



## **Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsunternehmen auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte**

### **1. Einführung**

Staatliche oder kommunale Wohnungsunternehmen haben in einem marktwirtschaftlichen System nur dann eine Existenzberechtigung, wenn sie ihrem sozialen Versorgungsauftrag gerecht werden und sich in ihrem Anbieterverhalten signifikant von den privaten Anbietern unterscheiden. Bevor erforscht wird, wie sich die Privatisierung von Beständen staatlicher oder privater Wohnungsunternehmen auf die Wohnungsversorgung ökonomisch und sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auswirkt, soll daher zunächst untersucht werden, ob staatliche und kommunale Wohnungsunternehmen mehr als andere Anbieter bereit sind, in ihren Beständen einkommensschwache und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte unterzubringen.

Um diese Frage zu beantworten wurden die Daten der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 differenziert nach den drei Anbietergruppen

- Private Eigentümer (private Haushalte einschließlich Wohnungseigentümergeinschaften)
- Kommunale Wohnungsunternehmen (Unternehmen, die sich mehrheitlich im Besitz von Kommunen befinden)
- Sonstige Anbieter (Wohnungsbaugenossenschaften, nichtkommunale Wohnungsunternehmen, sonstige Unternehmen, Bund, Land, Körperschaften usw.)

ausgewertet. Die ursprünglich vorgesehene Zusammenfassung von kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen zu einer Gruppe ließ sich leider nicht verwirklichen, da die einzelnen Anbietergruppen durch die amtliche Statistik vorgegeben waren. Zu berücksichtigen ist auch, dass in den hier dargestellten Beständen der kommunalen Wohnungsunternehmen auch gemeindeeigene Wohnungen enthalten sind. Das Ergebnis der Untersuchung wird dadurch allerdings nur unwesentlich beeinflusst.

Da die Bewohnerstruktur maßgeblich von Art, Größe, Qualität und Mietpreis der Wohnungen in den verschiedenen Beständen abhängt, wird in den folgenden Ausführungen zunächst ein kurzer Überblick über die Wohnungsbestände der drei untersuchten Anbietergruppen gegeben. Anschließend wird dargelegt, wie sich die Bewohnerstrukturen der verschiedenen Anbieter voneinander unterscheiden. Im Vordergrund der Analyse stehen dabei die Haushalte, die gemeinhin als Problemgruppen auf dem Wohnungsmarkt angesehen werden. Die nachstehenden Ausführungen sind Teil der sekundärstatistischen Analysen des Arbeitsschrittes II.



## 2. Der Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen

### 2.1 Marktanteil und regionale Verteilung

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungsstichprobe '93 - neuere Daten der amtlichen Statistik liegen nicht vor – besaßen die Kommunalen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet 608 Tsd. Wohnungen. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand aller Anbieter entsprach dies einem Anteil von 7,4 %. Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsangebotes dieser Anbietergruppe waren die Kernstädte der großen Agglomerationen und der verstädterten Räume. Nahezu 64 % des Wohnungsbestandes der Kommunalen Wohnungsunternehmen entfielen auf diese Gebiete gegenüber knapp 48 % im Durchschnitt aller Anbieter von Mietwohnungen. Bedingt durch die regionale Konzentration ihrer Bestände ist die Markstellung der Kommunalen Wohnungsunternehmen in den Kernstädten mit fast 10 % deutlich stärker als in den Umlandgemeinden und im ländlichen Raum.

Tabelle 1: Regionale Verteilung des Mietwohnungsbestandes nach Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993

Gebietstyp	Anbieter insgesamt	Private Eigentümer	Kommunale Wohnungsunternehmen	Sonstige Anbieter
Anzahl in 1000				
<b>Agglomerationen</b>				
Kernstädten	6.316,0	3.578,7	608,1	2.129,5
Umlandgemeinden	3.796,7	2.887,9	187,5	721,3
zusammen	10.112,7	6.466,6	795,6	2.850,8
<b>Verstädterte Räume</b>				
Kernstädte	1.161,2	669,7	127,6	364,0
Umlandgemeinden	3.033,2	2.424,8	157,2	451,2
zusammen	4.194,4	3.094,5	284,8	815,2
<b>Ländliche Räume</b>				
Kreisstädte und ländliche Kreise	1.309,2	973,8	73,6	261,8
Anteil in vH				
<b>Agglomerationen</b>				
Kernstädten	40,4	34,0	52,7	54,2
Umlandgemeinden	24,3	27,4	16,2	18,4
zusammen	64,8	61,4	68,9	72,6
<b>Verstädterte Räume</b>				
Kernstädte	7,4	6,4	11,1	9,3
Umlandgemeinden	19,4	23,0	13,6	11,5
zusammen	26,9	29,4	24,7	20,8
<b>Ländliche Räume</b>				
Kreisstädte und ländliche Kreise	8,4	9,2	6,4	6,7
<b>Früheres Bundesgebiet</b>	15.616,3	10.534,9	1.154,0	3.927,8
1) Nur Mietwohnungen				
2) Kommunale Wohnungsunternehmen einschließlich Kommunen				
3) Wohnungsbaugenossenschaften, nicht kommunale Wohnungsunternehmen, sonstige Unternehmen, Bund, Land, Körperschaften				
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993				



Etwa 91 % aller Wohnungen der Kommunalen Wohnungsunternehmen im früheren Bundesgebiet befanden sich in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen. Knapp ein Viertel (23,1 %) der Wohnungen waren vor 1949 errichtete Altbauwohnungen, fast die Hälfte (49,4 %) nach 1949 gebaute Sozialmietwohnungen und ein gutes weiteres Viertel (27,5 %) nach 1949 errichtete freifinanzierte oder nicht mehr der Sozialbindung unterliegende ehemalige Sozialwohnungen. Der Sozialwohnungsanteil war deutlich höher als bei den privaten Eigentümern (6,0 % bzw. 38,1 %). Fast drei Viertel der nach 1949 errichteten Wohnungen wurden in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts fertiggestellt. Der Anteil neuerer Wohnungen aus der Zeit nach 1980 (7,0 %) war geringer als im Durchschnitt aller Anbieter (10,6 %).

Lediglich 69 % der Wohnungen waren 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.

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

## 2.2 Mietniveau

Die Mieten für freifinanzierte Wohnungen im Altbaubestand und im nach 1949 errichteten Wohnungsbestand waren bei den Kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich niedriger als bei den übrigen Anbietern. Vor allem gegenüber privaten Anbietern bestand ein erheblicher Mietpreisunterschied. Bei Altbauwohnungen betrug der Mietvorteil 17 %, bei nach 1949 errichteten freifinanzierten Wohnungen sogar fast 20 %. Gegenüber den übrigen Anbietern waren die Kommunalen Wohnungsunternehmen um 7 % bzw. 16 % preisgünstiger. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen der privaten Eigentümer und der sonstigen Anbieter im Durchschnitt einen etwas höheren Ausstattungsstandard aufwiesen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen bestanden zwischen den verschiedenen Anbietergruppen aufgrund der rechtlich vorgegebenen Mietpreisbestimmungen nur geringe Mietpreisunterschiede.



Abb. 1: Struktur des Wohnungsbestandes und Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993

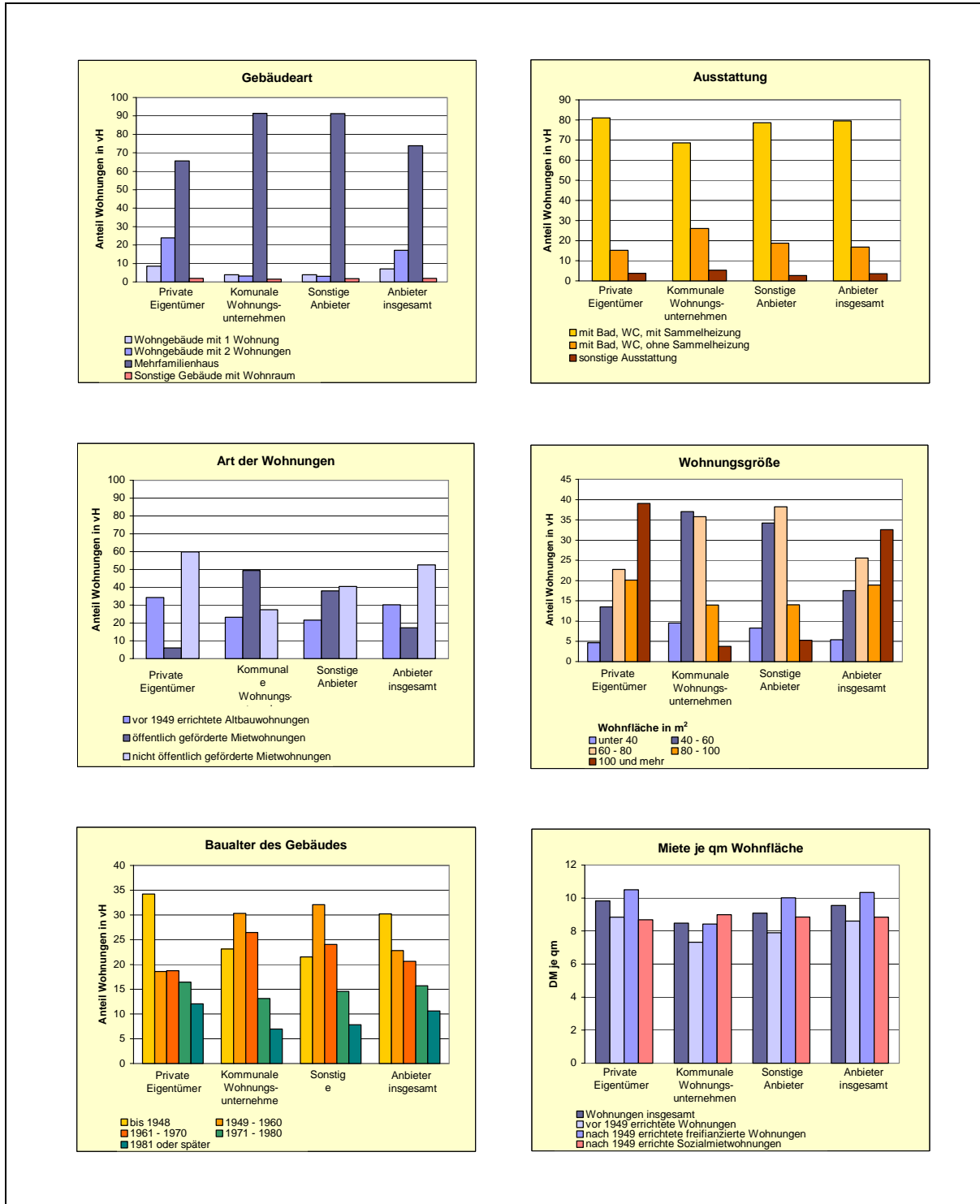




Tabelle 2: Struktur des Wohnungsbestandes nach Anbietergruppen im früheren Bundesgebiet 1993

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				

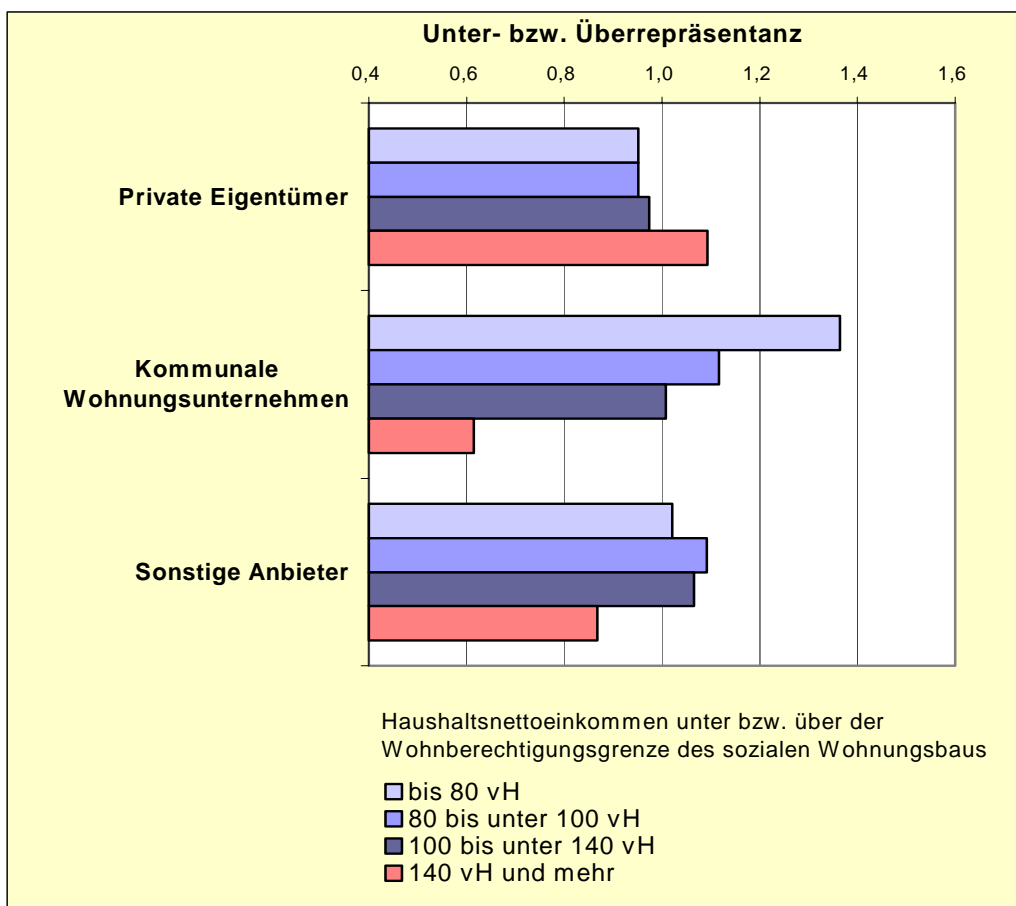


### 3. Die Bewohnerstruktur

#### 3.1 Einkommen der Bewohner

Im Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen sind einkommensschwächere Haushalte deutlich überrepräsentiert<sup>1</sup>. Mehr als ein Drittel der Haushalte gehörte 1993 zur Gruppe der Minderverdienenden, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % oder mehr unter der Berechtigungsgrenze des Sozialen Wohnungsbaus lag. Bei den privaten Anbietern erreichte die Quote der Minderverdienenden lediglich 24 % und bei den sonstigen Anbietern 26 %. Entsprechend waren besser gestellte Haushalte mit einem Einkommen von 40 % oder mehr über der Berechtigungsgrenze bei den Kommunalen Wohnungsanbietern deutlich schwächer (Anteil 18,2 %) vertreten als bei den privaten Eigentümern (32,4 %) und den sonstigen Anbietern (25,7 %).

Abb. 2: Unter- bzw. Überrepräsentanz von Hauptmieterhaushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen im Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen und der übrigen Anbieter im früheren Bundesgebiet 1993



Vor allem im Altbaubestand sowie im nach 1948 errichteten freifinanzierten Mietwohnungsbestand wiesen die Kommunalen Wohnungsunternehmen einen weit über dem Durchschnitt

<sup>1</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.

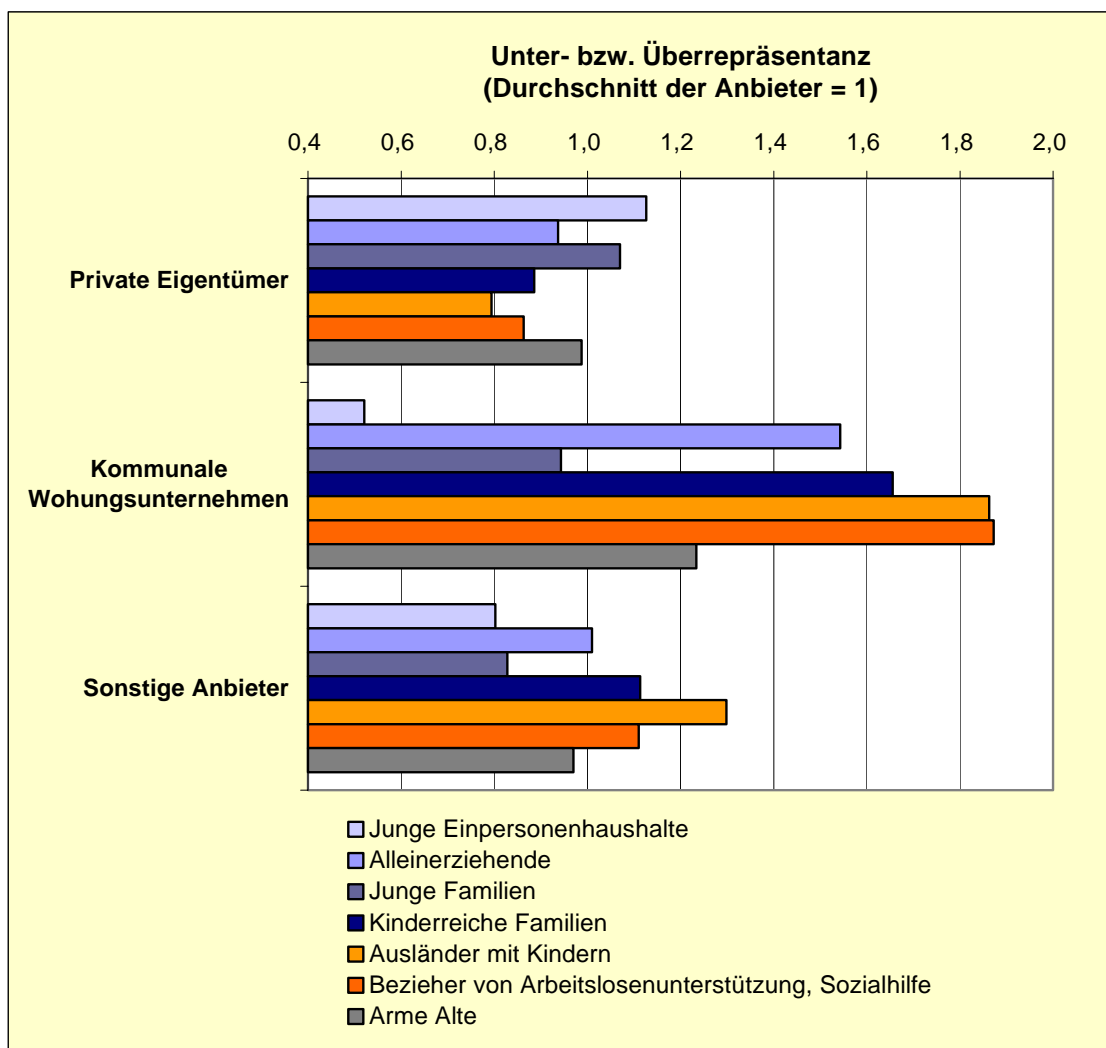


liegenden Anteil an einkommensschwachen Haushalten auf. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen war der Unterschied gegenüber den übrigen Anbietern dagegen nicht sehr groß.

### 3.2 Sonstige Zielgruppen der Wohnungspolitik

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>2</sup>, da sie ebenfalls Zugangsprobleme auf dem freien Wohnungsmarkt haben. Abbildung 3 zeigt, dass

Abb. 3: Unter- bzw. Überrepräsentanz von Zielgruppen der Wohnungspolitik in den Wohnungsbeständen der verschiedenen Anbieter im früheren Bundesgebiet 1993



<sup>2</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.



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 % über dem Durchschnitt aller Anbieter) sowie Ausländer mit Kindern (86 % über dem Durchschnitt) waren bei den Kommunalen Wohnungsunternehmen 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.

#### **4. Ergebnis der Analyse**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass Kommunale Wohnungsunternehmen mehr als andere Anbieter von Mietwohnungen bereit sind, einkommensschwache und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte aufzunehmen. Die Belegungsstruktur ihrer Bestände unterschied sich 1993 signifikant von derjenigen der übrigen Anbieter. Aus den Untersuchungsergebnissen folgt, dass kommunale Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung von ökonomisch und sozial benachteiligten Haushalten leisten. Sie sind ein erster Hinweis für die Vermutung, dass die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Wohnungsbeständen führt. Die Frage, ob die neuen Eigentümer von privatisierten Wohnungsbeständen die sozial orientierte Belegungspolitik der kommunalen Wohnungsunternehmen fortführen oder ob sie eine andere Belegungsstrategie verfolgen, welche die Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsproblem auf dem Wohnungsmarkt gefährden, soll durch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung beantwortet werden.