewinnabführung des öffentlichen Unternehmens. Ist diese Bedingung erfüllt, führt die Veräußerung des öffentlichen Unternehmens zu einer Konsolidierung des öffentlichen Haushaltes<sup>45</sup>.

Die Befürworter einer Privatisierung sehen in dem Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände darüber hinaus die Möglichkeit, die Quote für selbstgenutztes Wohneigentum zu steigern. Voraussetzung hierfür wäre allerdings die bevorzugte Veräußerung der Wohnungen an Mieter<sup>46</sup>. Der Erwerb von Wohneigentum aus öffentlichen Beständen sei vor allem für untere und

<sup>38</sup> Vgl. Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände... a.a.O. S. 94

<sup>39</sup> Vgl. Kamm, F.: Untersuchung und Vergleich der Privatisierung öffentlicher Unternehmen als zentraler Bestandteil der Wirtschaftspolitik in den achtziger und neunziger Jahren in Deutschland und Frankreich, Europäische Hochschulschriften, Reihe V Volks- und Betriebswirtschaft, Bd./Vol.3003, Frankfurt am Main 2003, S. 73

<sup>40</sup> Ebenda S. 73

<sup>41</sup> Vgl. Loesch, von A.: Privatisierung öffentlicher Unternehmen, Ein Überblick über die Argumente, Schriftenreihe der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinwirtschaft, Heft 23, Baden-Baden 1987, S.108

<sup>42</sup> Vgl. Ebenda S. 109

<sup>43</sup> Vgl. König, P.: Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände – Ziele und Grenzen, in: Die Wohnungswirtschaft 4/98, S. 53

<sup>44</sup> Vgl. Suntum van, U./Spieker, R.: Pro und Contra Mieterprivatisierung, in: FoWo 4 / April 2000, S. 138

<sup>45</sup> Vgl. König, P.: Privatisierung von kommunalem Wohneigentum...a.a.O. S. 15

<sup>46</sup> Vgl. Suntum van, U.: Pro und Contra Mieterprivatisierung a.a.O. S. 137

mittlere Einkommensschichten eine finanzierbare Alternative zum Neubau. Damit könnte die Privatisierung zu einer distributionspolitisch sinnvollen Erhöhung der Eigentumsquote bei diesen Einkommensgruppen und somit zu einer breiteren Verteilung von Grundbesitz bei privaten Haushalten führen<sup>47</sup>. Die Privatisierung von Wohnungen an die jeweiligen Mieter oder an andere Selbstnutzer könne darüber hinaus zu einer Stabilisierung von Gebieten mit problematischen Bewohnerstrukturen beitragen<sup>48</sup>. Durch den Erwerb von Wohneigentum werde die Eigenverantwortlichkeit der bisherigen Mieter gefördert, was sich auch in einem veränderten Nutzungs- und Investitionsverhalten äußere. Die Identifizierung mit der eigenen Wohnung fördere darüber hinaus die Selbst- und Nachbarschaftshilfe. Das wirke sich wiederum positiv auf das nachbarschaftliche Zusammenleben aus<sup>49</sup>. Durch die stärkere Bindung an das Quartier sinke die Fluktuationsrate, was der sozialen Entmischung entgegenwirke. Die Mieterprivatisierung eröffne den Wohnungsunternehmen zudem die Chance, sich privates Kapital zuzuführen, das für Investitionen in Neubau und Bestand eingesetzt werden könne<sup>50</sup>.

Die sozialverträgliche Mieterprivatisierung ist zweifellos ein geeignetes Instrument zur Erhöhung des individuellen Wohnnutzens und zur Stabilisierung gefährdeter Wohngebiete. Ihr Beitrag zur Wohneigentumsbildung darf jedoch nicht überschätzt werden. Viele Mieter verfügen nicht über die finanziellen Mittel, um die hohe Belastung aus der Inanspruchnahme von Krediten tragen zu können. Andere sind für den Eigentumserwerb bereits zu alt. Hinzu kommt, dass Wohnungen in Gebäuden mit baulichen Mängeln und in unattraktiver Lage kaum verkäuflich sind. Vor allem Wohnanlagen mit schlechtem Ruf und hohem Anteil an einkommensschwachen Haushalten bieten kaum Chancen für eine erfolgreiche Privatisierung.

Kritiker der Privatisierung sehen durch den Verkauf der öffentlichen Wohnungsunternehmen die Wohnungsversorgung der einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalte gefährdet. Unter der Regie der neuen Eigentümer seien die privatisierten Unternehmen auf die Erzielung möglichst hoher Renditen bedacht. Sie seien deshalb daran interessiert, ihre Wohnungen an zahlungsfähige Haushalte zu vermieten. Haushalte mit Akzeptanz- und Marktzugangsschwierigen hätten bei ihnen keine Chance<sup>51</sup>. Um deren Wohnungsversorgung sicherzustellen, brauche man dauerhaft einen Wohnungsbestand, der ganz allgemein der öffentlichen Verfügungsgewalt unterliege. Dies gelte umso mehr als der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen immer mehr schrumpfe und die Zahl der auf staatliche Unterstützung angewiesenen Haushalte steige. Ein Verkauf der öffentlichen Wohnungsunternehmen schmälere unwiderruflich den Bestand an Wohnungen, der immer notwendig sein werde, um den öffentlichen und kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag für die Teile der Bevölkerung erfüllen zu können, die sich aus eigener Kraft am Markt allein nicht mit Wohnraum versorgen könnten<sup>52</sup>. Durch den Verkauf ihrer eigenen Wohnungsunternehmen entständen den Kommunen langfristig sehr viel höhere soziale Folgekosten. Außerdem würden

<sup>47</sup> Vgl. Andersen, S.: Die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes, in: Der Langfristige Kredit 1/2000, S. 19

<sup>48</sup> Vgl. Hettich, U. Möglichkeiten und Wirkungen... a.a.O. S. 192 und S. 193

<sup>49</sup> Vgl. Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände... a.a.O. S. 97

<sup>50</sup> Vgl. Steiner, J.: Wohnungsprivatisierung – es drohen irreversible Entscheidungen, in: Der Langfristige Kredit 1/2000, S. 23

<sup>51</sup> Vgl. Ebenda, S. 23

<sup>52</sup> Ebenda, S. 23

sie auf Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung verzichten<sup>53</sup>.

Die Privatisierungsgegner machen darüber hinaus geltend, dass mit der Privatisierung die kurzfristige Cash-Flow-Maximierung in den Vordergrund trete. Bewirtschaftung und Verwertung des erworbenen Wohnungsbestandes werde konsequent nach dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Renditeerzielung betrieben. Notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen würden gestreckt oder ausgesetzt<sup>54</sup>. Durch das Vorherrschen des „Shareholder-Value“ sei ein deutlicher Qualitätsverlust des Gutes Wohnen zu befürchten<sup>55</sup>. Private Wohnungsunternehmen seien vornehmlich an dem Handel mit Wohnimmobilien interessiert und ließen nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien sowie den komplementären Dienstleistungsbereich rund um das „Wohnen“ häufig völlig außer Acht.

Überdies seien die Erwerber vornehmlich am Kauf wirtschaftlich starker Unternehmen interessiert, so dass langfristig nur noch die wirtschaftlich schwachen öffentlichen Wohnungsunternehmen mit unattraktiven Beständen übrig blieben<sup>56</sup>. Die Verkäufe öffentlicher Wohnungsbestände führe zwangsläufig zu einer immer stärkeren Konzentration von sozialen Problemen in immer weniger Wohnungsbeständen. Das Programm „Soziale Stadt“ werde durch die Privatisierung konterkariert.

Die Argumente zur Privatisierung öffentlicher Unternehmen erlauben keine klare Entscheidung für oder gegen den Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen. Ob ein staatliches oder kommunales Wohnungsunternehmen privatisiert werden soll, bedarf einer genauen Prüfung im Einzelfall, bei welcher die verschiedenen Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden. Ob Wohnungen von einem privaten oder öffentlichen Wohnungsunternehmen angeboten werden, ist aus Sicht der Mieter letztlich ohne Bedeutung. Entscheidend ist, dass für alle Haushalte Wohnraum in ausreichender Qualität und zu bezahlbaren Preisen bereitgestellt wird.

### 2.3 Formen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände

Bei der Privatisierung von Wohnungen der öffentlichen Hand ist zwischen dem Verkauf von Beständen und dem Verkauf von Anteilen an Wohnungsgesellschaften zu unterscheiden<sup>57</sup>. Bestände können in Form einzelner Wohnungen, aber auch im Block veräußert werden. Beim Einzelverkauf kommen als Käufer die bisherigen Mieter in Betracht. In diesem Fall spricht man von Mieterprivatisierung. Denkbar ist aber auch der Verkauf an Dritte, sei es an Selbstnutzer oder an Kapitalanleger. Beim Blockverkauf werden Teilbestände einer Kommune oder eines öffentlichen Wohnungsunternehmens an einen Erwerber verkauft. Bei diesem kann es sich um einen Zwischenerwerber handeln, der die Wohnungen aufteilt und einzeln weiterverkauft. Der Käufer kann aber auch ein Wohnungsunternehmen sein, welches die

<sup>53</sup> Ebenda, S. 23

<sup>54</sup> Vgl. Deutscher Mieterbund: Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips: 2002 – Das Jahr der Wohnungsverkäufe, <http://www.verbrauchernews.de>

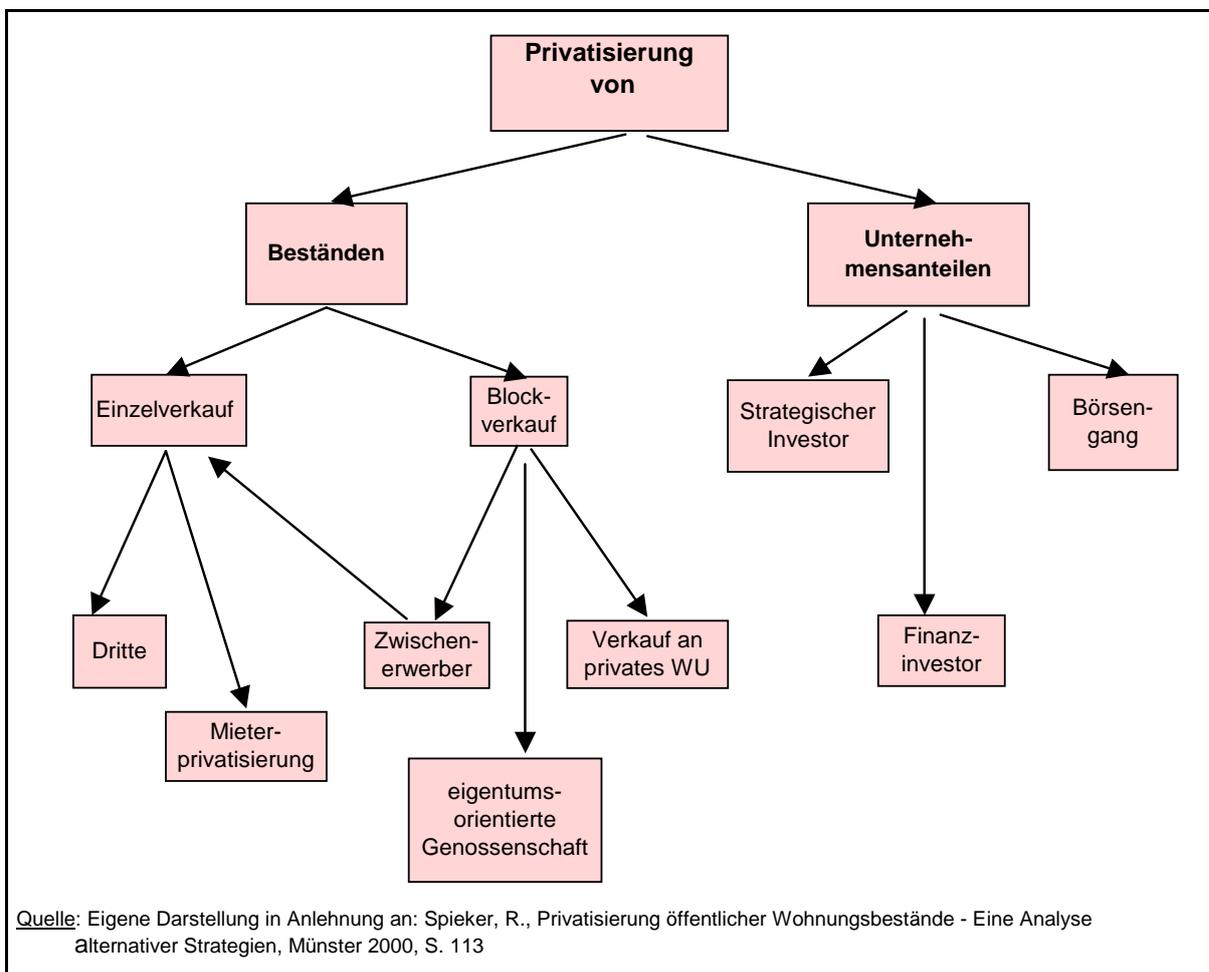
<sup>55</sup> Pfeiff, C., Schader-Stiftung: Diskussionsberichte der Expertenrunde „Die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der Daseinsvorsorge – über die Existenzberechtigung von Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand, Januar 2002, S. 4

<sup>56</sup> Vgl. Berliner Mieterverein e.V.: Mietermagazin April 2001.

<sup>57</sup> Vgl. Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände...a.a.O. S. 112

aufgekauften Wohnungen in seinen Bestand aufnimmt und weiterbewirtschaftet. Die Privatisierung kann schließlich durch Verkauf der Mehrheit der Anteile an einem öffentlichen Wohnungsunternehmen erfolgen. Der Käufer kann dabei ein strategischer Investor, etwa ein privates Wohnungsunternehmen sein, der nicht nur Interesse an den Erträgen sondern auch an der operativen Geschäftsführung des Unternehmens hat. Als Erwerber der Anteile kommt aber auch ein Finanzinvestor in Frage, der in erster Linie aus Gründen der Renditeerzielung oder der sicheren Kapitalanlage investiert und selbst kein Interesse an der operativen Geschäftsführung zeigt. Eine Variante der Privatisierung ist auch der Börsengang, bei welcher ein öffentliches Wohnungsunternehmen in ein kapitalmarktfähiges Unternehmen umgewandelt wird und die für den Börsenvorgang vorgesehenen Aktien an eine große Zahl von Anlegern veräußert werden.

**Abb. 18: Überblick über die verschiedenen Privatisierungsstrategien**



Welche Privatisierungsstrategie gewählt wird, hängt von den Zielen und der finanziellen Lage der jeweiligen öffentlichen Eigentümer ab. Aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht ist die Mieterprivatisierung den anderen Privatisierungsstrategien vorzuziehen, da der ehemalige Mieter als Eigentümer vor Mieterhöhungen und Kündigungen geschützt ist und damit eine höhere Versorgungssicherheit erlangt<sup>58</sup>. Allerdings ist der Einzelverkauf an die Mieter langwierig und mit hohen Kosten verbunden. Die Wahrscheinlichkeit, dass ungewollte Restbestände verbleiben ist hoch, deren Weiterbewirtschaftung durch die Kommune oder das öf-

<sup>58</sup> Vgl. Hettich, U.: Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung...a.a.O. S. 208

fentliche Wohnungsunternehmen aufwändig und oft sehr ineffizient<sup>59</sup>. Da der Staat und die Kommunen aus fiskalischen Gründen an einer kurzfristigen Einnahmeerzielung interessiert sind, stellt für sie der Einzelverkauf in aller Regel keine optimale Privatisierungsstrategie dar. Sie bevorzugen deshalb den Blockverkauf einzelner Bestände oder den Verkauf der Anteile an ihren Wohnungsunternehmen. Bei dieser Art der Privatisierung ist der zu erzielende Quadratmeterpreis zwar nicht so hoch wie beim Einzelverkauf, er fließt der öffentlichen Hand aber in einer Summe mit dem Verkauf zu. Dadurch ist eine schnellere Rückführung des Schuldenstandes und dementsprechend eine stärkere Verringerung der Zinsbelastung möglich<sup>60</sup>.

Das Schwergewicht dieser Untersuchung liegt auf dem Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen. Aspekte der Mieterprivatisierung wurden zwar ebenfalls mit untersucht, doch spielen sie im Rahmen dieser Studie einer eher untergeordnete Rolle.

## 2.4 Bisher durchgeführte Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände

Die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen stand in der Bundesrepublik Deutschland lange Zeit nicht zur Debatte. Erst nach 1995 wurden in stärkeren Maße kommunale und staatliche Wohnungsunternehmen verkauft. Hauptgrund für die Veräußerung der öffentlichen Wohnungsunternehmen war die angespannte finanzielle Lage von Bund, Ländern und Gemeinden. Daneben spielten ordnungspolitische Überlegungen eine Rolle. In einer vom Markt bestimmten Wirtschaftsordnung sollten Aufgaben, die ebenso gut von privaten Unternehmen wahrgenommen werden können, auf diese übertragen werden.

Über die Zahl der privatisierten Wohnungsunternehmen und deren Wohnungsbestände gibt es keine offiziellen Statistiken. Nach Recherchen des Instituts Wohnen und Umwelt, die sich auf Presseberichte und Angaben im Internet sowie auf Nachfragen bei den privatisierten Wohnungsunternehmen stützen, wurden im früheren Bundesgebiet seit Mitte der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts bis heute 33 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 437 000 Wohnungen privatisiert. Dies waren knapp 3 vH des gesamten Mietwohnungsbestandes und nicht ganz 11 vH des Wohnungsbestandes der Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet.

**Tabelle 14: Privatisierte Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet – Stand Juli 2005**

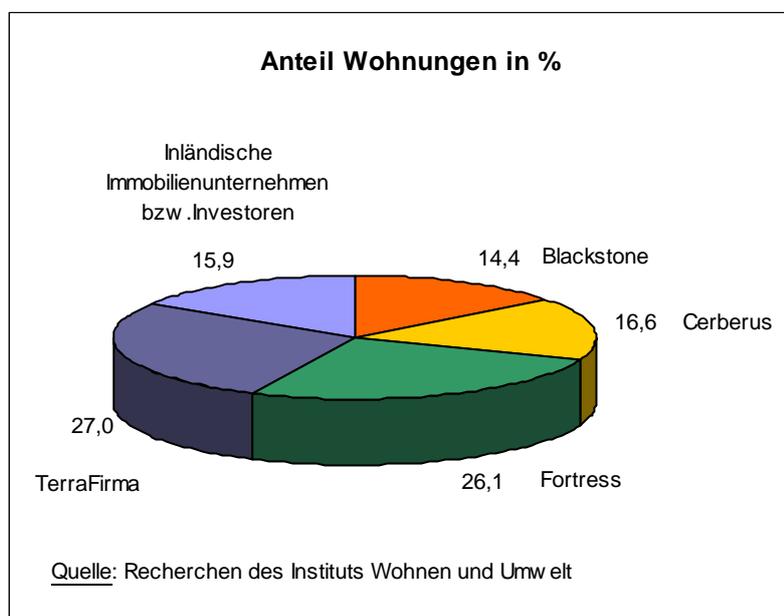
Eigentümer bzw. Mehrheitseigner vor der Privatisierung	Unternehmen		Wohnungsbestand	
	Anzahl	Anteil vH	Anzahl WE	Anteil vH
Kommunen, Landkreise	7	21,2	41.614	9,5
Bund, Länder <sup>1)</sup>	6	18,2	197.080	45,1
öffentliche Kreditinstitute, öffentliche Versicherungen	2	6,1	88.000	20,1
Deutsche Post AG	4	12,1	30.492	7,0
Bundeseisenbahnvermögen	14	42,4	79.995	18,3
<b>Insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>100,0</b>	<b>437.181</b>	<b>100,0</b>
<sup>1)</sup> einschließlich privatisierte Wohnungen in Berlin-West (GWS und GEHAG) Quelle: Recherchen des Instituts Wohnen und Umwelt (Auswertung von Presseberichten und von Angaben im Internet, Nachfrage bei den betroffenen Unternehmen)				

<sup>59</sup> Vgl. Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände... a.a.O. S. 117

<sup>60</sup> Ebenda, S. 121

Bei den privatisierten Wohnungsunternehmen handelt es sich zumeist um staatliche oder von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten und Versicherungen getragene Wohnungsunternehmen sowie um ehemalige Post- und Eisenbahn- Wohnungsbaugesellschaften. Auf sie entfielen fast 79 vH aller privatisierten Wohnungsunternehmen und 91 vH der privatisierten Wohnungen. Gut ein Fünftel der privatisierten Wohnungsunternehmen waren kommunale Wohnungsunternehmen. Ihr Anteil am privatisierten Wohnungsbestand betrug allerdings lediglich 9 vH. Insgesamt wurden bisher erst 3,5 vH des Wohnungsbestandes der kommunalen Wohnungsunternehmen privatisiert.

**Abb. 19: Derzeitige Eigentümer des Wohnungsbestandes der privatisierten Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet – Stand Juli 2005**



Von den privatisierten Wohnungsunternehmen haben einige bereits mehrfach den Eigentümer gewechselt. Inzwischen sind fast 85 vH des privatisierten Wohnungsbestandes der ehemals öffentlichen Wohnungsunternehmen in der Hand amerikanischer oder britischer Investmentgesellschaften, die sich seit einigen Jahren verstärkt auf dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt engagieren.

Bei den angelsächsischen Investoren handelt es sich zum einen um Private Equity-Gesellschaften wie Terra Firma oder Blackstone, die Kapital vor allem von institutionellen Anlegern wie Banken und Pensionsfonds einsammeln, um es in Immobilien und Firmen zu

investieren, zum andern aber auch um Fonds wie Cerberus und Fortress, die bisher auf kurzfristige Cash-Flow-Maximierung mit anschließender Weiterveräußerung an Dritte spezialisiert waren<sup>61</sup>.

Der Zeitpunkt für Investitionen scheint für diese Investmentgesellschaften günstig. Die Immobilienpreise in Deutschland sinken seit Jahren, während sie in Großbritannien, Frankreich und Spanien mit zum Teil zweistelligen Jahresraten steigen. Mit ihren deutschen Investitionen streuen die Firmen ihr Risiko, außerdem hoffen sie darauf, dass hierzulande die Immobilienpreise wieder anziehen. Die Investoren profitieren überdies von den derzeit niedrigen Zinsen, welche die Finanzierung der Unternehmenskäufe erleichtern. Zu den hohen Kaufpreisen steuern die Investoren lediglich 10 bis 30 vH bei. Der Rest wird mit Bankkrediten finanziert. Die vergleichsweise niedrigen Immobilienpreise, die günstige Zinssätze und der hohe Anteil an Fremdfinanzierungsmitteln ermöglichen den angelsächsischen Investoren hohe Eigenkapitalrenditen in zweistelliger Höhe. So lange die Nettoeinnahmen aus dem Einzelverkauf und der Vermietung von Wohnungen höher sind als die Kosten für die Bankkredite, erhöht sich die Rendite auf das eingesetzte Kapital der Investoren mit zunehmendem Einsatz von Fremdkapital (Leverage-Effekt)<sup>62</sup>. Durch betriebswirtschaftliche Optimierung des Portfolios werden zusätzliche Potenziale genutzt und damit die Renditeerwartungen der Investoren erfüllt.

Den angelsächsischen Finanzinvestoren wird häufig ein kurzfristiges Renditeinteresse nachgesagt. Sie stehen im Ruf, vorrangig am gewinnbringenden Weiterverkauf der Wohnungen interessiert zu sein und nicht an der nachhaltigen Weiterbewirtschaftung des übernommenen Wohnungsbestandes. Bislang gibt es hierfür allerdings keinerlei Anzeichen. Die meisten der ausländischen Investmentgesellschaften scheinen an einem längerfristigen Engagement auf dem deutschen Immobilienmarkt interessiert zu sein.

## 2.5 Vereinbarungen zum Schutz der Mieter

Beim Verkauf der öffentlichen Wohnungsunternehmen wurden in der Regel umfassende Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieter vereinbart. Besonders weitgehend waren diese Regelungen bei der Privatisierung der Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften. Die Verträge mit den Erwerbern der regionalen Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften sichern ihren Bestand als betriebliche Sozialeinrichtung des Bundeseisenbahnvermögens auf Dauer<sup>63</sup>. Alle Eisenbahnermieter haben ein Wohnrecht auf Lebenszeit, das durch einzelvertraglichen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung gesichert ist. Der Mieterhöhungsspielraum für Wohnungen, deren Miete zum Zeitpunkt der Privatisierung noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, wurden auf höchstens 3 vH pro Jahr für die nächsten 10 Jahre begrenzt. Die

<sup>61</sup> Vgl. Kaiser, T. Aufgeputzt und weitergereicht, Ausländische Investoren erobern den deutschen Immobilienmarkt - und machen mit den Mietern gute Geschäfte. Ein Beispiel aus München, Die Zeit N.23 vom 2. Juni 2005, S. 35

Harriehausen, C.: Die Wohnungswirtschaft wird kräftig aufgemischt, Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 28. August 2005, Nr. 34, Immobilien V 13

Schmitt, T.: Deutsche Wohnungen sind ein Schnäppchen, Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 31. Juli 2005, Nr. 30, Geld und Mehr 41.

<sup>62</sup> Zur Hebelwirkung des Leverage-Effektes vgl. Wöhe, G. unter Mitarbeit Döring, U.: Einführung in die allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 18. Auflage, München 1993, S. 841

<sup>63</sup> Vgl. Bildungs- und Förderungswerk der TRANSNET Gewerkschaft GdED e.V., BFW Ratgeber Eisenbahnerwohnungen, Stand März 2001, Hof/Saale 2001, S. 52

Möglichkeit zur Mietsteigerung endet vorher, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht wird. Die vereinbarten Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhung bedeuten für die Eisenbahnermieter eine deutliche Besserstellung gegenüber anderen Mietern, deren Mietsteigerungsmöglichkeiten bei 20 vH liegen. Damit der Wohnraum für die Mieter erschwinglich bleibt, wurde außerdem ein Ausschluss von Luxusmodernisierungen vereinbart. Häuser dürfen im Ganzen nur verkauft werden, wenn sie mehrheitlich von Nicht-Eisenbahnern bewohnt sind. Auch einzelne Wohnungen können nur dann an Dritte verkauft werden, wenn die Mehrheit der Wohnungen in den jeweiligen Häusern von Nicht-Eisenbahnern bewohnt sind. Beim Einzelverkauf der Wohnungen wurde der Mieterprivatisierung ein Vorzug vor dem Verkauf an Dritte eingeräumt. Mietern wird beim Kauf der Wohnungen eine Ermäßigung von 10 vH des Marktpreises gewährt. Um die 18 Eisenbahner-Wohnungsgesellschaften in ihrem Bestand zu erhalten, dürfen sie nicht mit anderen Gesellschaften verschmolzen werden. Außerdem dürfen die Erwerber innerhalb von 10 Jahren nach Übernahme der Geschäftsanteile nicht mehr als 20 vH des Wohnungsbestandes der Gesellschaften veräußern.

Ähnlich weitgehende Schutzrechte zu Gunsten der Mieter wurden beim Verkauf der GAGFAH, dem ehemaligen Wohnungsunternehmen der Bundesversicherungsanstalt (BfA) an den amerikanischen Finanzinvestor Fortress vereinbart<sup>64</sup>. Der neue Eigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, für die Dauer einer Bestandsschutzzeit von zehn Jahren umfangreiche soziale Rahmenbedingungen einzuhalten. Während dieser Schutzfrist sind Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen. Für Mieter über 60 Jahre gilt dieser Kündigungsschutz über die Bestandsschutzzeit hinaus bis zur Beendigung des Mietverhältnisses. Der Mieterhöhungsspielraum ist während der zehnjährigen Schutzzeit stärker eingeschränkt als nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich. „Luxusanisierungen“ sind ausgeschlossen, es sei denn der Mieter stimmt einer solchen Modernisierung ausdrücklich zu. Beim Verkauf von Wohnungen müssen diese zuerst den Mietern angeboten werden. Dabei muss ihnen ein Verkaufsrabatt von 15 vH eingeräumt werden. Pro Jahr dürfen höchstens 5 vH, in zehn Jahren maximal 30 vH der Wohnungen an Dritte verkauft werden und auch dies nur, wenn diese zuvor nicht an die Mieter oder deren Angehörigen verkauft wurden und der Neuerwerber die gleichen Schutzpflichten gegenüber den Mietern übernimmt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an andere als Mieter oder deren Angehörige ist zudem nur dann zulässig, wenn zuvor 30 vH der Wohnungen des Gebäudes an die Mieter verkauft wurden. Die Einhaltung dieser umfassenden Verpflichtungen und Zusagen zu Gunsten der Mieter ist durch hohe Vertragsstrafen bei Verstoß abgesichert.

Bei den übrigen Privatisierungsmaßnahmen gingen die Mieterschutzvereinbarungen meist nicht ganz so weit. Die Vereinbarung von Schutzfristen mit über den gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Regelungen zum Kündigungsschutz und zur Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums gehörten aber auch hier zum Standard der vertraglichen Vereinbarungen. Beim Weiterverkauf der privatisierten Unternehmen und deren Wohnungsbeständen wurden diese Schutzbestimmungen vom neuen Erwerber übernommen. Teilweise wurden dabei für die Mieter sogar noch günstigere Schutzrechte ausgehandelt.

---

<sup>64</sup> Vgl. Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, Pressedienst, GAGFAH- Verkauf genehmigt, Berlin 13. September 2004, S. 2 f.

### **3. Empirische Untersuchung der Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen**

#### **3.1 Methodischer Ansatz und Durchführung der Untersuchung**

##### **3.1.1 Untersuchungsansatz**

Die empirische Erforschung der Auswirkungen von Privatisierungen öffentlicher Wohnungsunternehmen bestand wie bei der Untersuchung über die Folgen des Wegfalls der Sozialbindung bei öffentlich geförderten Wohnungen in einem kombinierten Ansatz aus Bewohnerbefragung und Expertengesprächen.

Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung sollten Hinweise dafür liefern, wie sich die Privatisierung auf die Bewohnerstrukturen ausgewirkt haben. Insbesondere sollte die Frage beantwortet werden, ob es in den privatisierten Beständen zu überhöhten Mietsteigerungen und in deren Folge zur Verdrängung einkommensschwacher Mieter gekommen ist. Entsprechend dieser Zielsetzung standen Fragen zum Haushalt, zur bewohnten Wohnung und zum Wohnumfeld im Mittelpunkt der Primärerhebung.

Die Expertengespräche dienten der inhaltlichen Absicherung der Befragungsergebnisse sowie der Ermittlung ergänzender Informationen. Gesprächsteilnehmer waren Vertreter der in die Untersuchung einbezogenen privatisierten Wohnungsunternehmen sowie fachlich zuständige Mitarbeiter aus den Wohnungs- und Liegenschaftsämtern der Untersuchungsstädte. Die Gespräche mit den Vertretern der privatisierten Wohnungsunternehmen bezogen sich auf Fragen zur Belegungs- und Mietpolitik sowie zur Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen. Daneben interessierten Einzelheiten eventuell vereinbarter Mieterschutzrechte. Bei den Gesprächen mit den Mitarbeitern der betroffenen Kommunen ging es vor allem um Fragen der Kooperation mit den privatisierten Wohnungsunternehmen sowie um Auswirkungen der Privatisierungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt.

##### **3.1.2 Durchführung der Untersuchung**

Die Primärerhebung wurde am Beispiel von privatisierten Wohnungsbeständen in sechs ausgewählten westdeutschen Städten durchgeführt. Untersuchungsorte waren die Städte

- Kiel
- Wilhelmshaven
- Frankfurt am Main
- Mainz
- Darmstadt
- Backnang.

Die untersuchten Wohnungen in Kiel und Wilhelmshaven gehören der Kieler Wohnungsbau-gesellschaft sowie der Jade Wohnungsbaugesellschaft Wilhelmshaven. Bei beiden Unternehmen handelt es sich um ehemals kommunale Wohnungsunternehmen. Sie wurden zunächst an private inländische Immobiliengesellschaften verkauft, befinden sich inzwischen

aber im Eigentum von Blackstone bzw. Cerberus, zwei amerikanischen Investmentgesellschaften. Auch nach dem Eigentümerwechsel werden sowohl die Kieler Wohnungsbaugesellschaft als auch die Jade Wohnungsbaugesellschaft Wilhelmshaven als eigenständige Wohnungsunternehmen weitergeführt.

Die ausgewählten Bestände in Frankfurt am Main gehörten früher der Frankfurter Siedlungsgesellschaft, einem mehrheitlich vom Bund und dem Land Hessen getragenen staatlichen Wohnungsunternehmen. Die Frankfurter Siedlungsgesellschaft wurde im Zuge der Privatisierungspolitik des Bundes an Viterra Rhein-Main GmbH verkauft. Diese Gesellschaft war bis vor kurzem Teil von Viterra, einem zum Energiekonzern e.on gehörenden Wohnungsunternehmen mit 150 000 Wohnungen. Im Juli 2005 wurde Viterra an die Deutsche Annington GmbH (DAI), einer Tochtergesellschaft der britischen Investmentgesellschaft Terra Firma, verkauft. Damit sind auch die Bestände der früheren Frankfurter Siedlungsgesellschaft auf dieses Unternehmen übergegangen.

Die in die Untersuchung einbezogenen Wohnungen in Mainz befinden sich im Eigentum der Rhein-Pfalz-Wohnen GmbH. Diese Gesellschaft ging aus der früheren staatlichen Heimstätte Rheinland-Pfalz GmbH hervor. Sie wurde zunächst von der Deutschen Immobilien AG, einem Tochterunternehmen der Deutschen Bank AG übernommen. Heute ist Rhein-Pfalz Wohnen GmbH eine Tochter der Deutschen Wohnen AG, einem börsennotierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen, deren Aktien sich zu fast 84 Prozent in Streubesitz befinden.

Die untersuchten Wohnungen in Darmstadt gehörten früher der Post-Wohnungsgesellschaft Daheim. Im Zuge der Privatisierung der Post-Wohnungsbau-Gesellschaften wurden diese an Corpus Immobiliengruppe, einem Beteiligungsunternehmen der Sparkasse Köln-Bonn, der Stadtparkasse Düsseldorf, der Frankfurter Sparkasse und der M. Zimmer Gruppe veräußert. Corpus ist ein Zwischenerwerber, der Wohnungen en bloc aufkauft und dann einzeln an Mieter oder an Dritte veräußert. Im materiellen Sinne handelt es sich bei Corpus zwar um kein privates Unternehmen, da es mehrheitlich von öffentlich-rechtlichen Sparkassen getragen wird. Da Corpus jedoch lediglich die Funktion eines Weiterverkäufers wahrnimmt und sich zudem als privatwirtschaftliches Unternehmen versteht, wurden die Wohnungen dennoch in die Untersuchung einbezogen.

Bei den Wohnungen in Backnang handelt es sich um ehemals gemeindeeigene Bestände der Stadt Backnang. Sie wurden von der Stadt an die Südwerth GmbH, einem auf sozialverträgliche Mieterprivatisierung spezialisierten Zwischenerwerber, verkauft.

Bei der Auswertung und Analyse der Befragungsergebnisse wurden die Städte Backnang, Kiel und Wilhelmshaven den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt zugeordnet. Die Städte Darmstadt, Frankfurt am Main und Mainz standen stellvertretend für die Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Die Befragung selbst wurde im Frühsommer 2004 durchgeführt. Grundlage hierfür war eine Gebäudedatei mit den Adressen aller privatisierten Gebäude in den sechs Untersuchungsstädten, die von den beteiligten Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wurden. Aus dieser Gebäudedatei wurden durch bewusste Auswahl 525 Gebäude ausgewählt. Mit Hilfe einer Telefondatei wurden die Mieter dieser Gebäude ermittelt. Anschließend wurden die

erfassten Adressen vor Ort überprüft und aktualisiert. Die Liste mit den Adressen bildete die Basis für die Bewohnerbefragung. Sie wurde in Form mündlicher Interviews unter Verwendung eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Angestrebt war eine Nettostichprobe von insgesamt 1 000 verwertbaren Interviews. Tatsächlich wurden etwas mehr als 900 Fragebögen beantwortet.

Die Aktualisierung der Mieteradressen vor Ort wurde wiederum mit einer Gebäudeerhebung verbunden, bei welcher Lage, Art und Zustand der Gebäude erfasst wurden. Bei der Auswertung wurden die Daten dieser Erhebung mit denen der Bewohnerbefragung verknüpft, so dass zusätzliche Erkenntnisse über die Belegungspolitik der privatisierten Unternehmen gewonnen werden konnten.

### **3.1.3 Hypothesen zur Auswirkung der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände**

Der Untersuchungsteil über die Auswirkungen des Verkaufs staatlicher oder kommunaler Wohnungsunternehmen geht von der Hypothese aus, dass die Privatisierung ähnlich wie der Wegfall von Belegungsbindungen zu einer Anhebung der Mieten und damit zu einer Verdrängung einkommensschwacher Mieter führt. Außerdem wird vermutet, dass privatisierte Wohnungsunternehmen bei der Belegung ihrer Bestände einkommensstärkere Haushalte bevorzugen und wenig Bereitschaft zur Kooperation mit den Kommunen erkennen lassen.

Ob diese These zutrifft, wird von zahlreichen Faktoren wie Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt oder Art und Qualität der privatisierten Wohnungen bestimmt. Darüber hinaus hängt die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte maßgeblich davon ab, ob die Kommunen bzw. der Bund oder die Länder beim Verkauf ihrer Wohnungsunternehmen vertraglich abgesicherte Vorkehrungen zum Schutz der ansässigen Mieter getroffen haben.

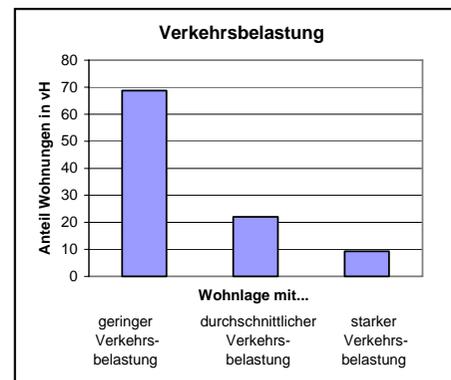
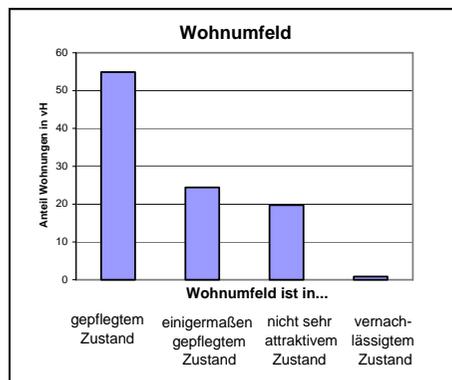
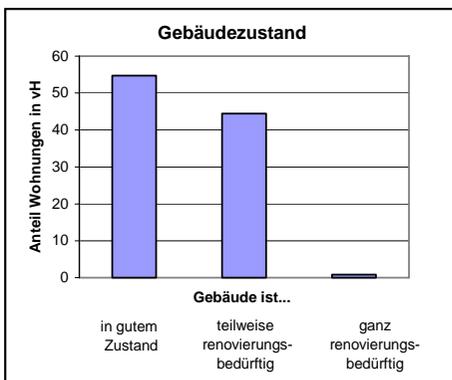
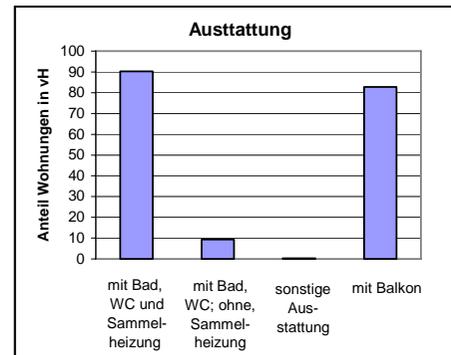
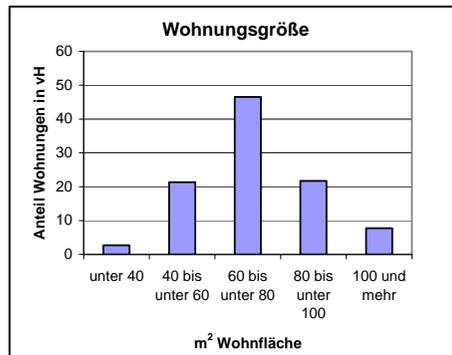
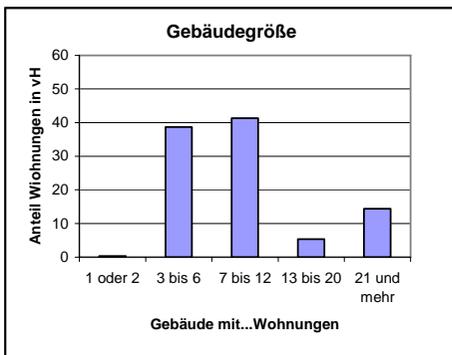
Die Auswirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen hängt auch davon ab, ob es sich bei den übernommenen Wohnungsbeständen um freifinanzierte bzw. bindungsfrei gewordene Wohnungen oder um Sozialwohnungen handelt. Unterliegen die Wohnungen noch längere Zeit der Sozialbindung, so gelten die Mietpreisbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Unter diesen Bedingungen ist vorerst mit keinen negativen Folgen für die Bewohner zu rechnen.

### **3.1.4 Art und Größe der untersuchten Wohnungen**

Im Vergleich zu den bindungsfrei gewordenen Wohnungen waren die untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände etwas größer und von besserer Qualität. Auch war der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit gutem Zustand und mit gepflegtem Wohnumfeld etwas höher als bei den untersuchten ehemaligen Sozialwohnungen. Dennoch gehören auch die in die Untersuchung einbezogenen privatisierten Wohnungen zur Kategorie der eher einfachen Wohnungen. Etwas mehr als zwei Drittel der Wohnungen hatte eine Wohnfläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 20). Knapp 30 vH der Wohnungen waren größer als 80 m<sup>2</sup>, nahezu 8 vH hatten sogar mehr als 100 m<sup>2</sup>. Etwa 90 vH der Wohnungen waren mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet und etwas über 80 vH der Wohnungen verfügten über einen Balkon.

Knapp zwei Drittel (66 vH) der untersuchten Wohnungen waren freifinanzierte oder aus der Bindung gefallene Mietwohnungen, 19 vH waren Sozialmietwohnungen und 15 vH wurden von den jetzigen Eigentümern genutzt. Die Eigentümerwohnungen waren deutlich größer als die Mietwohnungen. Knapp 59 vH von ihnen hatten eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> oder mehr, gut ein Fünftel sogar mehr als 100 m<sup>2</sup>.

**Abb. 20: Art und Größe der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen 2004**



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung und Gebäudeerhebung

Etwa 71 vH der privatisierten Wohnungen wurden nach Angaben der befragten Bewohner zum Zeitpunkt der Befragung von Wohnungsunternehmen vermietet. Knapp 6 vH befanden sich in den Händen von sonstigen Unternehmen und 23 vH der Wohnungen gehörten Privatpersonen, davon wohnten 14 vH selbst in der Wohnung.

### 3.2. Auswirkungen der Privatisierung

#### 3.2.1 Miete und Mietbelastung

Erste Hinweise auf die Auswirkungen der Wohnungsprivatisierung liefern die Höhe der durchschnittlichen Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und die jährliche Mietsteigerungsrate. Nach Angaben der befragten Mieter mussten im Frühsommer 2004 für die privatisierten Wohnungen im Durchschnitt 6,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (bruttokalt) bezahlt werden. Dieser Wert war etwas niedriger als der Betrag, den die befragten Wohnungsunternehmen selbst angaben. Dieser lag bei 6,30 Euro je m<sup>2</sup> und war, wenn man den Vergleich auf die Wohnungen der Wohnungsunternehmen beschränkt, um gut 3 vH höher als die von den Bewohnern angegebene Quadratmetermiete.

**Tabelle 15: Quadratmetermiete der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen 2004**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Bewohnerbefragung			Vergleich <sup>2)</sup>	
	Mietwohnungen insgesamt	darunter		Bewohnerbefragung	Angaben der Wohnungsunternehmen
		ohne	mit		
		Sozialbindung			
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> in Euro <sup>1)</sup>					
Untersuchungsstädte insgesamt					
unter 40	6,60	6,60	6,50	6,60	6,40
40 bis unter 80	6,10	6,10	6,00	6,10	6,20
80 und mehr	5,90	5,90	6,00	6,00	6,40
Insgesamt	6,00	6,00	6,00	6,10	6,30
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt					
unter 40	6,50	6,40	6,90	6,40	6,00
40 bis unter 80	5,80	5,80	5,70	5,80	5,70
80 und mehr	6,20	6,30	5,90	6,30	6,40
Insgesamt	5,90	6,00	5,70	5,90	5,90
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt					
unter 40	6,90	7,30	5,30	7,00	7,50
40 bis unter 80	6,40	6,40	6,30	6,40	6,60
80 und mehr	5,70	5,70	6,20	5,80	6,40
Insgesamt	6,10	6,10	6,30	6,30	6,60
1) Bruttokaltmiete					
2) Nur Wohnungen in Gebäuden von Wohnungsunternehmen					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung sowie Angaben der in die Untersuchung einbezogenen Wohnungsunternehmen					

Die Höhe der Quadratmetermiete variierte mit der Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Folgt man den Mietangaben der befragten Wohnungsunternehmen, dann mussten in

den privatisierten Beständen der Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt je m<sup>2</sup> Wohnfläche knapp 5 vH mehr bezahlt werden als in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt. Werden die Mietdaten der Bewohnerbefragung zu Grunde gelegt, war der regionale Unterschied nicht ganz so groß, doch ist davon auszugehen, dass die Angaben der Unternehmen eher der Realität entsprechen.

Die ermittelte Quadratmetermiete in den privatisierten Beständen lag unter der entsprechenden Miete in den Großstädten des früheren Bundesgebietes. Diese betrug im Frühsommer 2002 6,75 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in dem Durchschnittswert für die westdeutschen Vergleichsstädte auch die Mieten öffentlich geförderter Mietwohnungen enthalten sind, die in der Regel niedriger sind als die der freifinanzierten Wohnungen. Auch ist zu bedenken, dass die Mieten in den westdeutschen Großstädten seit der Mikrozensus-Zusatzerhebung im Mai 2002 weiter, wenn auch nicht mehr sehr stark, gestiegen sind. Zieht man diese Aspekte in den Vergleich mit ein, so dürfte die Miete in den untersuchten privatisierten Beständen um gut 10 vH unter dem durchschnittlichen Mietniveau gelegen haben.

Die zuletzt vorgenommene Mietanhebung, bezogen auf alle Mieter bindungsfreier Wohnungen, entsprach einer durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von 1,5 vH. Dieser Wert dürfte allerdings etwas zu niedrig sein, da auch Wohnungen berücksichtigt wurden, bei denen nach Angaben der Mieter in den letzten fünf Jahren keine Mietanhebung erfolgte. Meist

**Tabelle 16: Durchschnittliche jährliche Mietsteigerung in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hauptmieter insgesamt			Hauptmieter mit Mieterhöhung		
	zusammen	darunter		zusammen	darunter	
		ohne Sozialbindung	mit Sozialbindung		ohne Sozialbindung	mit Sozialbindung
	durchschnittliche jährliche Mieterhöhung in vH <sup>1)</sup>					
Untersuchungsstädte insgesamt						
unter 40	1,9	1,5	3,1	3,5	3,1	4,4
40 bis unter 80	1,4	1,5	1,2	2,3	2,6	1,9
80 und mehr	1,3	1,4	0,6	1,9	1,9	1,2
Insgesamt	1,4	1,5	1,1	2,2	2,3	1,8
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
unter 40	1,6	1,4	1,9	2,9	2,9	3,0
40 bis unter 80	0,9	1,2	0,5	1,9	2,2	1,3
80 und mehr	0,9	1,0	0,2	1,4	1,4	0,7
Insgesamt	0,9	1,1	0,5	1,9	1,9	1,3
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
unter 40	2,8	1,6	.	.	3,9	.
40 bis unter 80	1,8	1,8	1,9	2,5	2,7	2,2
80 und mehr	1,6	1,6	1,1	2,2	2,2	1,5
Insgesamt	1,7	1,7	1,9	2,4	2,5	2,1
1) Bezogen auf die zuletzt durchgeführte Mieterhöhung						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung						

handelte sich dabei um Wohnungen, die vom jetzigen Haushalt erst vor wenigen Jahren bezogen worden sind und bei denen die Mietanpassung im Zuge des Mieterwechsels erfolgte.

Realistischer dürfte deshalb die Steigerungsrate sein, die sich ergibt, wenn nur die Haushalte mit Mieterhöhung berücksichtigt werden. Diese lag bei jährlich 2,3 vH. Die zuletzt vorgenommenen Mietanhebungen in den untersuchten privatisierten Beständen waren damit etwas höher als in Deutschland insgesamt, wo die durchschnittliche jährliche Mietsteigerungsrate laut Wohngeld- und Mietenbericht 2002 in den Jahren 1998 bis 2002 zwischen 0,9 vH und 1,4 vH betrug. Bei diesem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass sich die Mietenwicklung für ganz Deutschland auf den vom Statistischen Bundesamt erstellten Mietenindex stützt. Dieser bildet nur reine Preisveränderungen für qualitativ gleichbleibenden Wohnraum ab. In die hier ermittelten Mietsteigerungsraten der privatisierten Wohnungsbestände sind dagegen auch modernisierungsbedingte Wertsteigerungen eingegangen. Werden diese herausgerechnet, sind die Unterschiede zwischen der allgemeinen Mietenentwicklung und derjenigen in den untersuchten Beständen nicht mehr ganz so groß.

Ähnlich wie beim Mietenniveau bestanden auch bei der regionalen Mietenentwicklung Unterschiede. In den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt war die Mietsteigerungsrate deutlich höher als in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt, wo aufgrund der stagnierenden Nachfrage nach Wohnraum nur noch geringer Spielraum für Mieterhöhungen bestand.

Die Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände mussten im Jahr 2004 im Durchschnitt knapp 32 vH ihres Haushaltsnettoeinkommens für die monatliche Miete (bruttokalt) aufwenden (vgl. Tabelle 14). Eine hohe Mietbelastung hatten vor allem die Sozialmieter zu tragen. Bei ihnen entfielen fast 41 vH des Nettoeinkommens auf die Miete. Die Mietbelastungsquote der Mieter in bindungsfreien Wohnungen betrug dagegen lediglich 29 vH. Diese Quote entsprach in etwa der durchschnittlichen Mietbelastungsquote aller Hauptmieterhaushalte in den westdeutschen Großstädten mit 500 Tsd. und mehr Einwohnern.

Die Belastungsquote variierte mit der Höhe des Einkommens. Einkommensschwache Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 20 vH unter der Berechtigungsgrenze des Sozialen Wohnungsbaus mussten fast die Hälfte (47,6 vH) ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufbringen. Demgegenüber hatten die finanziell besser gestellten Haushalte mit einem Nettoeinkommen von mehr als 40 vH über der Einkommensgrenze eine Belastungsquote von lediglich 18 vH.

Auch zwischen den einzelnen Untersuchungsstädten bestanden erhebliche Belastungsunterschiede. In den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt mussten die Haushalte in den privatisierten Beständen 35 vH ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. In den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt lag die Mietbelastungsquote wegen des höheren Einkommensniveaus bei lediglich 29 vH.

**Tabelle 17: Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Haushaltsnettoeinkommen	Haushalte insgesamt	Davon Haushalte in Wohnungen	
		ohne	mit
		Sozialbindung	
Durchschnittliche Mietbelastung in vH <sup>1)</sup>			
Untersuchungsstädte insgesamt			
20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze	47,6	45,4	52,5
0 bis 20 vH unter Einkommensgrenze	31,8	31,5	32,5
0 bis 40 vH über der Einkommensgrenze	24,3	24,4	23,8
40 vH und mehr über der Einkommensgrenze	18,3	18,3	17,8
Insgesamt	31,7	29,1	40,7
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt			
20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze	48,1	47,2	50,8
0 bis 20 vH unter Einkommensgrenze	28,9	28,8	28,4
0 bis 40 vH über der Einkommensgrenze	23,1	23,4	22,7
40 vH und mehr über der Einkommensgrenze	18,5	18,5	18,3
Insgesamt	35,3	33,5	40,1
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt			
20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze	46,9	42,6	54,4
0 bis 20 vH unter Einkommensgrenze	34,1	33,4	38,1
0 bis 40 vH über der Einkommensgrenze	25,0	24,9	25,4
40 vH und mehr über der Einkommensgrenze	18,3	18,3	17,6
Insgesamt	29,2	26,3	41,5
1) Miete in vH des Haushaltsnettoeinkommens			
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung			

### 3.2.2 Veränderung der Bewohnerstruktur

Um die Auswirkungen der Privatisierung auf die Bewohnerstruktur der privatisierten Wohnungsbestände nachweisen zu können, wurden die befragten Haushalte wiederum in zwei Gruppen unterteilt: zum einen in die Gruppe der Altmieten, die bereits vor dem Zeitpunkt der Privatisierung in der Wohnung gewohnt haben und zum anderen in die Gruppe der Neumieten, die nach der Privatisierung eingezogen sind. Beide Gruppen wurden zusätzlich nach Einkommensklassen unterteilt, die sich nach dem Grad der Abweichung des Haushaltseinkommens von der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§9, Abs2. WoFG) voneinander unterscheiden.

Die Anteile der einzelnen Einkommensklassen sind getrennt nach Alt- und Neumieter sowie differenziert nach Art der Wohnung in Tabelle 18 dargestellt. Aus ihr geht hervor, dass der Anteil der einkommensschwachen Haushalte mit einem Einkommen von 20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus bei den nach der Privatisierung eingezogenen Neumietern deutlich höher war als bei den Altmietern, während es bei den

**Tabelle 18: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Art der Wohnung in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

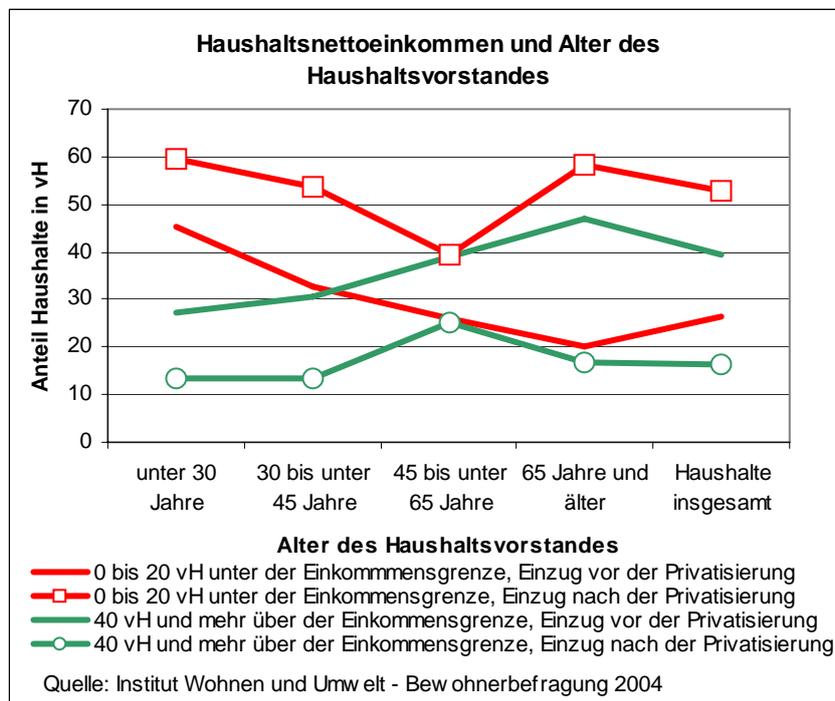
Einzug vor bzw.nach Jahr der Privatisierung	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
der Berechtigungsgrenze <sup>1)</sup>					
Hauptmieter insgesamt					
vor der Privatisierung	100,0	28,5	12,8	22,8	35,9
nach der Privatisierung	100,0	54,0	13,1	19,1	13,9
insgesamt	100,0	35,6	12,9	21,8	29,8
Hauptmieter einer bindungsfreien Wohnung					
vor der Privatisierung	100,0	22,7	11,7	24,4	41,1
nach der Privatisierung	100,0	47,9	11,6	23,6	17,0
insgesamt	100,0	29,4	11,7	24,2	34,7
Hauptmieter einer Sozialwohnung					
vor der Privatisierung	100,0	50,2	16,8	16,6	16,3
nach der Privatisierung	100,0	71,6	17,5	5,9	5,0
insgesamt	100,0	57,0	17,0	13,2	12,7

1) Nach § 9, Abs. 2 WoFG  
 Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

finanziell besser gestellten Haushalten mit einem Einkommen von 40 vH und mehr über der Berechtigungsgrenze genau umgekehrt war. Dieses Strukturmuster konnte sowohl für die bindungsfreien als auch für die öffentlich geförderten Mietwohnungen nachgewiesen werden. Allerdings war der Anteil der Geringverdiener bei den Sozialmietwohnungen sowohl vor als auch nach der Privatisierung deutlich höher als bei den bindungsfreien Wohnungen. Zum Teil ist dieses Ergebnis wie im Falle der Belegung der ehemaligen Sozialwohnungen auf das allgemein niedrigere Einkommen der Neumieter zurückzuführen, bei denen es sich meist um Haushalte mit jüngerer Bezugsperson handelt, die erst am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen. Aber auch wenn man die Haushalte nach dem Alter des Haushaltsvorstandes untergliedert und damit den Altersstruktureffekt ausschaltet, ergibt sich kein wesentlich anderes Ergebnis. Über alle Altergruppen hinweg war der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den nach der Privatisierung eingezogenen Haushalten höher als bei den Altmietern, die schon vor der Privatisierung in der Wohnung gewohnt haben (vgl. Abb. 21). Umgekehrt waren einkommensstärkere Haushalte unter den Neumieter bei allen Altersgruppen deutlich schwächer vertreten als unter den Altmietern.

Bei der räumlichen Differenzierung der Untersuchungsstädte nach der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt wiederholte sich das bereits bekannte Belegungsmuster. Sowohl in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt als auch in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt waren unter den Neumieter deutlich mehr einkommensschwache Haushalte als unter den Altmietern (vgl. Abb. 22). Umgekehrt hatten finanziell besser gestellt Haushalte unter den nach der Privatisierung eingezogenen Haushalten

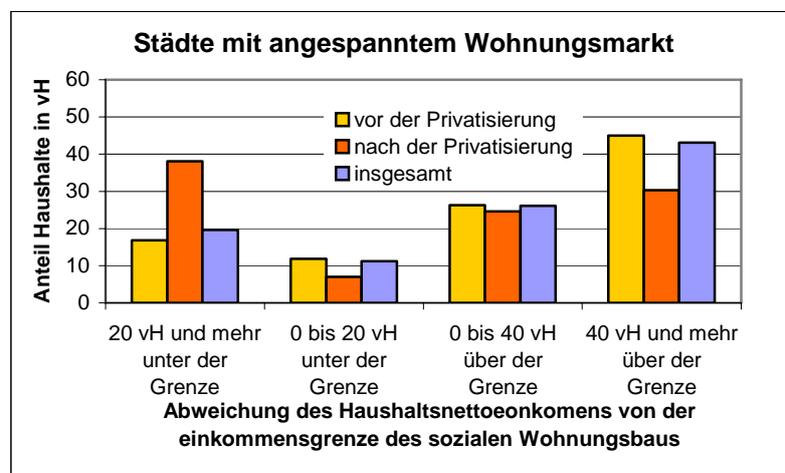
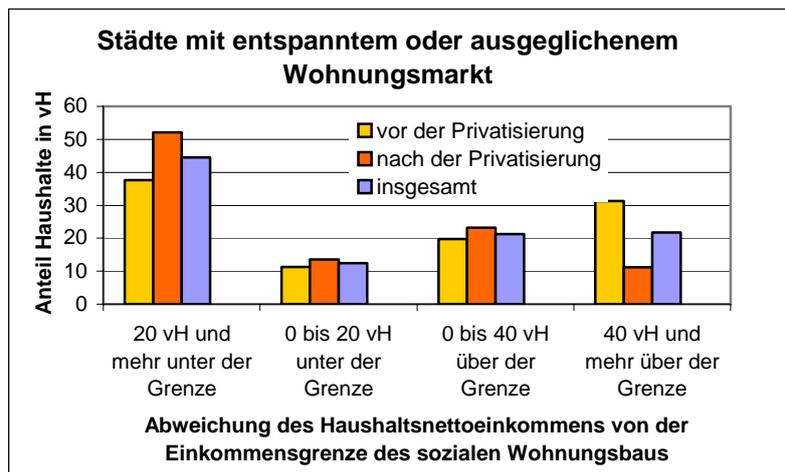
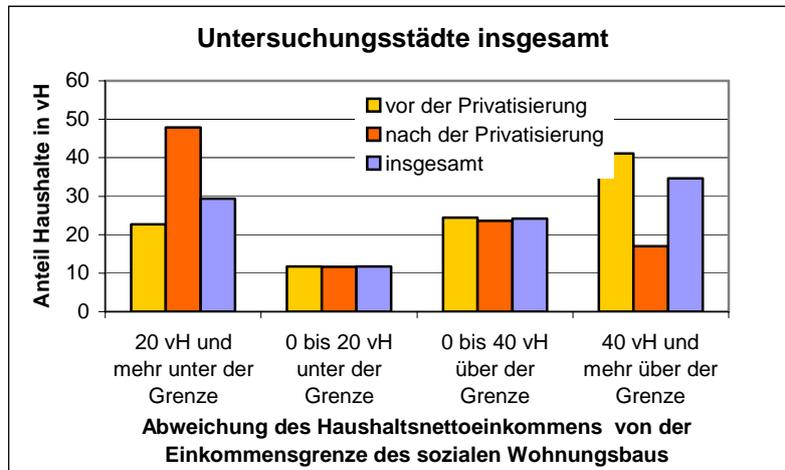
**Abb. 21: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**



nicht das zahlenmäßige Gewicht wie unter den Haushalten mit längerer Wohndauer. Lediglich im Niveau unterschieden sich die beiden Stadttypen. Der Anteil der einkommensschwachen Haushalte war in den Städten mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt sowohl bei den Neu- als auch bei den Altmietern deutlich höher als in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, was zum Teil auf das allgemein niedrigere Einkommensniveau und die höhere Arbeitslosigkeit der Städte mit entspannten Märkten zurückzuführen ist. Ein weiterer Grund ist darin zu sehen, dass es sich bei den privatisierten Wohnungsunternehmen in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Frankfurt am Main, Darmstadt, Mainz) zumeist um früher staatliche Wohnungsunternehmen handelte, deren Wohnungsbestand vor allem der Wohnungsversorgung von Bediensteten des Bundes und des jeweiligen Bundeslandes sowie der Post diente. Demgegenüber waren die privatisierten Wohnungsunternehmen in den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt (Kiel, Wilhelmshaven) ehemals kommunale Wohnungsunternehmen, deren vorrangige Aufgabe die Versorgung einkommensschwacher und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte war. Die unterschiedliche Funktion der untersuchten Wohnungsunternehmen wirkt sich somit bis heute auf die jeweilige soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus.

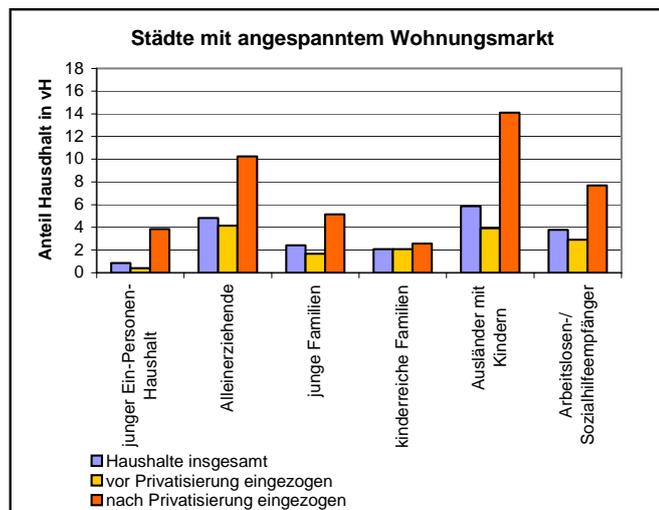
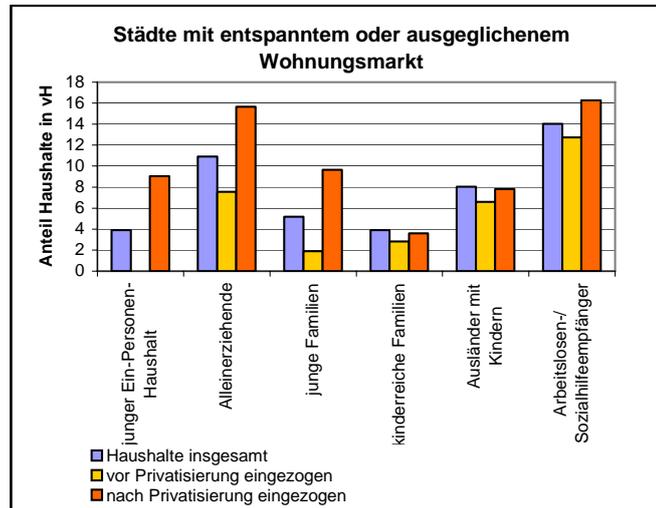
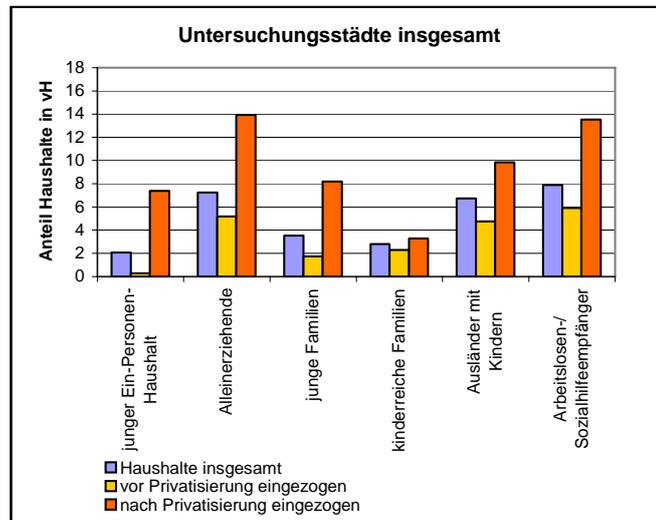
Die Untergliederung der Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik ergab, dass vor allem Alleinerziehende, Ausländer mit Kindern sowie Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfänger unter den nach der Privatisierung eingezogenen Haushalten weit stärker vertreten waren als unter den Haushalten, die schon vor der Privatisierung in der Wohnung gewohnt haben (vgl. Abb. 23). Auch junge Familien waren überdurchschnittlich stark vertreten, doch ist dies nicht

**Abb. 22: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte in den untersuchten bindungsfreien Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

Abb. 23: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Zielgruppenhaushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung

verwunderlich, denn bei den späteren eingezogenen Haushalten handelte es sich allgemein um Haushalte mit jüngerer Bezugsperson.

In den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt war der Anteil der Zielgruppenhaushalte sowohl bei den Haushalten mit längerer als auch bei denen mit kürzerer Wohndauer deutlich höher als in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dies hängt mit dem niedrigeren Einkommensniveau und der höheren Arbeitslosenquote dieser eher strukturschwachen Städte zusammen. Daneben dürfte aber auch eine Rolle gespielt haben, dass die Anbieter auf entspannten Märkten kaum Möglichkeiten für eine selektive Belegungspolitik hatten.

Problemhaushalte, die nach Einschätzung der privatisierten Wohnungsunternehmen als nicht mietfähig gelten, werden in der Regel abgelehnt. Um sie aus der Gruppe der Bewerber um eine freigewordene Wohnung herauszufiltern, bedienen sich alle befragten Unternehmen einer Auskunft (Schufa). Teilweise müssen die Bewerber auch einen Bewerbungsbogen ausfüllen oder es werden persönliche Gespräche mit ihnen geführt. Vereinzelt werden auch Erkundigungen beim vorherigen Vermieter eingeholt. Durch Zahlung einer Kaution soll darüber hinaus die Mietzahlung gesichert werden. Bereits im Bestand wohnende Haushalte, die mit der Zahlung der Miete in Verzug geraten sind oder die Probleme haben, sich in die Hausgemeinschaft einzuordnen, müssen allerdings nur selten mit einer sofortigen Kündigung rechnen. Durch persönliche Gespräche sowie Beratung und Betreuung wird vielmehr versucht, eine für alle Beteiligten tragbare Lösung zu finden. Die meisten der befragten Unternehmen streben langfristig eine Veränderung der Bewohnerstruktur hin zu finanziell und sozial besser gestellten Mietern an. Dieses Ziel ist auf entspannten Wohnungsmärkten allerdings nur schwer zu verwirklichen und allenfalls über eine weitere Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes oder über Abriss und Umnutzung der Gebäude erreichbar.

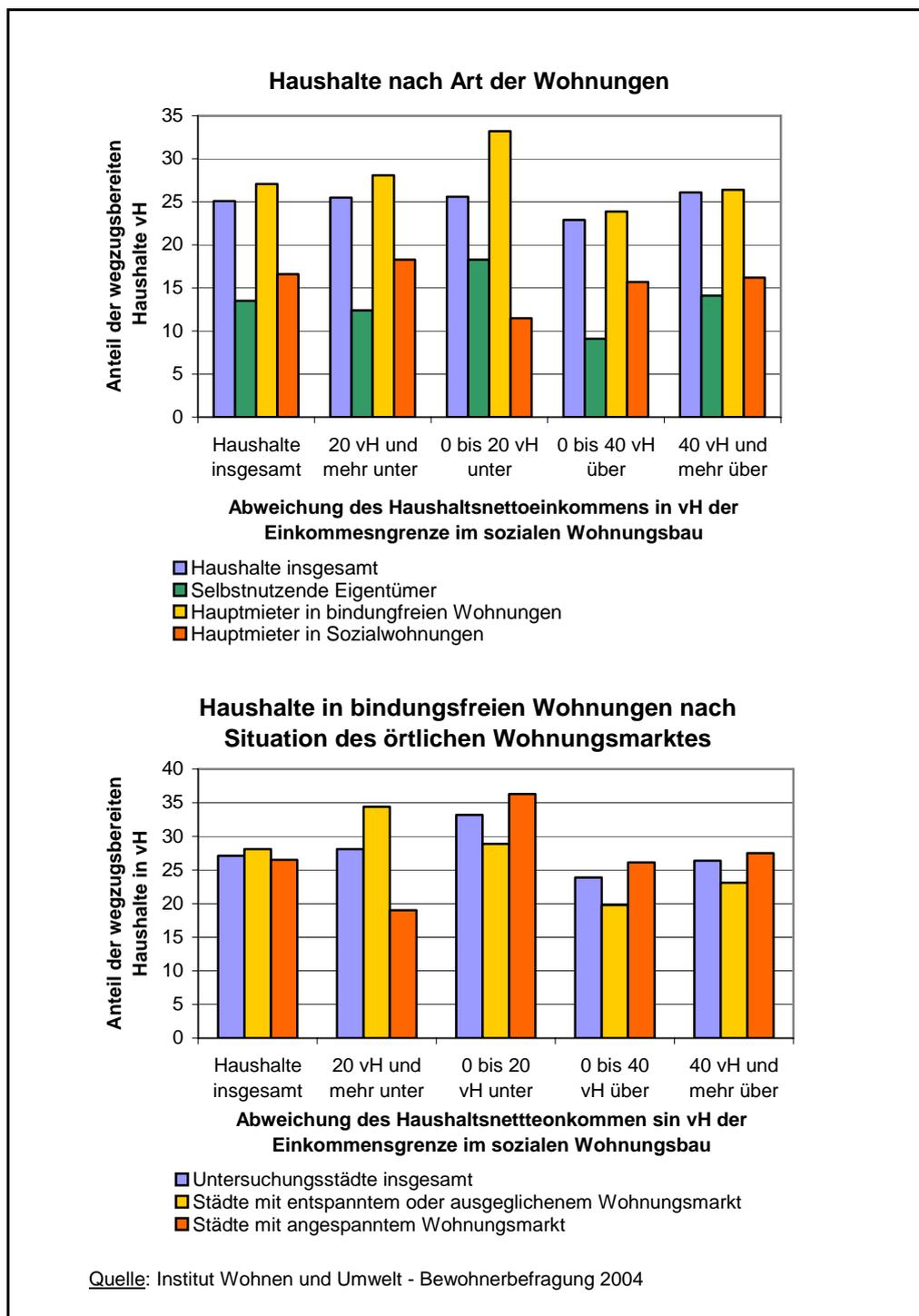
### 3.2.3 Verdrängung einkommensschwacher Mieter

Die von den befragten Haushalten geäußerten Wegzugsabsichten und deren Motive ergaben keine Anhaltspunkte für eine Verdrängung der einkommensschwachen Haushalte aus den privatisierten Wohnungen. Zwar war der Anteil der einkommensschwachen Haushalte in bindungsfreien Wohnungen mit Wegzugsabsichten in den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt etwas höher als derjenige der etwas einkommensstärkeren Haushalte (vgl. Abb. 24). Jedoch waren nicht finanzielle Gründe maßgebend für die Wegzugsabsichten, sondern im wesentliche berufliche oder private Motive sowie Gründe, die mit der Größe oder Qualität der derzeitigen Wohnung zusammenhingen (vgl. Tabelle 19). In den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt zeigten die Minderverdiener eine eher geringere Wegzugsbereitschaft als die Haushalte mit etwas höherem Einkommen, so dass auch hier keinerlei Anzeichen für eine Verdrängung einkommensschwacher Mieter erkennbar waren.

**Tabelle 19: Gründe für die Wegzugsabsichten von wegzugsbereiten Haushalten in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Wegzugsgründe	Haushalte insgesamt	davon mit einem monatlichen Nettoeinkommen von...			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
		der Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau <sup>1)</sup>			
Anteil in vH					
Berufliche Gründe	15,4	22,2	7,7	6,1	12,9
private Gründe	26,8	33,3	23,1	27,3	112,9
Wohnungsbezogene Gründe	32,9	29,2	30,8	27,3	48,4
Wohnumfeld betreffende Gründe	10,1	6,9	-	24,2	6,5
finanzielle Gründe	8,1	2,8	23,1	9,1	12,9
Bewohner betreffende Gründe	3,4	4,2	-	3,0	3,2
sonstige Gründe	3,4	1,4	15,4	3,0	3,2
<b>zusammen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>200,0</b>
1) § 9, Abs.2 WoFG					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung					

**Abb. 24: Anteil der wegzugsbereiten Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**



### 3.2.4 Niedrigeinkommen und Qualität der bewohnten Wohnung

Zwischen der Qualität der privatisierten Wohnungen und der Höhe des Haushaltseinkommens bestand ein eindeutiger Zusammenhang. Haushalte mit geringem Einkommen wohnen häufiger in Gebäuden von mittlerer oder schlechter Wohnqualität als Haushalte mit höherem Einkommen (vgl. Tabelle 20). Diese Korrelation zeigte sich allerdings nicht nur bei den nach der Privatisierung eingezogenen Haushalten, sondern auch bei den Mietern mit länge-

rer Wohndauer. Dieser Befund deutet darauf hin, dass weniger die Privatisierung als vielmehr die unterschiedlich hohen Mieten Ursache der nach Einkommen und Wohnqualität gestuften Wohnungsbelegung waren.

**Tabelle 20: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Wohnungen nach Haushalts- und Wohnqualität in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Wohnqualität	Haushalte insgesamt	davon mit einem monatlichen Nettoeinkommen von...			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
		der Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau			
Anzahl Haushalte					
Haushalte insgesamt					
gut	50,5	45,8	47,4	51,3	55,0
mittel und schlecht	49,5	54,2	52,7	48,7	45,0
Haushalte insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Haushalte die vor der Privatisierung eingezogen sind					
gut	44,4	40,6	44,9	40,0	48,8
mittel und schlecht	55,6	59,5	55,1	60,0	51,2
Haushalte insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Haushalte die nach der Privatisierung eingezogen sind					
gut	55,7	51,8	55,8	60,3	60,4
mittel und schlecht	44,3	48,2	44,2	39,7	39,6
Haushalte insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1) gute Wohnqualität: Gebäude und Wohnumfeld in gutem bzw. gepflegten Zustand, Verkehrsbelastung gering; mittlere und schlechte Wohnqualität: Wohnungen, die diese Kriterien nicht erfüllen.					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung und Gebäudeerhebung					

### 3.2.5 Wohnungsmodernisierung

Gut ein Viertel der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen wurde in den vergangenen fünf Jahren vom Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer modernisiert. Besonders hoch war die Modernisierungsquote bei den Wohnungen, die im Zuge der Privatisierung an ehemalige Mieter oder andere Haushalte verkauft wurden. Bei diesen sind annähernd 70 vH in den letzten fünf Jahren modernisiert worden, wobei die Modernisierung meist noch vor der Privatisierung durch den ehemaligen Gebäudeeigentümer erfolgte (vgl. Tabelle 21). Von den bindungsfreien Mietwohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren lediglich 18 vH und von den Sozialmietwohnungen 16 vH modernisiert. In vielen der privatisierten Wohnungen wurden allerdings bereits vor diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass der Anteil der modernisierten Wohnungen in Wirklichkeit deutlich höher ist als in Tabelle 21 ausgewiesen.

**Tabelle 21: Anteil der modernisierten Wohnungen an der Gesamtzahl der untersuchten Wohnungen in den privatisierten Beständen 2004**

Art der Wohnung	Wohnungen insgesamt	davon wurden in den letzten 5 Jahren modernisiert			
		Wohnungen insgesamt	durch...		
			Eigentümer	Mieter	Eigentümer und Mieter
Untersuchungsstädte insgesamt					
Eigengenutzte Wohnungen	100,0	70,1	69,3	0,7	-
bindungsfreie Mietwohnungen	100,0	31,0	18,3	8,0	4,7
Sozialmietwohnungen	100,0	28,7	16,8	6,0	6,0
Insgesamt	100,0	36,6	25,8	6,5	4,3
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt					
Eigengenutzte Wohnungen	100,0	76,2	76,2	-	-
bindungsfreie Mietwohnungen	100,0	28,6	14,5	10,8	3,3
Sozialmietwohnungen	100,0	38,1	23,7	7,2	7,2
Insgesamt	100,0	34,0	20,6	9,2	4,2
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt					
Eigengenutzte Wohnungen	100,0	69,0	68,1	0,9	-
bindungsfreie Mietwohnungen	100,0	32,7	20,9	6,0	5,7
Sozialmietwohnungen	100,0	15,7	7,1	4,3	4,3
Insgesamt	100,0	38,3	29,3	4,7	4,3
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung					

Die Modernisierungsaktivitäten waren bei Mietwohnungen nach der Privatisierung eher noch stärker als vorher. Die vielfach geäußerte Befürchtung, der Verkauf von öffentlichen Wohnungsunternehmen führe dazu, dass notwendige Investitionen im Bestand unterlassen werden, hat sich somit zumindest bislang nicht bestätigt.

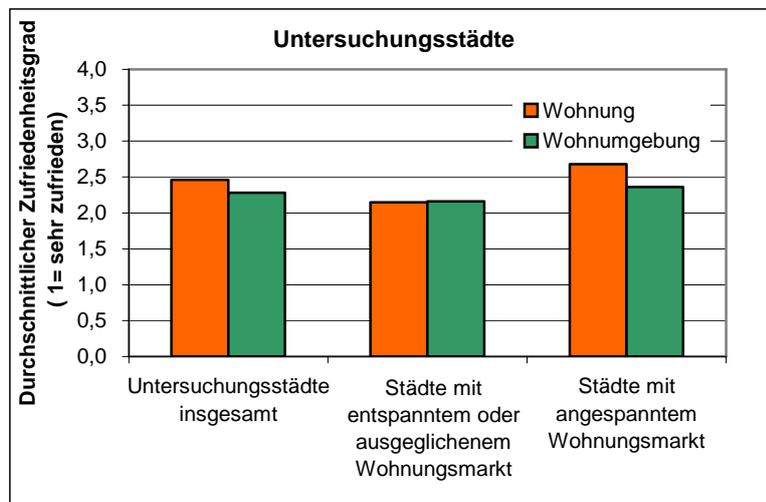
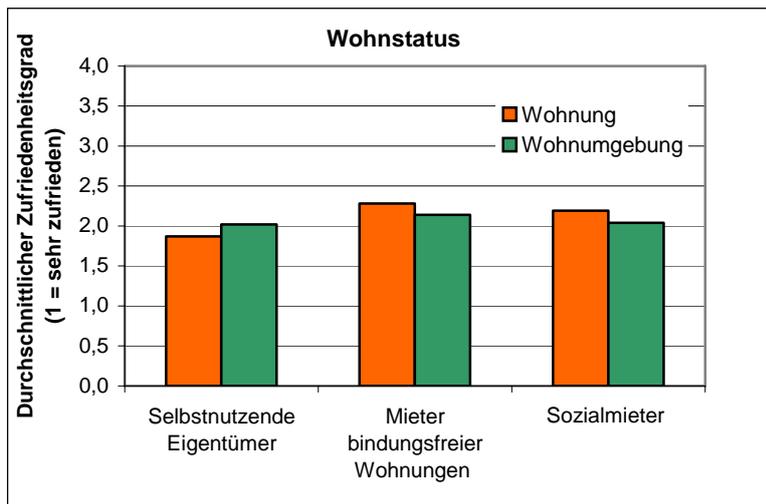
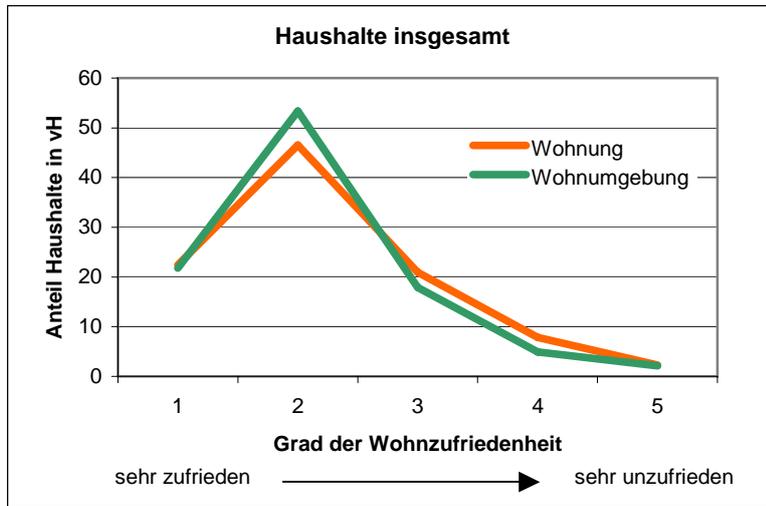
Häufigste Modernisierungsmaßnahmen waren der Einbau neuer Fenster, die Modernisierung von Bad und Toilette, die Erneuerung des Fußbodens und die Modernisierung der Heizung. Veränderungen beim Zuschnitt der Wohnung wurden nur vereinzelt vorgenommen.

Fast zwei Drittel (61 vH) der befragten Haushalte in Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren modernisiert wurden, gaben an, dass sich durch die Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnqualität wesentlich verbessert habe. Knapp 29 vH der Befragten waren der Meinung, dass sich die Wohnqualität nicht wesentlich verbessert habe und nicht ganz 10 vH waren der Ansicht, dass sich die Wohnqualität nicht verbessert oder gar verschlechtert habe.

### 3.2.6 Wohnzufriedenheit

Die große Mehrheit der befragten Haushalte in den privatisierten Beständen war mit ihrer Wohnung (69 vH) und ihrer unmittelbaren Wohnumgebung (75 vH) zufrieden oder sogar sehr zufrieden (vgl. Abb. 25). Lediglich 10 vH bzw. 7 vH waren unzufrieden oder sehr unzufrieden. Zustimmung fand vor allem die Größe und der Zuschnitt der Wohnung, was nicht verwunderlich ist, da fast 72 vH der Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte waren.

**Abb. 25: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Beständen 2004**



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004

Weniger zufrieden waren die Haushalte mit der Ausstattung und dem Zustand der Wohnung. Diese wurden von allen Haushalten am schlechtesten beurteilt.

Die mit Abstand höchste Wohnzufriedenheit ließen die selbstnutzenden Eigentümer von privatisierten Wohnungen erkennen. Am wenigsten zufrieden mit ihrer Wohnung und ihrer unmittelbaren Wohnumgebung waren die Mieter freifinanzierter oder bindungsfrei gewordener Wohnungen.

Auch zwischen den Untersuchungsstädten bestanden deutliche Unterschiede. In den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt war der Zufriedenheitsgrad bei den Mietern bindungsfreier Wohnungen niedriger als in den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt. Vor allem die Ausstattung und der Zustand der Wohnung wurden schlecht bewertet, was auf den höheren Anteil an unzureichend ausgestatteten Wohnungen und den schlechteren Zustand der privatisierten Gebäude in den wirtschaftsstarken Städten zurückzuführen ist.

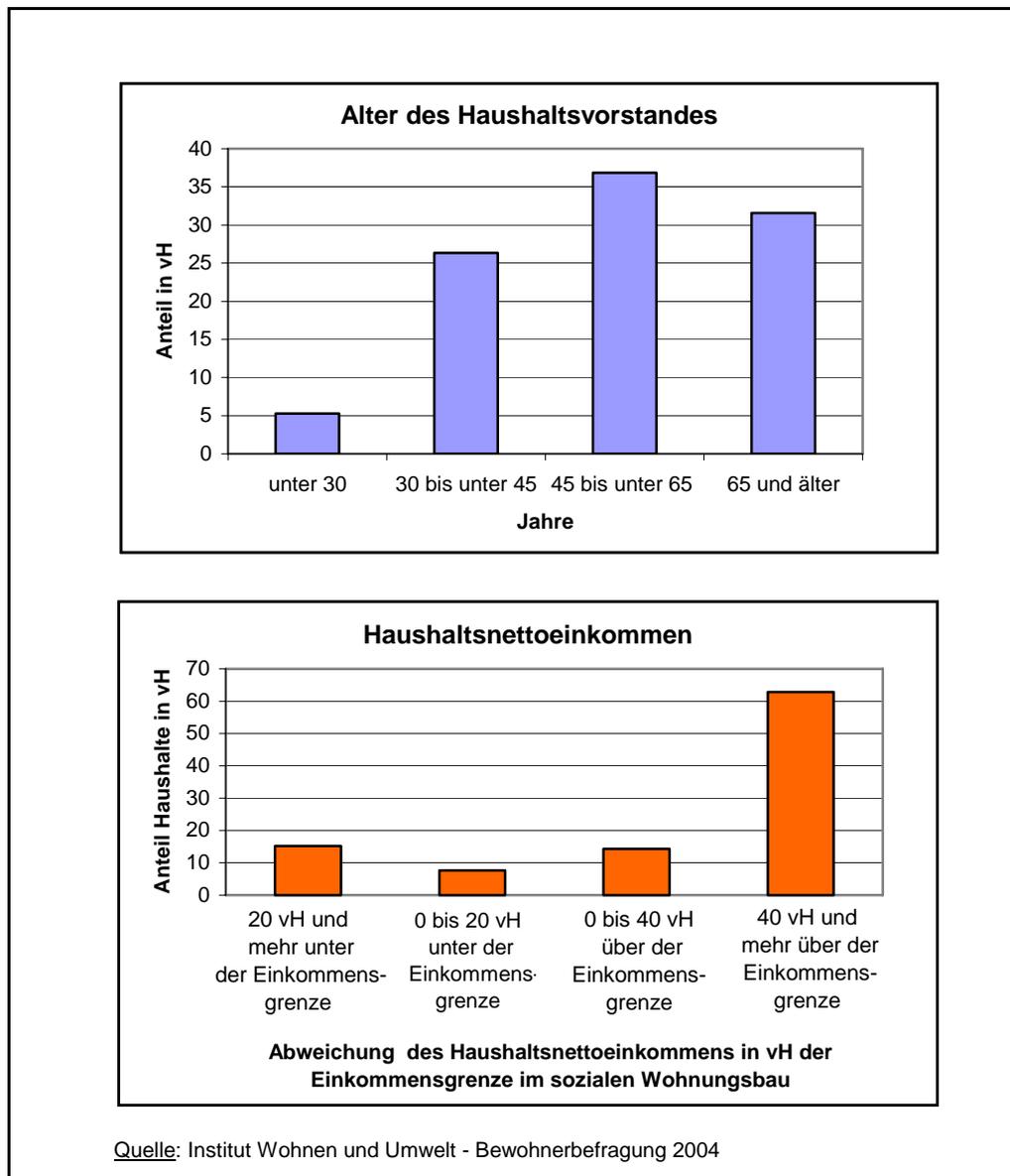
### **3.2.7 Wohneigentumsbildung**

Für die Mehrheit der untersuchten Unternehmen stand auch nach der Privatisierung die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt der Geschäftspolitik. Der Einzelverkauf von Wohnungen war von untergeordneter Bedeutung und diente der Optimierung des Portfolios oder der Beschaffung von Kapital für Bestandsinvestitionen. Lediglich bei den ehemals kommunalen Wohnungen in Backnang und den früheren Postwohnungen in Darmstadt war der Einzelverkauf der Wohnungen an die Mieter und deren Verwandte oder Freunde vorrangiges Ziel der Privatisierung. Entsprechend dieser unterschiedlichen Privatisierungsstrategie variierte die Eigentumsquote zwischen den untersuchten Städten. In Backnang und Darmstadt waren 45 vH bzw. 44 vH der befragten Haushalte selbstnutzende Eigentümer, in Mainz knapp 7 vH, in den übrigen Untersuchungsstädten Frankfurt am Main, Kiel und Wilhelmshaven lediglich zwischen 1,3 vH und 2,6 vH.

Über 80 vH der privaten Wohneigentümer waren ehemalige Mieter, knapp 17 vH sonstige Haushalte aus der Nachbarschaft oder aus anderen Gebieten. Mehr als zwei Drittel (88 vH) der jetzigen Wohneigentümer waren 45 Jahre und älter, fast ein Drittel war sogar älter als 65 Jahre (vgl. Abb. 26). Jüngere Personen unter 30 Jahren hatten einen Anteil von lediglich 5 vH. Nahezu zwei Drittel der Eigentümer gehörten zu den finanziell etwas besser gestellten Haushalten mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 40 vH und mehr über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 9, Abs. 2 WoFG). Bei knapp 23 vH der Wohneigentümer lag das Nettoeinkommen unterhalb der Berechtigungsgrenze.

Der überwiegende Teil der an die jetzigen Wohneigentümer verkauften Wohnungen wurde in den letzten Jahren modernisiert. Die Gebäude sind meist in gutem Zustand und befinden sich in ruhiger Wohnlage. Entsprechend hoch ist die Wohnzufriedenheit der Bewohner.

**Abb. 26: Selbstnutzende Eigentümer in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Alter des Haushaltsvorstandes und Haushaltsnettoeinkommen 2004**



### 3.2.8 Auswirkungen auf den Teilmarkt für einkommensschwache Haushalte

Die befragten Vertreter von Wohnungsämtern und Mietervereinen in den untersuchten Städten vertraten überwiegend die Meinung, dass die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsunternehmen und der Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen sich bisher nicht nachteilig auf die Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen ausgewirkt hat. Ähnlich wie bei den bindungsfreien Wohnungen handelt es sich bei den privatisierten Beständen um eher einfache Wohnungen, die auch nach dem Verkauf vorwiegend an weniger zahlungskräftige Haushalte vermietet werden können. Einkommensstärkere Mieter sind an diesen Wohnungen kaum interessiert. Vor allem in Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt lassen sich stärkere Mieterhöhungen nicht durchsetzen, ohne Leerstände zu riskieren. Aus diesem Grunde hat hier die Privatisierung zu keiner spürbaren Verringe-

rung des Angebots an preiswertem Wohnraum geführt. Auch in den Untersuchungsstädten mit eher angespanntem Wohnungsmarkt lagen den Wohnungsämtern keine Informationen über die Verdrängung von einkommensschwachen Mietern aus den privatisierten Beständen vor. Nur vereinzelt haben sich Haushalte der privatisierten Wohnungsunternehmen bei den kommunalen Wohnungsämtern als Wohnungssuchende gemeldet.

Die meisten der untersuchten Wohnungsunternehmen kooperieren auch nach der Privatisierung mit den für Wohnungswesen zuständigen Ämtern der Stadt. Dies gilt insbesondere für die Vermietung von Sozialwohnungen, für welche vielfach ein kommunales Belegrecht besteht. Allerdings wird einigen der befragten Wohnungsämter befürchtet, dass die Unterbringung von Problemmietern, die nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen als nicht mietfähig gelten, mit dem Wegfall der Belegungsbindung schwieriger wird.

### **3.3 Ergebnis der empirischen Untersuchung der Privatisierung**

Insgesamt hat die Untersuchung ergeben, dass die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen bislang nicht zu den vielfach befürchteten hohen Mietsteigerungen und zur Verdrängung einkommensschwacher Mietern führte. Dieses Ergebnis ist sicherlich mit darauf zurückzuführen, dass die privatisierten Wohnungen vergleichsweise klein und meist einfacher Art sind, so dass sie für zahlungskräftigere Haushalte nicht in Betracht kommen. Von Einfluss dürfte auch gewesen sein, dass sich der Wohnungsmarkt in einigen der Untersuchungsstädten stark entspannt hat, so dass die privatisierten Wohnungsunternehmen wenig Möglichkeiten für eine selektive Belegungspolitik hatten. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Verkauf der untersuchten Wohnungsunternehmen fast durchweg an die Einhaltung zeitlich befristeter Auflagen zum Schutz der Mieter, wie Begrenzung der Mieterhöhungen, Verzicht auf Luxusmodernisierungen oder Begrenzung von Wohnungsverkäufen gebunden war und seit dem Zeitpunkt der Privatisierung erst wenige Jahre vergangen sind, so dass Veränderungen in der Unternehmensstrategie möglicherweise noch keine messbaren Wirkungen zeigten. Ein endgültiges Urteil über die Auswirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen auf die Wohnungsversorgung einkommensschwacher und auf dem freien Wohnungsmarkt diskriminierter Haushalte lässt sich deshalb erst fällen, wenn die Frist für die vereinbarten Bestimmungen zum Schutz der Mieter abgelaufen ist und die Belegungs- und Mietenpolitik der privatisierten Wohnungsunternehmen deutlich erkennbar wird.



## **IV ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Der Teilmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen unterliegt seit einigen Jahren einem starken Wandlungsprozess. Charakteristisch für diese Veränderungen sind der Wegfall der Bindungen bei öffentlich geförderten Wohnungen als Folge der Rückzahlung öffentlicher Mittel und die zunehmende Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen. Die Wirkungen des Bindungswegfalls und der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen sind in Politik und Fachöffentlichkeit umstritten. Viele versprechen sich davon mehr Effizienz bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Wohnungsbestandes. Andere befürchten, dass sich durch die Schrumpfung des gebundenen Wohnungsangebotes und die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes die Wohnungsversorgung sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen verschlechtert. Die unterschiedlichen Meinungen sind nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Auswirkungen des Bindungswegfalls und der Wohnungsprivatisierung noch wenig erforscht sind. Die vorliegende Untersuchung soll mit dazu beitragen, die Informationslücke auf diesem Gebiet zu verringern. Ihr Ziel war es, am Beispiel ausgewählter Städte im früheren Bundesgebiet empirisch zu untersuchen, wie sich die Schrumpfung des öffentlichen Wohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls und der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen auf die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte auswirkt. Außerdem sollte ein Überblick über den öffentlich geförderten Wohnungsbestand und den Wohnungsbestand der öffentlichen Wohnungsunternehmen sowie deren Bewohner gegeben werden.

Am Jahresende 2003 unterlagen im früheren Bundesgebiet noch etwa 2,11 Mio. Mietwohnungen der Sozialbindung. Dies waren 7 vH aller Wohnungen. In den Sozialmietwohnungen wohnten überdurchschnittlich viele einkommensschwache Haushalte sowie andere Haushalte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt. Die Mieten waren niedriger als im nicht gebundenen Bestand. Vor allem bei den neueren Sozialwohnungen bestanden erhebliche Mietvorteile.

Seit 1987 hat sich der Bestand an Sozialmietwohnungen nahezu halbiert. Von der Schrumpfung des gebundenen Bestandes waren die Kernstädte in den Agglomerationen und in den verstäderten Räumen besonders stark betroffen, da sie einen überdurchschnittlichen Anteil an älteren Sozialwohnungen aufwiesen. Dennoch ist der Sozialwohnungsanteil in diesen Städten noch immer deutlich höher als in den übrigen Gebieten. In den kommenden Jahren wird sich der Bestand an Sozialmietwohnungen weiter verringern. Im Jahr 2020 werden im früheren Bundesgebiet noch etwa 60 vH des heute vorhandenen Bestandes der Sozialbindung unterliegen.

Über die Zahl der bindungsfrei gewordenen Wohnungen gibt es keine offiziellen Angaben. Nach überschlägigen Berechnungen dürften zwischen 1950 und 2020 etwa 3,1 Mio. Wohnungen ihre Sozialbindung verloren haben. Größtenteils handelte es sich dabei um kleinere Wohnungen von einfacher Qualität, auch wenn viele von ihnen inzwischen modernisiert sind. Der überwiegende Teil der bindungsfrei gewordenen Wohnungen befindet sich in der Hand von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, darunter zahlreiche staatliche und kommunale Wohnungsunternehmen.

Nach dem Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindung konnten die Wohnungseigentümer die Miete der ehemaligen Sozialwohnungen schrittweise an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen. Die Mehrzahl der in die Untersuchung einbezogenen Anbieter nutzte den gesetzlich vorgegebenen Mieterhöhungsspielraum, sofern es die örtliche Wohnungsmarktsituation zuließ. Dennoch lagen die Mieten der bindungsfrei gewordenen Wohnungen unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen. Vor allem Wohnungen kommunale Wohnungsunternehmen wiesen vergleichsweise niedrige Mieten auf.

Auf Grund der immer noch recht günstigen Mieten war die Mietbelastung der Haushalte in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen kaum höher als im Durchschnitt der westdeutschen Großstädte. Allerdings bestanden zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen erhebliche Belastungsunterschiede. Minderverdienende mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 20 vH und mehr unter der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus mussten 41 vH ihres verfügbaren Einkommens für die monatliche Miete aufwenden, bei den finanziell besser gestellten Haushalten mit einem Einkommen von 40 vH und mehr über der Berechtigungsgrenze waren es lediglich 18 vH. Haushalte, die nach dem Bindungswegfall eingezogen sind, hatten vor allem in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine etwas höhere Mietbelastung zu tragen als Altmietern mit längerer Wohndauer.

Um die Auswirkungen des Bindungswegfalls auf die Bewohnerstruktur untersuchen zu können, wurden die Haushalte in zwei Gruppen unterteilt: Altmietern, die bereits vor dem Erlöschen der Sozialbindung in der Wohnung gewohnt haben und Neumietern, die erst nach dem Bindungswegfall eingezogen sind. Die Auswertung hat ergeben, dass der Anteil der Minderverdienenden, also der Haushalte mit einem Einkommen von 20 vH und mehr unter der Berechtigungsgrenze des sozialen Wohnungsbaus bei der Gruppe der nach dem Bindungswegfall Eingezogenen deutlich höher war als bei der Gruppe der Altmietern, die schon vor dem Ablauf der Bindungsfrist in der Wohnung gewohnt haben. Umgekehrt waren zahlungskräftigere Haushalte mit einem Einkommen von 40 vH und mehr über der Einkommensgrenze unter den Neumietern deutlich schwächer vertreten als unter den Altmietern. Dieses Belegungsmuster zeigte sich in nahezu allen Untersuchungsstädten, war aber in den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt besonders ausgeprägt.

Ein ähnliches Ergebnis erbrachte die Differenzierung der Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik. Wiederum war der Anteil der Zielgruppenhaushalte unter den nach dem Bindungswegfall eingezogenen Haushalten deutlich höher als unter den Altmietern. Gemessen an der Bewohnerstruktur des Mietwohnungsbestandes in den westdeutschen Großstädten mit 500 Tsd. und mehr Einwohnern wohnten in den untersuchten Wohnungen nach dem Bindungswegfall überdurchschnittlich viele einkommensschwache Haushalte und Zielgruppen der Wohnungspolitik wie Alleinerziehende, ausländische Familien mit Kindern oder Beziehern von Arbeitslosen- und Sozialhilfe. Sowohl bei den Altmietern als auch bei den nach dem Bindungswegfall Eingezogenen wiesen die staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen den mit Abstand höchsten Anteil an Einkommensschwachen und Zielgruppenhaushalten auf.

Für die überwiegende Mehrheit der befragten Wohnungsunternehmen ist Einkommensschwäche kein Grund für die Ablehnung eines Haushaltes. Ausschlaggebend für die Vergabe einer bindungsfrei gewordenen Wohnung ist die Mietfähigkeit des Bewerbers. Als solche

gelten Haushalte, die ihre Miete bezahlen und sich in die Hausgemeinschaft einfügen. Haushalte, welche diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden von der überwiegenden Mehrheit der befragten Anbieter abgelehnt. Lediglich die kommunalen Wohnungsunternehmen akzeptieren in der Regel auch so genannte Problemhaushalte.

Die Antworten auf die Frage nach den Wegzugsabsichten der Mieter ließen keine Hinweise auf eine Verdrängung einkommensschwacher Haushalte erkennen. Zwar war die Umzugsbereitschaft bei der untersten Einkommensgruppe etwas stärker ausgeprägt als bei den übrigen Einkommensgruppen, doch waren nicht finanzielle Gründe, sondern andere Motive wie die zu kleine Wohnung, Mängel im Wohnumfeld sowie private oder berufliche Gründe ausschlaggebend für den beabsichtigten Auszug aus der Wohnung.

Die Mehrheit der befragten Haushalte in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen war mit ihrer Wohnung und ihrer Wohnumgebung zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Vor allem die untersuchten Genossenschaften zeichneten sich durch eine hohe Wohnzufriedenheit ihrer Bewohner aus. Am wenigsten zufrieden waren die Bewohner in den Wohnungen der privaten Wohnungsgesellschaften.

In den untersuchten Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt hat der Wegfall der Sozialbindung nach Einschätzung der befragten Fachleute von den Wohnungsämtern bislang zu keinerlei Versorgungsproblemen geführt, da es hier genügend preiswerte Mietwohnungen gibt. Aber auch in den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es bislang zu keinen schwerwiegenden Angebotsengpässen gekommen. Die überwiegende Mehrheit der nicht öffentlichen Wohnungsunternehmen zeigt allerdings wenig Bereitschaft, nach Ablauf der Sozialbindung neue Bindungen einzugehen. Aus diesem Grunde besteht auch wenig Interesse am Verkauf von Belegungsrechten an die Kommunen.

Neben den Sozialwohnungen sind die Wohnungen staatlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen ein wichtiger Bestandteil des Wohnungsangebotes für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen. Nach Ermittlungen des IWU gab es im früheren Bundesgebiet im Jahr 2004 noch etwa 386 öffentliche Wohnungsunternehmen. Hiervon waren 365 kommunale Wohnungsunternehmen und 21 staatliche Unternehmen. Zusammen hatten sie einen Bestand von knapp 1,49 Mill. Wohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand hatten öffentliche Wohnungsunternehmen einen Marktanteil von nicht ganz 5 vH. In den Kernstädten der Agglomerationsräume betrug er über 9 vH, in den ländlichen Gebieten weniger als 2 vH.

Der Wohnungsbestand der öffentlichen Wohnungsunternehmen wird durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Sozialwohnungen geprägt. Die meisten davon wurden in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet. Die Wohnungen sind überwiegend klein und von einfacher Qualität. Die Mieten für freifinanzierte Wohnungen sind vor allem bei den kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich niedriger als bei den übrigen Anbietern.

Im Wohnungsbestand der öffentlichen Wohnungsunternehmen sind einkommensschwache Haushalte sowie Haushalte der wohnungspolitischen Zielgruppen wie Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Ausländern mit Kindern sowie Bezieher von Sozialhilfe und Arbeitslosenunterstützung stark überrepräsentiert.

Seit Mitte der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts wurden im früheren Bundesgebiet 33 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 435 000 Wohnungen privatisiert. Dies waren knapp 3 vH des gesamten Mietwohnungsbestandes und nicht ganz 11 vH des Wohnungsbestandes aller Wohnungsunternehmen. Bei den privatisierten Wohnungsunternehmen handelte es sich zumeist um staatliche oder von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten und Versicherungen getragene Wohnungsunternehmen sowie um ehemalige Post- und Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaften. Auf sie entfielen fast 79 vH aller privatisierten Wohnungsunternehmen und 91 vH der privatisierten Wohnungen. Gut ein Fünftel der privatisierten Wohnungsunternehmen waren kommunale Wohnungsunternehmen. Ihr Anteil am privatisierten Wohnungsbestand betrug lediglich 9 vH. Insgesamt wurden bisher erst 3,5 vH des Wohnungsbestandes der kommunalen Wohnungsunternehmen privatisiert. Von den privatisierten Wohnungsunternehmen haben einige bereits mehrfach den Eigentümer gewechselt. Inzwischen sind fast 85 vH des privatisierten Wohnungsbestandes der ehemals öffentlichen Wohnungsunternehmen in der Hand amerikanischer oder britischer Finanzinvestoren.

Beim Verkauf der öffentlichen Wohnungsunternehmen wurden in der Regel umfassende Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieter vereinbart. Üblich war eine 10 jährige Schutzfrist mit über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Regelungen zum Kündigungsschutz und zur Begrenzung des Mieterhöhungsspielraumes, Ausschluss von Luxusmodernisierung, Vorkaufsrecht des Mieters sowie Begrenzung der Zahl der Wohnungen, die jährlich an Dritte verkauft werden dürfen. Teilweise wurde älteren Mietern ein Wohnrecht auf Lebenszeit eingeräumt.

Die Mieten der untersuchten Wohnungen in den ausgewählten privatisierten Beständen lagen im Durchschnitt unter den entsprechenden Werten der Großstädte des früheren Bundesgebietes. Die zuletzt durchgeführten Mietsteigerungen wichen nur unwesentlich von der allgemeinen Mietenentwicklung ab. Zwischen den verschiedenen Untersuchungsstädten bestanden allerdings deutliche Unterschiede. In den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt waren nicht nur das Mietenniveau, sondern auch die jährlichen Steigerungsraten höher als in den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt, wo offensichtlich kaum noch Spielraum für Mieterhöhungen bestand. Die Mieter in den untersuchten Beständen der privatisierten Wohnungsunternehmen mussten im Durchschnitt knapp 32 vH ihres Haushaltsnettoeinkommens für die monatliche Miete (bruttokalt) aufbringen. Die Mietbelastungsquote lag damit etwas über dem Durchschnitt der westdeutschen Großstädte. Besonders einkommensschwache Haushalte hatten eine hohe Mietbelastung zu tragen.

Entgegen der Ausgangshypothese hat die Privatisierung zu keiner wesentlichen Veränderung der Bewohnerstruktur und zu keiner Verdrängung einkommensschwacher Haushalte geführt. Im Gegenteil, unter den nach der Privatisierung eingezogenen Mietern waren relativ mehr Einkommensschwache und Haushalte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt wie unter den Altmietern, die bereits vor dem Verkauf der Wohnungsbestände in der Wohnung gewohnt haben. Besonders in den Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt wohnten viele einkommensschwächere Mieter und andere Haushalte der wohnungspolitischen Zielgruppen in den privatisierten Beständen. Ein geringes Einkommen ist bei keinem der befragten Wohnungsunternehmen ein Grund für die Ablehnung der Wohnungsbewerbung. Problemhaushalte, die nach Einschätzung der Vermieter als nicht mietfähig gelten, werden dagegen fast durchweg abgelehnt.

Zwischen der Qualität der privatisierten Wohnungen und der Höhe des Haushaltseinkommens der Bewohner konnte in der Untersuchung ein positiver Zusammenhang festgestellt werden. Je höher das Einkommen war, desto besser war auch die Qualität der bewohnten Wohnung. Dieser Zusammenhang galt allerdings nicht nur für die nach der Privatisierung eingezogene Haushalte, sondern auch für die Altmieten mit längerer Wohndauer. Dieser Befund lässt darauf schließen, dass weniger die Privatisierung selbst, als vielmehr die nach Qualität der Wohnungen differenzierten Mieten die Ursache dieser unterschiedlichen Wohnungsbelegung war.

Die große Mehrheit der befragten Haushalte in den privatisierten Beständen war mit ihrer Wohnung und ihrer unmittelbaren Wohnumgebung zufrieden. Zustimmung fand vor allem die Größe und der Zuschnitt der Wohnung. Weniger zufrieden waren die Haushalte mit der Ausstattung und dem Zustand der Wohnung. Verglichen mit den Ergebnissen der Untersuchung über den Bindungswegfall zeigten sich die Bewohner der privatisierten Wohnungen allerdings zufriedener als die Haushalte in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen.

Der Einzelverkauf von Wohnungen, insbesondere die Mieterprivatisierung, hatte nur in den von Zwischenerwerbern übernommenen Beständen in Backnang und Darmstadt größere Bedeutung. Hier befand sich fast die Hälfte der privatisierten Wohnungen im Eigentum von privaten Haushalten und wurde von diesen auch selbst genutzt. In den übrigen Untersuchungsstädten betrug die Eigentumsquote in den privatisierten Beständen weniger als 10 vH, teilweise sogar weniger als 3 vH. Über 80 vH der Wohneigentümer waren ehemalige Mieter. Mehr als zwei Drittel von ihnen waren 45 Jahre und älter, fast ein Drittel sogar älter als 65 Jahre. Überwiegend handelte es sich dabei um finanziell etwas besser gestellte Haushalte mit einem Nettoeinkommen von 40 vH und mehr über der Berechtigungsgrenze des sozialen Wohnungsbaus.

Die überwiegende Mehrheit der befragten Vertreter von Wohnungsämtern und Mietervereinen in den Untersuchungsstädten war der Ansicht, dass sich die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände bisher nicht nachteilig auf die Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Haushalte ausgewirkt hat. Hinweise über deren Verdrängung aus den verkauften Beständen gab es nicht. Die Expertengespräche haben aber gezeigt, dass Problemhaushalte, die als nicht mietfähig gelten, in den Beständen der privatisierten Wohnungsunternehmen kaum Chancen auf Erhalt einer Wohnung haben. Sie werden abgelehnt und an private Vermieter oder, sofern überhaupt noch vorhanden, an kommunale Wohnungsunternehmen verwiesen.

Insgesamt hat die Untersuchung ergeben, dass der Bindungswegfall und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen bislang zu keiner spürbaren Verschlechterung der Wohnungsversorgung einkommensschwacher und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte geführt hat. Dieser erfreuliche Befund sollte freilich nicht als „Ermunterung“ für die Privatisierung von kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen missverstanden werden. Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass der Verkauf der untersuchten Wohnungsunternehmen fast durchweg an die Einhaltung zeitlich befristeter Auflagen zum Schutz der Mieter, wie Begrenzung der Mieterhöhungen, Verzicht auf Luxusmodernisierungen oder Begrenzung von Wohnungsverkäufen gebunden war. Hinzu kommt, dass seit dem Zeitpunkt der Privatisierung erst wenige Jahre vergangen sind, so dass Veränderungen in der Unterneh-

mensstrategie möglicherweise noch keine messbaren Wirkungen zeigten. Zu beachten ist auch, dass einige der untersuchten Unternehmen noch während des Untersuchungszeitraumes den Eigentümer gewechselt haben und an angelsächsische Finanzinvestoren weiterverkauft wurden. Solange nicht gesicherte Erkenntnisse darüber vorliegen, welche Strategie die neuen Eigentümer der privatisierten Wohnungsunternehmen langfristig verfolgen und wie sich diese auf die Belegung ihrer Bestände auswirkt, sollten die Kommunen bei der Veräußerung ihrer Wohnungsunternehmen zurückhaltend sein. Dies gilt umso mehr, als in den nächsten Jahren viele Sozialwohnungen ihrer Belegungsbindung verlieren, die Wohnungsunternehmen aber wenig Bereitschaft erkennen lassen, Belegungsrechte gegen Entgelt an die Kommunen abzutreten. Vor allem in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt bedarf es weiterhin kommunaler Wohnungsunternehmen, um diejenigen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, die von den privaten Wohnungsanbietern abgelehnt werden.

## LITERATUR

- Allers, M. / Lamm, J. / Siebert, A./Kayser, B. Auswirkungen und Bedingungen der vorzeitigen Überführung älterer Sozialwohnungen in den „Freien“ Wohnungsmarkt, Fallstudie am Beispiel des Hamburger Wohnungsmarktes, Hamburg 1980
- Althaus, O. / Rasch, S.: Vor einer neuen Ära? – Die Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften, in: Die Wohnungswirtschaft 6/97
- Andersen, S.: Die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes, in: Der Langfristige Kredit 1/2000
- ARGE Kirchoff/Jacobs: Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen, Hamburg 2001
- Bartel, R.: Theoretische Überlegungen zur Privatisierung, in: Schneider, F. / Hofreither, M. (Hrsg.): Privatisierung und Deregulierung öffentlicher Unternehmen in westeuropäischen Ländern, Erste Erfahrungen und Analysen, Schriftenreihe des Ludwig Boltzmann-Instituts für ökonomische Analysen wirtschaftspolitischer Aktivitäten, Wien 1990
- Behr, I. / Kirchner, J. / Wullkopf, U.: Privatisierung, Verkauf von kommunalem Wohnungsunternehmen, Darmstadt 1999
- Behring, K. / Kirchner, J. / Ulbrich, R.: Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus, Untersuchung der praktizierten Förderung und Analyse ihrer Effizienz, Schriftenreihe des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung Nr. 145, Berlin München 1998
- Bildungs- und Förderungswerk der TRANSNET Gewerkschaft GdED e. V.: Der Ratgeber, Eisenbahnerwohnungen, Schriftenreihe Nr. 711, Hof/Saale 2001
- Blumenroth, U.: Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung, Darstellung und kritische Würdigung, Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Münster (Westf.) 1975
- Bös, D.: Privatisierung öffentlicher Unternehmen: Effizienzgewinne oder Preissteigerungen?, Discussion Paper No. A – 46, Bonn 1986
- Donges, J. B. / Engels, W./Hamm, W./Möschel, W./Neumann, J. M. / Sievert, O.: Privatisierung auch im Westen, Frankfurter Institut für wirtschaftspolitische Forschung e. V., Schriftenreihe: Bd. 26, Bad Homburg v.d. H. 1993
- Edeling, T. / Jann, W. / Wagner, D. Reichard, C.: Öffentliche Unternehmen, Entstaatlichung und Privatisierung?, Schriftenreihe Interdisziplinäre Organisations- und Verwaltungsforschung 6, Opladen 2001
- Faißt, E. D.: Kommunale Wohnungsunternehmen, Verkaufen oder privatisieren? Alternative: eigene Privatisierung, in: Die Wohnungswirtschaft 11/2002
- Güldenbergh, E. / Mangelsdorff, L.: Verkauf von Wohnungen durch die öffentliche Hand, in: Die Wohnungswirtschaft 8/98 (1) und 9/98 (2)
- Häußermann, H.: Wohnungsprivatisierung und Stadtstruktur, in: FoWO 4/April 2000
- Hemmer, D. / Bauer, W. T.: Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen in der EU, Teil 5: Wohnen, Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung OGPP, Wien 2003
- Hettich, U.: Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsvermögensbestände in der Bundesrepublik Deutschland, Dissertation Universität Lüneburg, Lüneburg 1993
- Jenkis, H.: Die Wohnungsprivatisierung, ein fiskalisches und ein wohnungspolitisches Problem, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 3/1998

- Kamm, F.: Untersuchung und Vergleich der Privatisierung öffentlicher Unternehmen als zentraler Bestandteil der Wirtschaftspolitik in den achtziger und neunziger Jahren in Deutschland und Frankreich, Europäische Hochschulschriften, Reihe V: Volks- und Betriebswirtschaft Bd./Vol. 3003, Frankfurt am Main 2003
- Kirchner, J.: Die Sicherung eines belegungsgebundenen Wohnungsangebotes im europäischen Vergleich, Unterstützt von der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen, Darmstadt 2005
- König, P.: Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, Ziele und Grenzen, in: Die Wohnungswirtschaft 2/98, 3/98 und 4/98
- König, P.: Privatisierung von kommunalem Wohneigentum, Wohnungswirtschaftliche Schriften, Forschungsstelle für Genossenschaftswesen an der Universität Hohenheim, Stuttgart-Hohenheim 1999
- Leu, R. E. / Gemperle, A. / Haas, M. / Spycher, S.: Privatisierung auf kantonaler und kommunaler Ebene, Fallbeispiele aus dem Kanton Bern, 2. unveränderte Auflage, Bern, Stuttgart, Wien 1997
- Loesch von, A.: Privatisierung öffentlicher Unternehmen, Schriftenreihe der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinwirtschaft, Heft 23, Baden-Baden 1987
- Morgenstern, M. / Böltig, H.: Mieterprivatisierung zur Quartierstabilisierung in Kernstädten, in: vhw FW 2/März-April 2002
- Osenberg, H. / Kreibich, B. u. a.: Regionale Wohnungsmarktuntersuchung Großraum Hannover, Teil II: Strukturszenario, Die Bedeutung des Sozialwohnungsbestandes für die Wohnungsversorgung und die Regionalentwicklung, Dortmund – Hannover 1985
- Pausch, R.: Möglichkeiten einer Privatisierung öffentlicher Unternehmen, Beiträge zur Mittelstandsforschung, H. 15, Göttingen 1976
- Pfeiffer, U.: Aspekte und Vorschläge zur Privatisierung von Wohnungsunternehmen, in: FoWo 4/April 2000
- Sautter, H.: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes in Hessen bis 2000, Gutachten im Auftrag des Hessischen Ministers des Innern, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt 1989
- Schaffner, P. / Sinz, R.: Mieterprivatisierung – ein Weg zur Ertragsoptimierung bei der Veräußerung von Wohnungsbeständen, in: FoWo 4 April 2000
- Schaffner, P.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände – Ansätze und Erfahrungen, in: Michels, W./ Suntum van, U. (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte morgen, Dokumentation 9. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, 22. September 1998, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Münster 1999
- Scharp, M. / Galonska, J.: Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, Akteure der Wohnungswirtschaft, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Forschungsprojekt für das Bundesministerium für Bildung und Forschung, Berlin 2001
- Schneider, F. / Dreer, E.: Privatisierung und Deregulierung in Österreich in den 90er Jahren: Stillstand oder Fortschritt?, Linz 2000
- Schröder, C.: Möglichkeiten und Auswirkungen der Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes, Gutachten erstellt im Auftrag der IVG Holding AG, Köln 1998
- Schumacher, T. / Volk, K.: Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, Rahmenbedingungen-Anforderungen-Abläufe, Transconnect Consulting Group, o. O. 2002
- Spieker, R.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände – Eine Analyse alternativer Strategien, in: Verhülsonk, D. / Spieker, R. (Hrsg.), Strategien der Wohnungspolitik, Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung Bd. 26, Münster 2000

- Steinert, J.: Wohnungsprivatisierung – es drohen irreversible Entscheidungen, in: Der Langfristige Kredit 1/2000
- Strunk, U. / Strunk, A. / Thumm, M.: Sozialverträgliche Wohnungsprivatisierung in Waiblingen „Korber Höhe“, Zwischenbericht Phase III – Ergebnisbericht, GISA mbH Gesellschaft für Innovation, Systementwicklung und Soziale Arbeit, Wernau 2000
- Suntum van, U.: Pro und Contra Mieterprivatisierung, in: FoWo 4/April 2000
- Ulbrich, R.: Sozialer Wohnungsbau. Probleme und Lösungsvorschläge, in: Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.): Wohnungspolitik am Ende?, Opladen 1981
- Veser, J. / Jaedecke, W. / Steffen, H.: Auslaufen von Bindungen und Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin 1998
- Wege, J.: Kommunale Wohnungsunternehmen, Partner für Städte und Gemeinden, in: Die Wohnungswirtschaft 9/ 97



## **ANHANG**



**Tabelle A 1: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt und bewilligte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im früheren Bundesgebiet 1949 bis 2003**

Bewilligungsjahr	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	Geförderte Wohnungen insgesamt	Geförderte Mietwohnungen	Geförderte Eigentümerwohnungen
1949	221.960	.	.	.
1950	371.924	319.350	191.610	127.740
1951	425.405	287.700	172.620	115.080
1952	460.848	318.712	190.271	128.441
1953	539.683	379.115	230.502	148.613
1954	571.542	343.673	199.330	144.343
1955	568.403	341.407	190.847	150.560
1956	591.082	446.768	247.956	198.812
1957	559.641	225.491	119.736	105.755
1958	520.495	314.655	165.193	149.462
1959	588.704	295.532	160.769	134.763
1960	574.402	326.663	179.665	146.998
1961	565.761	316.344	164.183	152.161
1962	573.375	287.699	204.959	82.740
1963	569.610	217.452	149.182	68.270
1964	623.847	260.298	179.671	80.627
1965	591.916	209.271	144.746	64.525
1966	604.799	151.760	107.502	44.258
1967	572.301	170.620	130.329	40.291
1968	519.854	203.931	145.819	58.112
1969	499.696	165.048	115.547	49.501
1970	478.050	165.135	113.503	51.632
1971	554.987	195.024	139.092	55.932
1972	660.636	182.247	119.366	62.881
1973	714.226	126.769	80.510	46.259
1974	604.387	153.380	92.668	60.712
1975	436.829	153.989	81.564	72.425
1976	392.380	133.847	60.151	73.696
1977	409.012	113.037	49.821	63.216
1978	368.145	135.311	54.360	80.951
1979	357.751	108.781	41.982	66.799
1980	388.904	97.175	40.257	56.918
1981	365.462	92.902	46.140	46.762
1982	347.002	98.886	58.671	40.215
1983	340.781	104.083	59.048	45.035
1984	398.373	80.408	39.958	40.450
1985	312.053	68.952	30.238	38.714
1986	251.940	52.066	16.645	35.421
1987	217.343	40.668	12.699	27.969
1988	208.621	38.886	12.685	26.201
1989	238.617	65.153	39.154	25.999
1990	256.488	90.704	61.545	29.159
1991	314.508	90.162	62.106	28.056
1992	374.575	87.221	57.016	30.205
1993	431.853	111.366	76.321	35.045
1994	505.179	106.412	69.699	36.713
1995	498.543	91.830	59.823	32.007
1996	416.122	79.253	48.423	30.830
1997	400.350	70.937	41.348	29.589
1998	372.243	52.887	27.196	25.691
1999	369.773	44.863	22.432	22.432
2000	336.760	35.130	17.214	17.916
2001	267.933	34.235	16.433	17.802
2002	240.583	28.722	13.499	15.223
2003	217.144			

Quelle: ARGE Kirchhoff / Jacobs, Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen, Hamburg 2001, S.125; ab 1999: Statistisches Bundesamt (unveröffentlichte Angaben)

**Tabelle A 2: Bestand an Sozialmietwohnungen im früheren Bundesgebiet nach Bundesländern 1968, 1987 und 2003**

Bundesland	Anzahl Wohnungen			Index			Sozialwohnungsquote		
	1968	1987	2003 <sup>1)</sup>	1968	1987	2003	1968	1987	2003
Schleswig-Holstein	162.796	155.269	74.534	100	95	46	19,5	13,8	5,6
Hamburg	233.184	277.176	155.006	100	119	66	34,8	35,0	17,9
Niedersachsen	346.299	290.490	103.698	100	84	30	15,7	9,8	2,9
Bremen	87.369	89.004	22.930	100	102	26	32,2	27,4	6,6
Nordrhein-Westfalen	1.425.991	1.597.789	910.301	100	112	64	26,4	22,1	11,1
Hessen	268.673	304.923	139.131	100	113	52	15,3	12,9	5,0
Rheinland-Pfalz	105.979	111.626	73.828	100	105	70	9,1	7,4	4,0
Baden-Württemberg	350.668	291.076	152.915	100	83	44	12,8	7,6	3,2
Bayern	453.054	495.239	239.603	100	109	53	13,8	10,8	4,3
Saarland	31.169	15.392	9.355	100	49	30	8,5	3,5	1,9
Berlin-West	258.838	393.820	231.531	100	152	89	26,9	36,3	22,8
Früheres Bundesgebiet	3.724.020	4.021.804	2.112.832	100	108	57	18,9	15,0	6,8

1) Bei den Bundesländern Scheswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz bezogen sich die von der jeweiligen Förderstelle zur Verfügung gestellten Bestandsdaten auf die Jahre 2001 bzw. 2002. Sie wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung als Folge auslaufender Bindung bis zum Jahr 2003 fortgeschrieben.  
Quelle: Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987; Angaben der für den sozialen Wohnungsbau zuständigen Förderinstitution des jeweiligen Bundeslandes

**Tabelle A 3: Künftige Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes als Folge des Bindungswegfalls im früheren Bundesgebiet 2003 bis 2020**

Gebietstyp	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Agglomerationsräume																		
Kernstädte	1.108.326	1.050.957	1.002.799	962.518	928.397	899.311	871.679	851.715	836.069	816.232	764.593	755.302	743.883	735.643	728.707	721.290	707.967	693.935
Hochverdichtete Kreise	384.381	366.009	344.331	331.452	315.830	308.873	297.584	285.678	275.999	266.763	258.024	252.590	245.133	240.930	233.841	227.041	219.954	213.910
Verdichtete Kreise und ländliche Kreise	89.476	85.303	81.911	78.019	75.306	73.851	72.422	70.489	68.508	66.891	65.071	63.571	62.426	60.561	59.058	56.603	54.297	52.308
zusammen	1.582.183	1.502.270	1.429.041	1.371.989	1.319.533	1.282.035	1.241.685	1.207.882	1.180.576	1.157.193	1.087.687	1.071.463	1.051.443	1.037.160	1.021.671	1.005.043	982.356	960.153
Verstädterte Räume																		
Kreisfreie Stadt	126.911	118.997	113.558	109.940	106.547	104.734	101.912	99.596	97.473	95.034	92.952	91.441	89.917	88.411	86.992	85.097	82.348	79.566
Verdichtete Kreise	201.069	186.779	176.250	170.662	166.376	161.093	155.548	150.186	144.372	139.138	135.486	132.947	129.965	125.535	120.253	114.046	106.899	101.356
Ländliche Kreise	87.957	79.882	74.802	72.817	70.879	69.243	67.389	65.427	63.139	61.099	59.562	58.751	57.470	55.801	53.474	50.947	48.374	46.437
zusammen	415.936	385.658	364.610	353.420	343.802	335.069	324.849	315.209	304.984	295.272	288.000	283.139	277.351	269.747	260.719	250.090	237.621	227.360
Ländliche Räume																		
zusammen	112.623	104.956	99.414	96.073	92.988	90.147	87.113	84.638	81.119	78.330	76.520	75.133	74.073	72.927	71.854	70.893	70.061	69.592
Früheres Bundesgebiet																		
Insgesamt	2.110.742	1.992.883	1.893.065	1.821.481	1.756.323	1.707.251	1.653.647	1.607.729	1.566.678	1.530.796	1.452.207	1.429.734	1.402.867	1.379.833	1.354.244	1.326.026	1.290.038	1.257.105
<u>Quelle:</u> Nach Angaben der für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stellen der Länder sowie Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt																		

**Tabelle A 4: Untersuchte Wohnungen in den bindungsfrei gewordenen Beständen nach ausgewählten Merkmalen 2004**

Gegenstand der Nachweisung	Wohnungen insgesamt		davon mit Bindungswegfall		
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	vor 1996	1996 bis 1999	2000 und später
			Anteil vH		
<b>Anzahl Wohnungen im Gebäude</b>					
1 oder 2	18	2,0	2,0	-	4,1
3 bis 6	248	27,7	47,0	34,6	9,1
7 bis 12	503	56,2	49,0	48,2	68,8
13 bis 20	45	5,0	-	2,0	11,2
21 und mehr	81	9,1	2,0	15,2	6,8
zusammen	895	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>					
unter 40	59	6,7	7,0	6,5	6,6
40 bis unter 60	335	37,9	50,3	37,5	30,9
60 bis unter 80	410	46,4	33,2	46,9	53,8
80 bis unter 100	71	8,0	9,0	8,8	6,6
100 und mehr	9	1,0	0,5	0,3	2,1
zusammen	884	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Sanitäre Ausstattung</b>					
mit Bad, WC und Sammelheizung	674	80,3	80,2	69,8	90,9
mit Bad und WC, ohne Sammelheizung	156	18,6	19,3	29,6	7,3
sonstige Ausstattung	9	1,1	0,5	0,6	1,8
zusammen	839	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gebäudezustand</b>					
in gutem Zustand	200	52,7	73,0	60,6	32,2
teilweise renovierungsbedürftig	355	44,2	23,0	38,9	62,4
ganz renovierungsbedürftig	335	3,1	4,0	0,6	5,4
zusammen	890	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Wohnumfeld</b>					
in gepflegtem Zustand	431	43,5	79,2	18,8	48,4
in einigermaßen gepflegtem Zustand	210	37,0	3,4	37,0	23,6
in nicht sehr attraktivem Zustand	228	18,5	14,6	41,5	25,6
in vernachlässigtem Zustand	21	1,0	2,8	2,8	2,4
zusammen	890	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Verkehrsbelastung</b>					
geringer Verkehrsbelastung	517	58,1	47,5	67,9	54,0
durchschnittlicher Verkehrsbelastung	224	25,2	24,5	22,5	28,4
starker Verkehrsbelastung	149	16,7	28,0	9,6	17,6
zusammen	890	100,0	100,0	100,0	100,0
1) Haushalte bzw. Wohnungen mit Angaben					
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt, Bewohnerbefragung 2004 und Gebäudeerhebung 2004					

**Tabelle A 5: Haushalte nach Haushaltsgröße und Staatsangehörigkeit in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Haushalte mit...Personen	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		Deutsche		Nichtdeutsche	
	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH
Untersuchungsstädte insgesamt						
1	321	35,0	289	44,1	31	14,2
2	305	33,3	235	35,8	53	24,2
3	125	13,6	75	11,4	45	20,5
4	103	11,2	43	6,6	48	21,9
5 und mehr	62	6,8	15	2,3	42	19,2
Insgesamt	916	100,0	656	100,0	219	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
1	219	35,3	193	44,4	25	17,1
2	211	34,0	161	37,0	33	22,6
3	80	12,9	49	11,3	27	18,5
4	64	10,3	19	4,4	33	22,6
5 und mehr	47	7,6	13	3,0	28	19,2
Insgesamt	621	100,0	435	100,0	146	100,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
1	102	34,6	96	43,4	6	8,2
2	94	31,9	74	33,5	20	27,4
3	45	15,3	26	11,8	18	24,7
4	39	13,2	24	10,9	15	20,5
5 und mehr	15	5,1	2	0,9	14	19,2
Insgesamt	295	100,0	221	100,0	73	100,0
1) Haushalte mit Angaben zur Haushaltsgröße und zur Staatsangehörigkeit						
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 6: Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Alter des Haushaltsvorstandes	Untersuchungsstädte insgesamt		Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt		Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt	
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH
unter 30 Jahre	123	13,6	80	13,1	43	14,7
30 bis unter 45 Jahre	281	31,2	210	34,4	71	24,3
45 bis unter 65 Jahre	244	27,1	154	25,2	90	30,8
65 Jahre und älter	254	28,2	166	27,2	88	30,1
Insgesamt	902	100,0	610	100,0	292	100,0
1) Haushalte mit Angaben zum Alter des Haushaltsvorstandes Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 7: Haushalte nach überwiegendem Lebensunterhalt in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Überwiegende Einkommensquelle	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		Deutsche		Nichtdeutsche	
	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH
Untersuchungsstädte insgesamt						
Einkommen aus Erwerbstätigkeit	473	52,6	322	47,0	137	62,8
Arbeitslosengeld, -hilfe	71	7,9	44	6,4	36	16,5
Rente, Pension	293	32,6	279	40,7	19	8,7
Sozialhilfe	40	4,4	24	3,5	22	10,1
Sonstige Einkommensquelle	22	2,4	16	2,3	4	1,8
Insgesamt	899	100,0	685	100,0	218	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
Einkommen aus Erwerbstätigkeit	312	51,5	221	47,4	90	62,5
Arbeitslosengeld, -hilfe	58	9,6	35	7,5	23	16,0
Rente, Pension	188	31,0	180	38,6	14	9,7
Sozialhilfe	34	5,6	19	4,1	14	9,7
Sonstige Einkommensquelle	14	2,3	11	2,4	3	2,1
Insgesamt	606	100,0	466	100,0	144	100,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
Einkommen aus Erwerbstätigkeit	161	54,9	101	46,1	47	63,5
Arbeitslosengeld, -hilfe	13	4,4	9	4,1	13	17,6
Rente, Pension	105	35,8	99	45,2	5	6,8
Sozialhilfe	6	2,0	5	2,3	8	10,8
Sonstige Einkommensquelle	8	2,7	5	2,3	1	1,4
Insgesamt	293	100,0	219	100,0	74	100,0
1) Haushalte mit Angaben zur überwiegenden Einkommensquelle						
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 8: Haushalte nach höchstem Schulabschluss des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Höchster Schulabschluss	Haushalte insgesamt		Deutsche		Nichtdeutsche	
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH
Untersuchungsstädte insgesamt						
Hauptschule	489	56,7	382	59,1	107	49,8
Realschule	180	21,0	137	21,2	43	20,0
Hochschulreife	151	17,6	114	17,6	37	17,2
kein Abschluß	41	4,7	13	2,0	28	13,0
Insgesamt	861	100,0	646	100,0	215	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
Hauptschule	344	59,7	276	64,2	68	47,9
Realschule	107	19,0	74	17,2	33	23,2
Hochschulreife	87	15,5	67	15,6	20	14,1
kein Abschluß	34	5,8	13	3,0	21	14,8
Insgesamt	572	100,0	430	100,0	142	100,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
Hauptschule	145	50,5	106	49,1	39	53,4
Realschule	73	25,1	63	29,2	10	13,7
Hochschulreife	64	22,0	47	21,8	17	23,3
kein Abschluß	7	2,4	0	-	7	9,6
Insgesamt	289	100,0	216	100,0	73	100,0
1) Haushalte mit Angaben zum Schulabschluss						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragungf 2004						

**Tabelle A 9: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Einzugsjahr	Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
			der Berechtigungsgrenze <sup>2)</sup>			
	Anteil vH					
Untersuchungsstädte insgesamt						
vor Bindungswegfall	446	100,0	33,6	20,0	29,4	17,0
nach dem Bindungswegfall	283	100,0	46,3	20,8	19,8	13,1
insgesamt	729	100,0	38,5	20,3	25,7	15,5
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
vor dem Bindungswegfall	269	100,0	40,9	20,4	28,3	10,4
nach dem Bindungswegfall	214	100,0	50,5	19,2	18,7	11,7
insgesamt	483	100,0	45,1	19,9	24,0	11,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
vor dem Bindungswegfall	177	100,0	22,6	19,2	31,1	27,1
nach dem Bindungswegfall	69	100,0	33,3	26,1	23,2	17,4
insgesamt	246	100,0	25,6	21,1	28,9	24,4
1) Haushalte mit Angaben zum Einkommen						
2) Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG						
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung						

**Tabelle A 10: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Anbietertyp in den unter-suchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Einzugsjahr	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
	Anzahl	Anteil vH	20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
			der Berechtigungsgrenze <sup>2)</sup>			
Anbieter insgesamt						
vor dem Bindungswegfall	445	100,0	33,7	20,0	29,2	17,1
nach dem Bindungswegfall	282	100,0	46,5	20,9	19,5	13,1
insgesamt	727	100,0	38,7	20,4	25,4	15,5
Kommunale/ Staatliche Wohnungsunternehmen						
vor dem Bindungswegfall	291	100,0	37,8	19,9	29,9	12,4
nach dem Bindungswegfall	178	100,0	54,5	18,0	19,7	7,9
insgesamt	469	100,0	44,1	19,2	26,0	10,7
Genossenschaften						
vor dem Bindungswegfall	44	100,0	22,7	18,2	36,4	22,7
nach dem Bindungswegfall	46	100,0	34,8	23,9	19,6	21,7
insgesamt	90	100,0	28,9	21,1	27,8	22,2
Sonstige Anbieter						
vor dem Bindungswegfall	110	100,0	27,3	20,9	24,5	27,3
nach dem Bindungswegfall	58	100,0	31,0	27,6	19,0	22,4
insgesamt	168	100,0	28,6	23,2	22,6	25,6
1) Haushalte mit Angaben zum Einkommen						
2) Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 11: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Alter des Haushaltsvorstandes	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
			der Berechtigungsgrenze <sup>2)</sup>			
Haushalte insgesamt						
unter 30 Jahre	104	100,0	45,2	18,3	23,1	13,5
30 bis unter 45 Jahre	236	100,0	46,6	22,9	22,0	8,5
45 bis unter 65 Jahre	201	100,0	38,8	19,4	22,4	19,4
65 Jahre und älter	195	100,0	25,6	18,5	34,4	21,5
zusammen	736	100,0	38,7	20,1	25,5	15,6
Haushalte, die vor dem Bindungswegfall eingezogen sind						
unter 30 Jahre	21	100,0	33,3	14,3	38,1	14,3
30 bis unter 45 Jahre	110	100,0	44,5	25,5	23,6	6,4
45 bis unter 65 Jahre	142	100,0	38,7	19,7	23,2	18,3
65 Jahre und älter	172	100,0	22,7	16,9	37,2	23,3
zusammen	445	100,0	33,7	19,8	29,4	17,1
Haushalte, die nach dem Bindungswegfall eingezogen sind						
unter 30 Jahre	79	100,0	49,4	20,3	17,7	12,7
30 bis unter 45 Jahre	124	100,0	49,2	21,0	20,2	9,7
45 bis unter 65 Jahre	53	100,0	35,8	18,9	20,8	24,5
65 Jahre und älter	20	100,0	45,0	35,0	15,0	5,0
zusammen	276	100,0	46,4	21,0	19,6	13,0
1) Haushalte mit Angaben zum Einkommen						
2) Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 12: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Zielgruppen	Zielgruppenhaushalte insgesamt <sup>1)</sup>		davon Haushalte, die ...	
			vor	nach
	Anzahl	Anteil vH <sup>2)</sup>	dem Bindungsende eingezogen sind	
			Anteil vH <sup>3)</sup>	
Untersuchungsstädte insgesamt				
junger Ein-Personen-Haushalt	27	2,9	0,7	6,3
Alleinerziehende	82	8,9	6,6	13,1
davon männlich	16	1,7	0,7	3,6
weiblich	66	7,2	5,9	9,5
junge Familien	58	6,3	4,1	10,4
kinderreiche Familien	45	4,9	4,7	5,7
Ausländer mit Kindern	127	13,8	12,7	16,4
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	111	12,1	9,7	15,8
insgesamt	303	33,0	25,2	46,1
Städte mit entspanntem und ausgeglichenem Wohnungsmarkt				
junger Ein-Personen-Haushalt	16	2,6	0,6	4,6
Alleinerziehende	57	9,2	6,3	13,5
davon männlich	10	1,6	0,6	3,1
weiblich	47	7,6	5,8	10,4
junge Familien	41	6,6	4,6	9,7
kinderreiche Familien	33	5,3	5,2	5,8
Ausländer mit Kindern	87	14,0	13,5	15,1
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	92	14,8	12,4	17,4
insgesamt	214	34,4	27,1	44,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt				
junger Ein-Personen-Haushalt	11	3,7	0,9	11,7
Alleinerziehende	25	8,4	7,1	11,7
davon männlich	6	2,0	0,9	5,2
weiblich	19	6,4	6,1	6,5
junge Familien	17	5,7	3,3	13,0
kinderreiche Familien	12	4,0	3,8	5,2
Ausländer mit Kindern	40	13,5	11,3	20,8
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	19	6,4	5,2	10,4
insgesamt	89	30,0	22,2	53,3
1) Haushalte mit Angaben				
2) Anteil der jeweiligen Zielgruppe an den befragten Haushalten insgesamt				
3) Anteil der jeweiligen Zielgruppe an den befragten Haushalten der betreffenden Gruppe insgesamt				
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004				

**Tabelle A 13: Vor und nach dem Bindungswegfall eingezogene Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik und Anbieter typ in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewor-denen Bestände 2004**

Zielgruppen <sup>1)</sup>	Zielgruppenhaushalte insgesamt		davon Haushalte, die ...	
			vor	nach
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH <sup>2)</sup>	dem Bindungsende eingezogen sind	
			Anteil vH <sup>3)</sup>	
Anbieter insgesamt				
junger Ein-Personen-Haushalt	27	2,9	0,7	6,3
Alleinerziehende	82	8,9	6,6	13,1
davon männlich	16	1,7	0,7	3,6
weiblich	66	7,2	5,9	9,5
junge Familien	58	6,3	4,1	10,4
kinderreiche Familien	45	4,9	4,7	5,7
Ausländer mit Kindern	127	13,8	12,7	16,4
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	111	12,1	9,7	15,8
insgesamt	303	33,0	25,2	46,1
Kommunale / Staatliche Wohnungsunternehmen				
junger Ein-Personen-Haushalt	17	3,0	0,9	6,2
Alleinerziehende	54	9,5	6,9	13,9
davon männlich	9	1,6	0,6	3,4
weiblich	45	7,9	6,3	10,5
junge Familien	41	7,2	5,2	11,0
kinderreiche Familien	31	5,5	5,2	6,2
Ausländer mit Kindern	94	16,5	15,3	19,1
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	84	14,8	11,2	20,6
insgesamt	207	36,4	28,2	50,2
Wohnungsgenossenschaften				
junger Ein-Personen-Haushalt	4	3,0	-	7,4
Alleinerziehende	11	8,3	5,5	13,0
davon männlich	2	1,5	-	3,7
weiblich	9	6,8	5,5	9,3
junge Familien	4	3,0	1,4	5,6
kinderreiche Familien	3	2,3	1,4	3,7
Ausländer mit Kindern	6	4,6	4,1	5,6
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	10	7,6	5,5	9,3
insgesamt	31	23,5	13,7	37,0
Sonstige Anbieter				
junger Ein-Personen-Haushalt	6	2,8	0,7	5,5
Alleinerziehende	17	7,8	6,5	11,0
davon männlich	5	2,3	1,4	4,1
weiblich	12	5,5	5,0	6,9
junge Familien	13	6,0	2,9	12,3
kinderreiche Familien	11	5,1	5,0	5,5
Ausländer mit Kindern	27	12,4	10,8	16,4
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	16	7,4	7,9	6,9
insgesamt	64	29,5	23,7	41,1
1) Haushalte mit Angaben 2) Anteil der jeweiligen Zielgruppe an den befragten Haushalten insgesamt 3) Anteil der jeweiligen Zielgruppe an den befragten Haushalten der betreffenden Gruppe insgesamt Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004				

**Tabelle A 14: Wohnflächenversorgung der Haushalte inden untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände 2004**

Haushalte mit...Personen	Untersuchungsstädte insgesamt	Städte mit entspanntem und ausgeglichenem Wohnungsmarkt	Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt	westdeutsche Großstädte mit 500 tsd. und mehr Ew. <sup>2)</sup>
m <sup>2</sup> Wohnfläche je Person				
1	54,4	53,3	56,6	54,2
2	30,8	30,4	31,7	35,7
3	22,6	22,9	22,3	26,5
4	17,7	17,7	17,6	21,3
5 und mehr	13,2	13,6	11,9	16,8
insgesamt	27,5	27,4	27,7	36,3
Anteil der mit Wohnfläche unterversorgten Haushalte <sup>1)</sup>				
1	10,8	10,1	12,2	15,5
2	33,0	38,5	21,1	21,8
3	60,0	59,2	61,4	32,5
4	72,2	70,7	74,4	36,9
5 und mehr	98,3	97,8	100,0	80,2
insgesamt	37,5	38,6	35,4	22,0
1) Flächennormen entsprechend Kölner Empfehlungen 2) Mikrozenus-Zusatzerhebung 2002 - Hauptmieter <u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004				

**Tabelle A 15: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Anbietertyp 2004**

Zufriedenheit mit...	Haushalte insgesamt	Grad der Zufriedenheit					Durchschnittlicher Zufriedenheitsgrad
		1	2	3	4	5	
		sehr zufrieden  sehr unzufrieden					
Anteil in vH							
Anbieter insgesamt							
Größe der Wohnung	100,0	24,2	42,6	21,9	8,1	3,2	2,23
Zuschnitt der Wohnung	100,0	18,7	46,7	24,5	7,0	3,2	2,29
Ausstattung der Wohnung	100,0	11,4	40,2	27,1	14,5	6,8	2,65
Zustand der Wohnung	100,0	12,7	44,8	25,8	9,7	7,0	2,54
der Wohnung insgesamt	100,0	16,8	43,6	24,8	9,8	5,0	2,43
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	11,2	46,8	30,2	8,7	3,0	2,45
Kommunale / Staatliche Wohnungsunternehmen							
Größe der Wohnung	100,0	25,5	41,4	22,2	7,4	3,5	2,22
Zuschnitt der Wohnung	100,0	19,8	45,2	24,9	6,9	3,4	2,29
Ausstattung der Wohnung	100,0	12,6	39,5	26,1	14,5	7,3	2,64
Zustand der Wohnung	100,0	13,1	44,8	24,5	9,9	7,8	2,54
der Wohnung insgesamt	100,0	17,7	42,7	24,4	9,7	5,5	2,42
der unmittelbaren Wohnumgebung		9,2	46,7	31,9	9,2	3,0	2,50
Wohnungsgenossenschaften							
Größe der Wohnung	100,0	23,1	51,5	17,7	6,2	1,5	2,12
Zuschnitt der Wohnung	100,0	23,7	51,2	20,6	3,1	1,5	2,08
Ausstattung der Wohnung	100,0	12,3	52,3	23,1	11,5	0,8	2,36
Zustand der Wohnung	100,0	15,4	56,2	22,3	4,6	1,5	2,21
der Wohnung insgesamt	160,0	18,6	52,8	20,9	66,3	1,3	2,19
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,1	11,5	52,7	28,2	6,9	0,8	2,33
sonstige Anbieter							
Größe der Wohnung	100,0	21,7	40,6	23,5	11,1	3,2	2,34
Zuschnitt der Wohnung	100,0	12,9	48,4	25,4	9,7	3,7	2,43
Ausstattung der Wohnung	100,0	7,9	34,7	31,9	16,2	9,3	2,84
Zustand der Wohnung	100,0	10,1	38,3	31,3	12,0	8,3	2,70
der Wohnung insgesamt	100,0	13,2	40,5	28,0	12,2	6,1	2,58
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,1	16,6	43,8	26,7	8,8	4,2	2,41

Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004

**Tabelle A 16: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der bindungsfrei gewordenen Bestände nach Haushaltsgröße 2004**

Zufriedenheit mit...	Haushalte insgesamt	Grad der Zufriedenheit					Durchschnittlicher Zufriedenheitsgrad
		1	2	3	4	5	
		Anteil in vH					
Haushalte insgesamt							
Größe der Wohnung	100,0	24,2	42,6	21,9	8,1	3,2	2,23
Zuschnitt der Wohnung	100,0	18,7	46,7	24,5	7,0	3,2	2,29
Ausstattung der Wohnung	100,0	11,4	40,2	27,1	14,5	6,8	2,65
Zustand der Wohnung	100,0	12,7	44,8	25,8	9,7	7,0	2,54
der Wohnung insgesamt	100,0	16,8	43,6	24,8	9,8	5,0	2,43
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	11,2	46,8	30,2	8,7	3,0	2,45
Haushalte mit 1 oder 2 Person(en)							
Größe der Wohnung	100,0	28,2	47,4	18,1	5,5	0,8	2,03
Zuschnitt der Wohnung	100,0	20,8	49,3	22,2	6,1	1,6	2,18
Ausstattung der Wohnung	100,0	11,1	41,4	27,5	13,9	6,1	2,62
Zustand der Wohnung	100,0	12,5	48,0	25,2	8,7	5,6	2,47
der Wohnung insgesamt	100,0	18,2	46,5	23,3	8,5	3,5	2,33
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	12,2	49,7	27,6	8,3	2,2	2,39
Haushalte mit 3 oder 4 Personen							
Größe der Wohnung		17,5	32,0	32,5	11,8	3,1	2,57
Zuschnitt der Wohnung	100,0	13,7	40,1	30,0	9,7	6,6	2,56
Ausstattung der Wohnung	100,0	13,7	33,6	26,6	15,9	10,2	2,75
Zustand der Wohnung	100,0	11,8	38,6	27,2	12,3	10,1	2,70
der Wohnung insgesamt	100,0	14,2	36,1	29,0	12,4	8,3	2,64
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	9,7	39,0	36,0	10,1	5,3	2,62
Haushalte mit 5 oder mehr Personen							
Größe der Wohnung	100,0	9,7	32,3	21,0	21,0	16,1	3,02
Zuschnitt der Wohnung	100,0	16,1	46,8	27,4	3,2	6,5	2,37
Ausstattung der Wohnung	100,0	6,5	53,2	25,8	12,9	1,6	2,50
Zustand der Wohnung	100,0	17,7	37,1	27,4	9,7	8,1	2,53
der Wohnung insgesamt	100,0	12,5	42,3	25,4	11,7	8,1	2,60
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	8,1	48,4	33,9	8,1	1,6	2,47

Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004

**Tabelle A 17: Privatisierte Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet - Stand 2005**

Lfd. Nr.	Name des privatisierten Wohnungsunternehmens	Erwerber / Eigentümer	frühere Eigentümer	Jahr der Privatisierung	Wohnungsbestand
1	Kieler Wohnungsbaugesellschaft	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG; seit Dezember 2004 Blackstone Private Equity Gesellschaft New York	Stadt Kiel	1998	11.000
2	LEG Immobilien GmbH, Kiel	DAAG Deutsche Grundvermögen AG, Kiel	Land Schleswig-Holstein	2003	19.000
3	Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH Bremen	Blackstone Private Equity Gesellschaft, New York	Stadt Bremen u.a.	2004	7.600
4	Jade Wohnungsbaugesellschaft, Wilhelmshaven	Deutsch Immobilien AG, Tochterunternehmen der Deutschen Bank AG; seit 1.1. 2005 Cerberus, US-Investmentgesellschaft	Stadt Wilhelmshaven	2000	7.500
5	Rendsburger Wohnungsbaugesellschaft	Wohnungsbaugesellschaft Leipzig West AG, Mehrheitsaktionär: J.S. Immobilienbeteiligungen e.K. (Jürgen Schlögel 74 %)	Stadt Rendsburg	2004	1.364
6	NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, Hannover	Fortress Investment Group LLC	Norddeutsche Landesbank bzw. deren Träger (Länder Niedersachsen und Sachsen-Anhalt, Sparkassenverband Niedersachsen, Sparkassenbeteiligungs-zweckverbände Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt)	2005	6.000
7	Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft	NILEG Immobilien Holding GmbH ; seit Juli 2005 Fortress Investment Group LLC	Stadt Osnabrück	2005	8.000
8	GWK Braunschweig	DAAG Deutsche Grundvermögen AG, Kiel	Stadt Braunschweig, Landkreise Wolfenbüttel, Peine, Helmstedt	2002	1.800
9	Frankfurter Siedlungsgesellschaft	Viterra Rhein-Main GmbH; seit Mai 2005 Deutsche Annington (TerraFirma)	Bund, Land Hessen, Stadt Frankfurt	2002	10.000
10	Rhein-Pfalz-Wohnen GmbH	zunächst Tochterunternehmen der Deutschen Bank AG, inzwischen fast 100 %ige Tochter der Deutsche Wohnen AG. Fast 84 % der Aktien dieses Unternehmens befinden sich in	Land Rheinland-Pfalz	1999	20.000
11	Bocholter Wohnungsbaugesellschaft	GBH Grundstücks- und Baugesellschaft AG Heidenheim	Stadt Bocholt	2002	2.000
12	Baugesellschaft Frankenthal	GBH Grundstücks- und Baugesellschaft AG Heidenheim	Stadt Frankenthal und örtliche Industrieunternehmen	1999	2.350
13	Deutschbau, Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	1997 von Deutsche Bank Tochter Deutsche Immobilien AG und Veba übernommen. Ab Dezember 2004 Viterra alleiniger Eigentümer; seit Mai 2005 Deutsche Annington (TerraFirma)	Bund, Deutsche Post AG	1997	43.000
14	Wohnungsgesellschaft Norden mbH, Hamburg	NILEG Immobilien Holding GmbH, Hannover; seit Juni 2005 Fortress Investment Group LLC	Bundeseisenbahnvermögen	2000	8.863
15	Wohnungsbau Niedersachsen mbH	NILEG Immobilien Holding GmbH, Hannover; seit Juni 2005 Fortress Investment Group LLC	Bundeseisenbahnvermögen	2000	9.144
16	Gemeinnützige Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH Frankfurt	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	6.622
17	SIEGE Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal GmbH Mainz	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	5.609
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt, zusammengestellt nach Angaben der privatisierten Wohnungsunternehmen					

**Noch Tabelle A 17: Privatisierte Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet - Stand 2005**

Lfd. Nr.	Name des privatisierten Wohnungsunternehmens	Erwerber / Eigentümer	frühere Eigentümer	Jahr der Privatisierung	Wohnungsbestand
18	Gemeinnützig Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe mbH	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	4.400
19	Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel mbH	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	3.480
20	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	8.090
21	Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	8.979
22	Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	3.594
23	Gemeinnützige Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	2.024
24	Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	3.273
25	Gemeinnützige Baugesellschaft Bayern GmbH München	Deutsche Annington (TerraFirm)	Bundeseisenbahnvermögen	2000	5.536
26	EssenVestische Wohnungsgesellschaft mbH (Herne)	TreuHandStelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlebezirk mbH	Bundeseisenbahnvermögen	2000	6.170
27	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Wuppertal	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, jetzt Blackstone US Investmentgesellschaft New York	Bundeseisenbahnvermögen	2000	4.211
28	Deutsche Post Wohnbau GmbH Düsseldorf	Corpus Immobilien	Deutsch Post AG	1998	7.423
29	Deutsche Post Wohnbau Köln GmbH	Corpus Immobilien	Deutsch Post AG	1998	6.479
30	Wohnbau Rhein-Main GmbH	Viterra Rhein-Main GmbH; seit Mai 2005 Deutsche Annington (TerraFirma)	Deutsch Post AG	1998	13.650
31	Daheim Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft GmbH Darmstadt	Corpus Immobilien	Deutsch Post AG	1998	2.940
32	Gagfah, Essen	Fortress Investment Group LLC	BfA, Berlin	2004	82.000
33	GEHAG, Berlin	Hamburger Landesbank, Hamburger Immobilien AG, Tochter des Immobilienkonzerns WCM	Land Berlin	1998	40.000
34	GSW, Berlin	Cerberus, Whitehall (Goldmann Sachs), Fondsgesellschaften	Land Berlin	2004	65.080
Insgesamt					437.181
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt, zusammengestellt nach Angaben der privatisierten Wohnungsunternehmen					

**Tabelle A 18 Untersuchte Wohnungen in den privatisierten Beständen nach ausgewählten wählten Merkmalen 2004**

Gegenstand der Nachweisung	Wohnungen insgesamt		Davon		
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Eigentü- mer- wohnungen	bindungsfreie Mietwohnungen	Sozialmiet- wohnungen
			Anteil vH		
<b>Anzahl Wohnungen im Gebäude</b>					
1 oder 2	3	0,3	-	0,5	-
3 bis 6	364	38,7	47,4	37,4	38,3
7 bis 12	389	41,3	45,2	47,0	21,6
13 bis 20	50	5,3	2,2	4,1	9,6
21 und mehr	135	14,3	5,2	11,0	30,5
zusammen	941	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>					
unter 40	25	2,7	0,7	3,3	3,0
40 bis unter 60	198	21,3	5,2	21,1	32,1
60 bis unter 80	432	46,5	35,6	46,1	55,2
80 bis unter 100	202	21,7	35,6	22,9	8,5
100 und mehr	72	7,8	23,0	6,7	1,2
zusammen	929	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Sanitäre Ausstattung</b>					
mit Bad, WC und Sammelheizung	814	90,3	89,1	90,6	88,8
mit Bad und WC, ohne Sammelheizung	84	9,3	10,9	9,1	10,7
sonstige Ausstattung	3	0,3	-	0,4	0,5
zusammen	901	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gebäudezustand</b>					
in gutem Zustand	515	54,7	42,5	52,4	67,7
teilweise renovierungsbedürftig	102	44,4	57,5	46,4	31,7
ganz renovierungsbedürftig	8	0,9	-	1,2	0,6
zusammen	941	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Wohnumfeld</b>					
in gepflegtem Zustand	517	54,9	47,8	54,4	64,7
in inigermaßen gepflegtem Zustand	230	24,4	29,9	24,6	22,8
in nicht sehr attraktivem Zustand	186	19,8	22,4	19,8	12,0
in vernachlässigtem Zustand	8	0,9	-	1,2	0,6
zusammen	941	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Verkehrsbelastung</b>					
geringe Verkehrsbelastung	647	68,8	61,9	69,7	72,5
durchschnittliche Verkehrsbelastung	207	22,0	34,3	20,2	21,0
starke Verkehrsbelastung	87	9,2	3,7	10,2	6,6
zusammen	941	100,0	100,0	100,0	100,0
1) Haushalte bzw. Wohnungen mit Angaben					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt, Bewohnerbefragung 2004 und Gebäudeerhebung 2004					

**Tabelle A 19: Haushalte nach Haushaltsgröße und Staatsangehörigkeit in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Haushalte mit...Personen	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		Deutsche		Nichtdeutsche	
	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH
Untersuchungsstädte insgesamt						
1	286	32,5	281	33,9	19	14,6
2	374	42,5	359	43,4	33	25,4
3	109	12,4	97	11,7	28	21,5
4	71	8,1	62	7,5	29	22,3
5 und mehr	37	4,2	26	3,1	21	16,2
Insgesamt	880	100,0	828	100,0	130	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
1	111	28,8	105	32,0	6	10,5
2	154	40,0	137	41,8	17	29,8
3	57	14,8	45	13,7	12	21,1
4	38	9,9	27	8,2	11	19,3
5 und mehr	25	6,5	14	4,3	11	19,3
Insgesamt	385	100,0	328	100,0	57	100,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
1	175	35,4	176	35,2	13	17,8
2	220	44,4	222	44,4	16	21,9
3	52	10,5	52	10,4	16	21,9
4	33	6,7	35	7,0	18	24,7
5 und mehr	12	2,4	12	2,4	10	13,7
Insgesamt	495	100,0	500	100,0	73	100,0
1) Haushalte mit Angaben zur Haushaltsgröße und zur Staatsangehörigkeit						
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 20: Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Alter des Haushaltsvorstandes	Untersuchungsstädte insgesamt		Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt		Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt	
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH
unter 30 Jahre	113	11,9	66	17,3	47	8,3
30 bis unter 45 Jahre	256	27,0	112	29,4	144	25,4
45 bis unter 65 Jahre	286	30,2	114	29,9	172	30,3
65 Jahre und älter	293	30,9	89	23,4	204	36,0
Insgesamt	948	100,0	381	100,0	567	100,0
1) Haushalte mit Angaben zum Alter des Haushaltsvorstandes <u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 21: Haushalte nach überwiegendem Lebensunterhalt in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Überwiegende Einkommensquelle	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		Deutsche		Nichtdeutsche	
	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH	Anzahl	Anteil vH
Untersuchungsstädte insgesamt						
Einkommen aus Erwerbstätigekeit	291	42,5	251	41,1	40	54,8
Arbeitslosengeld, -hilfe	22	3,2	16	2,6	6	8,2
Rente, Pension	343	50,1	327	53,5	16	21,9
Sozialhilfe	19	2,8	10	1,6	9	12,3
Sonstige Einkommensquelle	9	1,3	7	1,1	2	2,7
Insgesamt	684	100,0	611	100,0	73	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
Einkommen aus Erwerbstätigekeit	71	34,0	64	35,0	7	26,9
Arbeitslosengeld, -hilfe	17	8,1	12	6,6	5	19,2
Rente, Pension	107	51,2	99	54,1	8	30,8
Sozialhilfe	10	4,8	6	3,3	4	15,4
Sonstige Einkommensquelle	4	1,9	2	1,1	2	7,7
Insgesamt	209	100,0	183	100,0	26	100,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
Einkommen aus Erwerbstätigekeit	220	46,3	187	43,7	33	70,2
Arbeitslosengeld, -hilfe	5	1,1	4	0,9	1	2,1
Rente, Pension	236	49,7	228	53,3	8	17,0
Sozialhilfe	9	1,9	4	0,9	5	10,6
Sonstige Einkommensquelle	5	1,1	5	1,2	0	-
Insgesamt	475	100,0	428	100,0	47	100,0
1) Haushalte mit Angaben zur überwiegenden Einkommensquelle						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 22: Haushalte nach höchstem Schulabschluss des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Höchster Schulabschluss	Haushalte insgesamt		Deutsche		Nichtdeutsche	
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH
Untersuchungsstädte insgesamt						
Hauptschule	315	35,5	264	34,3	51	43,6
Realschule	272	30,7	249	32,3	23	19,7
Hochschulreife	270	30,4	241	31,3	29	24,8
kein Abschluß	30	3,4	16	2,1	14	12,0
Insgesamt	887	100,0	770	100,0	117	100,0
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt						
Hauptschule	161	46,4	138	46,2	23	47,9
Realschule	114	32,9	103	34,4	11	22,9
Hochschulreife	64	18,4	53	17,7	11	22,9
kein Abschluß	8	2,3	5	1,7	3	6,3
Insgesamt	347	100,0	299	100,0	48	100,0
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt						
Hauptschule	154	28,5	126	26,8	28	40,6
Realschule	158	29,3	146	31,0	12	17,4
Hochschulreife	206	38,1	188	39,9	18	26,1
kein Abschluß	22	4,1	11	2,3	11	15,9
Insgesamt	540	100,0	471	100,0	69	100,0
1) Haushalte mit Angaben zum Schulabschluss						
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragungf 2004						

**Tabelle A 23: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Art der Wohnung in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Einzugsjahr	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>	davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
		der Berechtigungsgrenze <sup>2)</sup>			
Anteil vH					
Hauptmieter insgesamt					
vor der Privatisierung	100,0	28,5	12,8	22,8	35,9
nach der Privatisierung	100,0	54,0	13,1	19,1	13,9
insgesamt	100,0	35,6	12,9	21,8	29,8
Hauptmieter einer bindungsfreien Wohnung					
vor der Privatisierung	100,0	22,7	11,7	24,4	41,1
nach der Privatisierung	100,0	47,9	11,6	23,6	17,0
insgesamt	100,0	29,4	11,7	24,2	34,7
Hauptmieter einer Sozialwohnung					
vor der Privatisierung	100,0	50,2	16,8	16,6	16,3
nach der Privatisierung	100,0	71,6	17,5	5,9	5,0
insgesamt	100,0	57,0	17,0	13,2	12,7
1) Haushalte mit Angaben zum Einkommen					
2) Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004					

**Tabelle A 24: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Stadttyp in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Beständen 2004**

Einzugsjahr	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
		20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
		der Berechtigungsgrenze <sup>2)</sup>			
Anteil vH					
Untersuchungsstädte insgesamt					
vor der Privatisierung	100,0	22,7	11,7	24,4	41,1
nach der Privatisierung	100,0	47,9	11,6	23,6	17,0
insgesamt	100,0	29,4	11,7	24,2	34,7
Städte mit entspanntem oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt					
vor der Privatisierung	100,0	37,7	11,3	19,7	31,3
nach der Privatisierung	100,0	52,1	13,6	23,2	11,2
insgesamt	100,0	44,5	12,4	21,3	21,8
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt					
vor der Privatisierung	100,0	16,8	11,9	26,3	45,0
nach der Privatisierung	100,0	38,1	7,0	24,6	30,3
insgesamt	100,0	19,6	11,2	26,1	43,1
1) Haushalte mit Angaben zum Einkommen					
2) Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG					
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004					

**Tabelle A 25: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Alter des Haushaltsvorstandes in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Alter des Haushaltsvorstandes	Haushalte insgesamt <sup>1)</sup>		davon Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen			
	Anzahl <sup>1)</sup>	Anteil vH	20 vH und mehr unter	0 bis 20 vH unter	0 bis 40 vH über	40 vH und mehr über
			der Berechtigungsgrenze <sup>2)</sup>			
	Anteil vH					
Haushalte insgesamt						
unter 30 Jahre	98	100,0	55,1	10,2	17,3	17,3
30 bis unter 45 Jahre	206	100,0	38,8	17,0	19,4	24,8
45 bis unter 65 Jahre	239	100,0	28,5	12,1	23,0	36,4
65 Jahre und älter	217	100,0	21,7	10,1	22,1	46,1
zusammen	760	100,0	32,8	12,6	21,1	33,6
Haushalte, die vor der Privatisierung eingezogen sind						
unter 30 Jahre	22	100,0	45,5	13,6	13,6	27,3
30 bis unter 45 Jahre	125	100,0	32,8	17,6	19,2	30,4
45 bis unter 65 Jahre	189	100,0	25,9	11,1	23,8	39,2
65 Jahre und älter	202	100,0	20,3	9,9	22,8	47,0
zusammen	538	100,0	26,2	12,3	21,9	39,6
Haushalte, die nach der Privatisierung eingezogen sind						
unter 30 Jahre	74	100,0	59,5	9,5	17,6	13,5
30 bis unter 45 Jahre	67	100,0	53,7	13,4	19,4	13,4
45 bis unter 65 Jahre	48	100,0	39,6	16,7	18,8	25,0
65 Jahre und älter	12	100,0	58,3	8,3	16,7	16,7
zusammen	201	100,0	52,7	12,4	18,4	16,4
1) Haushalte mit Angaben zum Einkommen						
2) Einkommensgrenzen nach § 9, Abs. 2 WoFG						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004						

**Tabelle A 26: Vor und nach der Privatisierung eingezogene Haushalte nach Zielgruppen der Wohnungspolitik in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände 2004**

Zielgruppen	Zielgruppenhaushalte insgesamt <sup>1)</sup>		davon Haushalte, die ...	
			vor	nach
	Anzahl	Anteil vH <sup>2)</sup>	dem Bindungsende eingezogen sind	
				Anteil vH <sup>3)</sup>
Untersuchungsstädte insgesamt				
junger Ein-Personen-Haushalt	20	2,1	0,3	7,4
Alleinerziehende	70	7,3	5,2	13,9
davon männlich	16	1,7	1,2	3,3
weiblich	54	5,6	4,0	10,7
junge Familien	34	3,5	1,7	8,2
kinderreiche Familien	27	2,8	2,3	3,3
Ausländer mit Kindern	65	6,7	4,8	9,8
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	76	7,9	5,9	13,5
insgesamt	213	22,1	15,3	40,2
Städte mit entspanntem und ausgeglichenen Wohnungsmarkt				
junger Ein-Personen-Haushalt	15	3,9	-	9,0
Alleinerziehende	42	10,9	7,6	15,7
davon männlich	8	2,1	1,4	3,0
weiblich	34	8,8	6,1	12,7
junge Familien	20	5,2	1,9	9,6
kinderreiche Familien	15	3,9	2,8	3,6
Ausländer mit Kindern	31	8,1	6,6	7,8
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	54	14,0	12,7	16,3
insgesamt	124	32,2	21,7	44,6
Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt				
junger Ein-Personen-Haushalt	5	0,9	0,4	3,9
Alleinerziehende	28	4,8	4,1	10,3
davon männlich	8	1,4	1,0	3,9
weiblich	20	3,5	3,1	6,4
junge Familien	14	2,4	1,7	5,1
kinderreiche Familien	12	2,1	2,1	2,6
Ausländer mit Kindern	34	5,9	3,9	14,1
Arbeitslosen- / Sozialhilfeempfänger	22	3,8	2,9	7,7
insgesamt	89	15,3	12,4	30,8
1) Haushalte mit Angaben				
2) Anteil der jeweiligen Zielgruppe an den befragten Haushalte insgesamt				
3) Anteil der jeweiligen Zielgruppe an den befragten Haushalte der entsprechenden Gruppe insgesamt				
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004				

**Tabelle A 27: Wohnflächenversorgung der Hauptmieterhaushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Stadttyp 2004**

Haushalte mit...Personen	Untersuchungsstädte insgesamt	Städte mit entspanntem und ausgeglichenem Wohnungsmarkt	Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt	westdeutsche Großstädte mit 500 tsd. und mehr Ew. <sup>2)</sup>
m <sup>2</sup> Wohnfläche je Person				
1	59,9	55,4	62,7	54,2
2	35,2	34,7	35,5	35,7
3	24,3	23,8	24,9	26,5
4	20,9	18,9	22,6	21,3
5 und mehr	16,2	16,4	16,0	16,8
insgesamt	32,6	30,0	35,0	36,3
Anteil der mit Wohnfläche unterversorgten Haushalte <sup>1)</sup>				
1	4,4	10,4	0,6	15,5
2	14,6	11,8	16,9	21,8
3	35,0	38,5	31,3	32,5
4	40,3	60,0	23,8	36,9
5 und mehr	90,9	90,0	92,3	80,2
insgesamt	19,3	24,6	15,1	22,0
1) Flächennormen entsprechend Kölner Empfehlungen 2) Mikrozenus-Zusatzerhebung 2002 - Hauptmieter <u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004				

**Tabelle A 28: Wohnflächenversorgung der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Wohnstatus 2004**

Haushalte mit...Personen	Haushalte insgesamt	Eigentümer	Hauptmieter in bindungsfreien Wohnungen	Hauptmieter in Sozialwohnungen
m <sup>2</sup> Wohnfläche je Person				
1	60,5	72,1	61,8	55,3
2	36,2	41,7	35,9	31,7
3	25,1	29,0	24,5	24,0
4	21,5	24,7	21,7	18,7
5 und mehr	16,6	17,0	17,1	15,1
insgesamt	32,8	33,8	33,9	29,0
Anteil der mit Wohnfläche unterversorgten Haushalte <sup>1)</sup>				
1	4,1	-	6,0	-
2	12,0	-	10,4	35,2
3	33,1	23,8	38,5	31,0
4	35,9	13,3	32,1	57,1
5 und mehr	88,4	80,0	86,4	100,0
insgesamt	18,2	11,3	17,0	28,1
1) Flächennormen entsprechend Kölner Empfehlungen				
<u>Quelle:</u> Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004				

**Tabelle A 29: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Wohnstatus 2004**

Zufriedenheit mit...	Haushalte insgesamt	Grad der Zufriedenheit					Durchschnittlicher Zufriedenheitsgrad
		1	2	3	4	5	
		sehr zufrieden  sehr unzufrieden					
Anteil in vH							
<b>Haushalte insgesamt</b>							
Größe der Wohnung	100,0	33,2	47,0	14,4	4,6	0,9	1,93
Zuschnitt der Wohnung	100,0	25,6	49,4	18,6	5,2	1,2	2,07
Ausstattung der Wohnung	100,0	13,5	43,4	27,4	12,0	3,7	2,49
Zustand der Wohnung	100,0	17,1	46,3	23,4	9,8	3,4	2,36
der Wohnung insgesamt	100,0	22,4	46,6	20,9	7,9	2,3	2,21
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	21,8	53,4	17,9	4,9	2,1	2,12
<b>Selbstnutzende Eigentümer</b>							
Größe der Wohnung	100,0	44,5	38,0	14,6	2,9	-	1,76
Zuschnitt der Wohnung	100,0	43,0	44,4	11,9	0,7	-	1,70
Ausstattung der Wohnung	100,0	25,0	47,0	23,5	4,6	-	2,08
Zustand der Wohnung	100,0	32,1	46,3	16,4	3,7	1,5	1,96
der Wohnung insgesamt	100,0	36,3	43,9	16,5	3,0	0,4	1,87
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	20,7	62,2	13,3	2,2	1,5	2,02
<b>Mieter bindungsfreier Wohnungen</b>							
Größe der Wohnung	100,0	31,4	49,9	12,4	4,9	1,4	1,95
Zuschnitt der Wohnung	100,0	22,6	50,9	19,4	6,0	1,2	2,12
Ausstattung der Wohnung	100,0	11,7	41,4	29,0	13,3	4,7	2,58
Zustand der Wohnung	100,0	14,3	45,9	23,8	11,2	4,7	2,46
der Wohnung insgesamt	100,0	20,0	47,0	21,1	8,8	3,0	2,28
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	23,0	50,2	18,8	5,7	2,4	2,14
<b>Sozialmieter</b>							
Größe der Wohnung	100,0	33,5	41,9	20,4	4,2	-	1,95
Zuschnitt der Wohnung	100,0	25,8	50,3	18,0	4,8	1,2	2,05
Ausstattung der Wohnung	100,0	12,3	49,1	22,7	12,3	3,7	2,46
Zustand der Wohnung	100,0	15,2	52,1	23,0	7,9	1,8	2,29
der Wohnung insgesamt	100,0	21,8	48,3	21,0	7,3	1,7	2,19
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0	22,8	58,1	13,2	4,2	1,8	2,04

Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004

**Tabelle A 30: Wohnzufriedenheit der Haushalte in den untersuchten Wohnungen der privatisierten Bestände nach Haushaltsgröße 2004**

Zufriedenheit mit...	Haushalte insgesamt	Grad der Zufriedenheit					Durchschnittlicher Zufriedenheitsgrad
		1	2	3	4	5	
		sehr zufrieden  sehr unzufrieden					
Anteil in vH							
Haushalte insgesamt							
Größe der Wohnung	100,0	33,2	47,0	14,4	4,6	0,9	1,93
Zuschnitt der Wohnung	100,0	25,6	49,4	18,6	5,2	1,2	2,07
Ausstattung der Wohnung	100,0	13,5	43,4	27,4	12,0	3,7	2,49
Zustand der Wohnung	100,0	17,1	46,3	23,4	9,8	3,4	2,36
der Wohnung insgesamt	100,0	22,4	46,6	20,9	7,9	2,3	2,21
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0						
Haushalte mit 1 oder 2 Person(en)							
Größe der Wohnung	100,0	36,1	49,3	11,3	2,9	0,4	1,82
Zuschnitt der Wohnung	100,0	27,2	50,4	16,2	4,8	1,5	2,03
Ausstattung der Wohnung	100,0	14,5	43,5	28,0	10,7	3,4	2,45
Zustand der Wohnung	100,0	17,9	47,6	23,1	8,9	2,5	2,30
der Wohnung insgesamt	100,0	24,0	47,7	19,6	6,8	1,9	2,15
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0						
Haushalte mit 3 oder 4 Personen							
Größe der Wohnung	100,0	26,4	40,5	23,2	9,1	0,9	2,2
Zuschnitt der Wohnung	100,0	22,0	47,7	24,8	5,1	0,5	2,14
Ausstattung der Wohnung	100,0	10,2	44,0	25,5	14,8	5,6	2,62
Zustand der Wohnung	100,0	13,8	44,0	22,0	13,3	6,9	2,58
der Wohnung insgesamt	100,0	18,1	44,0	23,9	10,6	3,4	22,37
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0						
Haushalte mit 5 oder mehr Personen							
Größe der Wohnung	100,0	25,5	40,4	17,0	8,5	8,5	2,34
Zuschnitt der Wohnung	100,0	21,3	44,7	21,3	12,8	-	2,26
Ausstattung der Wohnung	100,0	12,8	42,6	27,7	17,0	-	2,49
Zustand der Wohnung	100,0	23,4	38,3	31,9	6,4	-	2,21
der Wohnung insgesamt	100,0	20,7	41,5	24,5	11,2	2,1	2,32
der unmittelbaren Wohnumgebung	100,0						
Quelle: Institut Wohnen und Umwelt - Bewohnerbefragung 2004							