

# **Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen**

**Kurzfassung**

**Hamburg, November 2001**

Das Forschungsprojekt wurde mit Mitteln der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt beim Autor.

## INHALT

Seite

### ZUSAMMENFASSUNG UND PERSPEKTIVEN

I - XX

VORBEMERKUNG	1
1. INHALT UND ANLAGE DER UNTERSUCHUNG	4
2. AUSGANGSBASIS	7
2.1 Literatur	7
2.2 Datenlage	9
2.2.1 Amtliche Statistiken	11
2.2.2 Förderinstitutionen	12
3. SOZIALER WOHNUNGSBAU	14
3.1 Ausgestaltung der öffentlichen Förderung und Bindungen	14
3.2 Bautätigkeit	19
3.2.1 Mengen	19
3.2.2 Qualitäten	22
3.2.3 Eigentümergruppen	28
4. DIE EHEMALIGEN SOZIALMIETWOHNUNGEN	30
4.1 Das Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert"	30
4.1.1 Zinsanhebungen und Sondertilgungen	31
4.1.2 Vorzeitige Ablösungen	32
4.1.2.1 Vorteile aus dem Bindungsende	33
4.1.2.2 Motive und Hintergründe für vorzeitige Ablösungen	40
4.1.2.3 Nachwirkungsfrist	46
4.2 Mengen und Anteil am Bestand	47
5. DIE EINBEZOGENEN STÄDTE	57
5.1 Wohnungsmarkt, Mietniveau	59
5.2 Bautätigkeit und (ehemalige) Sozialmietwohnungen	60
5.3 Versorgungsaufgaben und Zugriffsbestand	66
6. DER WERDEGANG EHEMALIGER SOZIALMIETWOHNUNGEN	70
6.1 Die Eigentümer	71
6.2 Die Objekte	75
6.3 Modernisierungen	87
6.4 Entwicklung der Mieten	89
6.4.1 Ausgangsmiete und Anhebungen	91
6.4.2 Die aktuellen Mieten bei Altverträgen	93
6.4.3 Neuvermietungsmieten	96
6.4.4 Mietbelastungen	100
6.5 Die Altmieten und die neuen Zielgruppen	104
LITERATUR	110
ANHÄNGE	112
1. Hinweise zur Datenlage	113
2. Tabellen	120
3. Erhebungsinstrumente	137

## ZUSAMMENFASSUNG UND PERSPEKTIVEN

### 1. Fragestellung und Untersuchungsansatz

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts verläßt das aus der Nachkriegszeit stammende Leitbild des I. und II. WoBauG, einen Wohnungsbau für die "breiten Schichten des Volkes" zu fördern. Als Zielgruppen der künftigen sozialen Wohnraumförderung werden "Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Behinderte, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen" benannt.<sup>1)</sup> Damit wird nachvollzogen, was seit den 80er Jahren Gegenstand der Förderpolitik ist.

Es ist zugleich die Abkehr vom Sozialen Wohnungsneubau als vorrangigem Instrument zur Versorgung der benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Statt dessen sieht das Wohnraumförderungsgesetz jetzt explizit vor, auch den Wohnungsbestand in die Versorgungsaufgaben einzubeziehen. Dies greift auf, worauf 1994 die Expertenkommission Wohnungspolitik hingewiesen hatte, nämlich daß diesen Wohnungsuchenden "besser mit einer Wohnung aus dem preisgünstigen Bestand als mit einer Neubauwohnung gedient" sei.

Allerdings schrumpft die "Dispositionsmasse" der hierfür eigentlich vorgesehenen Sozialmietwohnungen: Ein großer Teil hat inzwischen diesen Status verloren, gilt als nicht mehr öffentlich gefördert und ist im Rahmen der allgemeinen Gesetze frei vermietbar. Zudem ist der gebundene Bestand teilweise blockiert: Es gibt in vielen Städten Freistellungen von den Belegungsbindungen und Quotierungen für den Zugang einzelner Gruppen in problembelastete oder -verdächtige Quartiere und in die größeren Neubauvorhaben. Im Bestand hat ein Teil der Bewohner ein relativ hohes Einkommen, viele Haushalte sind in ihren großen Wohnungen "geschrumpft"; beide Gruppen liegen jenseits der Schwellenwerte, die Wohnungssuchende einhalten müssen ("Fehlbelegung" und "Unterbelegung").

In den größeren Städten gibt es nach wie vor eine konstante Zahl von Interessenten, die keine - oder keine bezahlbare - Wohnung finden. Die Zahl der besonders dringenden Fälle ist zwar überall zurückgegangen - allerdings vorrangig aufgrund veränderter Anerkennungskriterien. Die Klientel der Wohnungsämter besteht unverändert bzw. zunehmend zu hohen Anteilen aus Minderverdienern (mindestens 20 % unter-

---

1) Derzeit gehören rund 37 % aller Haushalte zum Personenkreis, der aufgrund seines Einkommens eine Sozialwohnung beziehen darf. Diese Zahl wird sich angesichts der mit dem WoFG angehobenen Einkommensgrenzen nicht verringern.

halb der Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG), Ausländern, Personen aus öffentlicher oder sonstiger Unterbringung bzw. ohne festen Wohnsitz, "schwierigen" Mietern und solchen, bei denen mehrere dieser Merkmale zusammentreffen.

In den Städten und Ländern wird deshalb schon seit längerem versucht, auch den nicht gebundenen Wohnungsbestand in die Versorgungsaufgaben einzubeziehen: mit dem Ankauf von Belegungsrechten, mit Bindungs-Tauschprogrammen oder Verträgen mit Eigentümern über eine unternehmensbezogene Wohnungsvergabe. Entsprechend den Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungspolitik zielen diese Ansätze häufig auch auf die ehemaligen Sozialmietwohnungen bzw. auf deren Eigentümer, weil es hier bereits eine intensive Zusammenarbeit mit den Wohnungsämtern gibt oder gegeben hat.

Während einerseits diese Instrumente nur mäßig greifen, kommen andererseits inzwischen viele Suchende auf dem Wohnungsmarkt unter, ohne ihre Berechtigung in Anspruch zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, was der Wohnungsmarkt im Hinblick auf die Versorgungsaufgaben ohnehin schon leistet. Mit dieser Untersuchung wird dabei speziell auf die ehemaligen Sozialmietwohnungen eingegangen: Wo stehen diese Wohnungen, die einmal mit hohem öffentlichen Mitteleinsatz errichtet worden und jetzt frei vermietbar sind, heute im Markt? Welche Rolle spielen sie noch bei den Versorgungsaufgaben, nachdem sie nicht mehr gebunden sind?

Folgende Fragen stehen im Mittelpunkt:

- Wieviele ehemalige Sozialmietwohnungen gibt es? Welche Qualitäten weisen sie auf?
- Welchen Stellenwert haben diese Wohnungen im Mietwohnungsmarkt?
- Für welche Nachfrager sind sie interessant bzw. für welche Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung eignen sie sich?
- Wem gehören die Wohnungen heute, und wie verhalten sich die Eigentümer, die einerseits mit dem Bau von Sozialwohnungen in der Vergangenheit soziales Engagement bewiesen haben, andererseits in ihren Verwertungsmöglichkeiten beschränkt waren, nach dem Auslaufen der Bindungen?
- Wie haben sich die Mieten entwickelt, seit sie nicht mehr dem Kostenmietprinzip unterworfen sind? Welche Belastungen resultieren für Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung?
- Welche Veränderungen haben sich für die Altmietler ergeben?

Es gibt über die grobe Zahl - 2,2 Mio. aus der Bindung entlassene Sozialmietwohnungen - und einzelne, lokal begrenzte und meist ältere Untersuchungen über Teilbestände hinaus kaum direkt abgreifbare Informationen. Sobald Sozialwohnungen aus der Bindung entlassen sind, geraten sie aus dem Blickfeld: Es gibt keine amtliche Statistik über sie; bei den Förderinstitutionen und Städten werden sie "gelöscht", die Verbände beziehen sie nicht mehr in ihre detaillierte Informationssammlung ein. Der Bestand ist weder im aktuellen Markt noch in der früheren Bautätigkeit als Teilgruppe isolierbar (auch nicht über "Differenzrechnungen").

Eine wesentliche Aufgabe für die Untersuchung lag deshalb darin, eine Datenbasis zu schaffen, um die ehemaligen Sozialmietwohnungen nach Menge, Qualitäten, Mietniveau und Werdegang beschreiben und mit anderen Beständen vergleichen zu können.<sup>1)</sup>

Über Gesamtbetrachtungen für das frühere Bundesgebiet hinaus war dabei auch auf unterschiedliche Wohnungsmärkte (Städte) einzugehen, weil sich aufgrund der jeweiligen Einwohner- und wirtschaftlichen Entwicklung, der Bestandsstruktur, des Anteils der öffentlich geförderten Wohnungen und des Mietniveaus unterschiedliche Bedingungen stellen.

Der Werdegang und die heutige Position der ehemaligen Sozialmietwohnungen konnten schließlich nur anhand konkreter Objekte ermittelt werden.

Die empirische Basis wurde mit einer Mischung aus Sekundäranalysen verschiedener Statistiken, Primärerhebungen zu ehemaligen Sozialmietwohnungen und einer Literaturanalyse zusammengestellt; die Ergebnisse wurden über zusätzliche Recherchen und Expertengespräche abgesichert.

Der Forschungsetat setzte dabei Grenzen bei der Zahl der einbezogenen Märkte und Objekte/Eigentümer: Es wurden typische Situationen und Fälle untersucht, es gibt also keine Repräsentativität im mathematisch-statistischen Sinne. Die Untersuchung hat insofern explorativen Charakter.<sup>2)</sup>

Die Erhebungen bezogen sich auf drei Ebenen:

---

1) Auch die Datenlage zum gesamten Baugeschehen und Wohnungsbestand, anhand der über Differenzrechnungen und Analogieschlüsse eine Annäherung versucht wurde, ist aus Sicht dieser Untersuchung unbefriedigend.

2) Allerdings wurde intensiv geprüft, welche Daten überhaupt bereitstehen. Das Fazit: Einige Wünsche wären auch mit großem Forschungsetat nicht zu erfüllen.

- früheres Bundesgebiet<sup>1)</sup>  
*Methoden:* Sekundäranalysen von Statistiken aus verschiedenen Quellen, ergänzende Expertengespräche, Befragung der Förderinstitutionen und Literaturanalyse  
*Inhalte:* Mengen und Struktur der Bautätigkeit und des Wohnungsbestands, darunter öffentlich geförderte Wohnungen und ehemalige Sozialmietwohnungen
- ausgewählte Wohnungsmärkte  
einbezogen wurden Hamburg, Dortmund, Köln, Frankfurt und München.  
*Methoden:* Sekundäranalysen von Statistiken, Materialien der städtischen Ämter und örtlicher Untersuchungen; Intensivgespräche mit Vertretern der Wohnungsämter und ergänzende Gespräche mit Vertretern anderer Institutionen  
*Inhalte:* Daten wie vor, außerdem Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt, zum jeweiligen Stellenwert der öffentlich geförderten Bautätigkeit und aus der Bindung entlassenen Sozialmietwohnungen und zu den Versorgungsaufgaben
- konkrete Objekte und Eigentümer ehemaliger Sozialmietwohnungen  
In den fünf Städten wurde die Entwicklung von 26 Objekten nachgezeichnet  
*Methoden:* Intensivgespräche mit den Eigentümern (und Einsicht in deren Unterlagen), Begehungen der Objekte und ihrer Umgebung und Gesprächen mit Mietern zur Abrundung der Eigentümerangaben.  
Darüber hinaus wurden Gespräche mit 19 weiteren Eigentümern zu deren Zielen bzw. zur Unternehmensentwicklung und -politik und zu Motiven und Verhaltensweisen von Eigentümergruppen geführt, um die Erhebungsergebnisse für die Städte abzurunden.

Den befragten Experten fehlte aufgrund der schlechten Datenlage häufig der abgesicherte Überblick; sie nahmen die in die Gespräche eingebrachten Ergebnisse dieser Untersuchung interessiert zur Kenntnis.

## 2. Die ehemaligen Sozialmietwohnungen

In den vergangenen 50 Jahren wurden in den alten Bundesländern rund 22,7 Mio. Wohnungen gebaut, darunter 4,2 Mio. Sozial-Mietwohnungen im 1. Förderweg.<sup>2)</sup> Fast

---

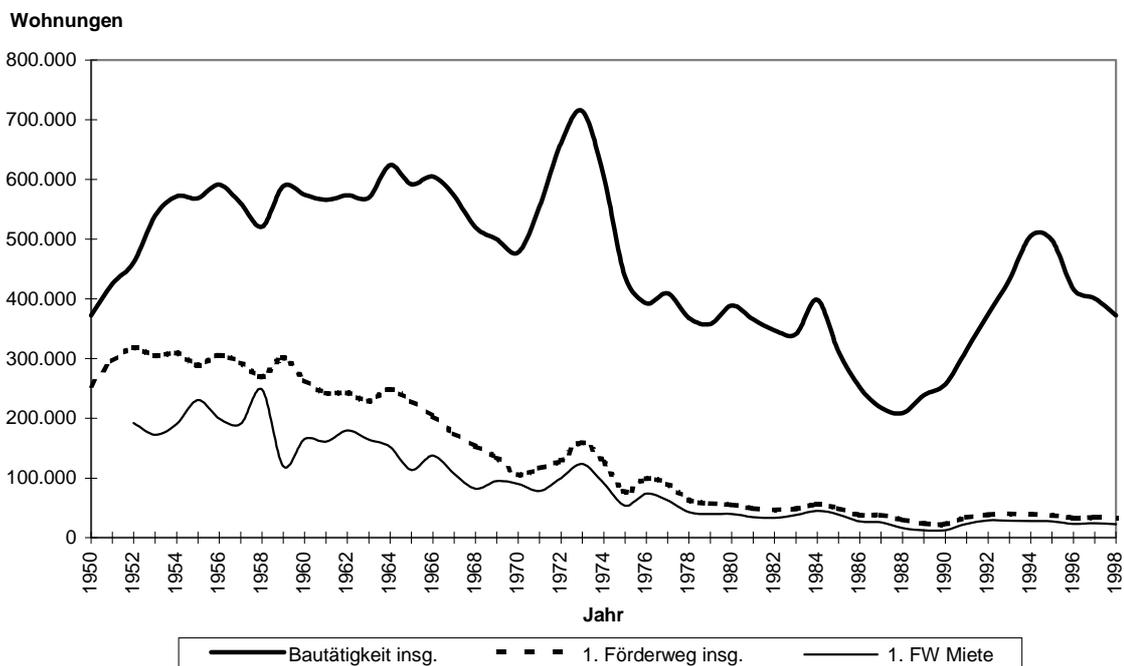
1) Das Thema stellt sich nur in den alten Bundesländern und ist deshalb auf diese begrenzt.

2) Bewilligungen 1950 bis 1998. Daneben wurden seit 1966 1,2 Mio. Wohnungen im 2. Förderweg errichtet (davon 28 % Mietwohnungen) und seit 1989 0,33 Mio. im Rahmen der Vereinbarten Förderung (75 % Mietwohnungen).

die Hälfte der Sozialmietwohnungen entstand in den 50er Jahren zur Beseitigung der Nachkriegs-Wohnungsnot. Damals umfaßte die Zielgruppe drei Viertel der Bevölkerung.

Von 1960 bis 1980 wurde noch einmal die gleiche Menge gefördert, um örtliche Mangelsituationen zu beseitigen und die Wohnverhältnisse einkommensschwacher und besonders benachteiligter Gruppen zu verbessern.

### Bautätigkeit insgesamt und bewilligte Mietwohnungen im 1. Förderweg (früheres Bundesgebiet 1950 bis 1998)



Inzwischen sind 2,2 Mio. dieser Wohnungen aus der Sozialbindung entlassen und freifinanziert gleichgestellt ("ehemalige Sozialmietwohnungen"), und zwar die 50er Förderjahrgänge weitestgehend, die 60er etwa zu einem Drittel.<sup>1)</sup>

Rund 80 % der ehemaligen Sozialmietwohnungen stammen aus den 50er Jahren.

### Bindungsende und vorzeitige Ablösung

Sozialmietwohnungen sind einem begrenzten Personenkreis vorbehalten, die Wohnungsämter haben ein Vorschlagsrecht bei der Vermietung oder direkte Belegungs-

1) Spätere Jahre aufgrund der abweichenden Förderung mit Aufwendungsdarlehen noch nicht planmäßig, und auch nur zu einem sehr geringen Teil aufgrund vorzeitiger Ablösung.

rechte, die Miete darf nur so hoch sein, daß sie die anerkannten Kosten abdeckt, Investitionen bedürfen der Zustimmung der fördernden Stelle. Die Dauer dieser Bindungen ist an die Laufzeit der öffentlichen Mittel gebunden.

In den ersten 22 Jahren bestand die öffentliche Förderung hauptsächlich aus Bau-darlehen. Bis über die Mitte der 50er Jahre hinaus lagen die Konditionen i.a. bei einem Zinssatz von 0 % und einem Tilgungssatz von 1 %. Somit resultierte ein Bindungszeitraum von 100 Jahren.

In dem Widerstreit zwischen Erhalt der Bindungen, Heranführung der Kostenmieten an den Markt und einem permanenten Mittelbedarf für den Neubau hat die Politik durch die mehrfache Anhebung von Zinsen bei den bestehenden öffentlichen Darlehen, durch eine Abschöpfung der freien Annuitäten ausgelaufener Hypothekendarlehen und durch Anreize für eine vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen eine Verkürzung der Laufzeit bewirkt. Um abrupte Veränderungen für die Mieter auszuschließen, wurde eine Nachwirkungsfrist für die Bindungen eingeführt.

Bei einer üblichen Baufinanzierung und dem vorgezeichneten Darlehensverlauf für die öffentlichen Mittel sind die ersten Sozialmietwohnungen ab etwa 1985 *planmäßig* aus der Bindung entlassen worden (aufgrund unterschiedlicher Finanzierungsmodalitäten nicht exakt in Reihenfolge der Förderjahre). Bis heute hätten die 50er Förderjahrgänge nahezu vollständig, und die 60er Jahrgänge teilweise den Status "öffentlich gefördert" verloren.

Tatsächlich ist der überwiegende Teil der öffentlichen Darlehen früher als vorgesehen von den Eigentümern zurückgezahlt worden.

Die privaten Eigentümer und nicht gemeinnützigen Gesellschaften haben diese Möglichkeit über den gesamten Zeitraum genutzt. Ihre Motive sind überwiegend durch die eigene Unternehmensphilosophie geprägt und zielen meist darauf, die Mieten an das ortsübliche Niveau heranzuführen oder größere Spielräume für Modernisierungen zu schaffen ("Erhöhung der Wirtschaftlichkeit").

Allerdings zeigt sich bei den privaten Haushalten eine große Spannweite von "renditeorientierten" bis "irrationalen" Anlässen, mit zum Teil abweichenden Konsequenzen für den weiteren Werdegang der Wohnungen.

Die Bindungsdauer wurde gegenüber dem planmäßigen Ende - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Nachwirkungsfrist - meist erheblich verkürzt.

Bei den damals gemeinnützigen Unternehmen standen externe Anlässe im Vorder-

grund: Anfangs waren es finanzierungstechnische Vorteile, nämlich ein Kostensenkungspotential aus Anreizen des Förderungsgebers und gesunkenen Kapitalmarktzinsen, die ab 1982 und 1985 massive Ablösewellen einleiteten. Für die Eigentümer eröffneten sich damit zunächst Spielräume in der Mietgestaltung, die Höhe der Mieten war aber durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weiterhin begrenzt. Ab 1986/87 spielte dann der Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit die entscheidende Rolle.

Die Bindungsdauer wurde hier nur um wenige Jahre, häufig gar nicht verkürzt.

Bezogen auf den jeweiligen Bestand haben die "Privaten" mehr aus der Bindung entlassene als noch gebundene Wohnungen. Die größere absolute Zahl der ehemaligen Sozialmietwohnungen entfällt aber inzwischen aufgrund der höheren Bautätigkeit auf die früher gemeinnützigen Unternehmen.

Ausschlaggebend für die Ablösungen ab Mitte der 80er Jahre und generell für den Werdegang der ehemaligen Sozialmietwohnungen sind jedoch in hohem Maße Faktoren, die aus der Veränderung der "Eigentümer-Landschaft" resultieren:

- aus der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit und den nachfolgenden Veränderungen in den Unternehmenszielen, Verkäufen von Wohnungsbeständen und Gesellschafterwechseln,
- aus dem Abbau des umfangreichen Werks- und Dienstwohnungsbestands seitens der Industrie und der öffentlichen Hand,
- aus dem Verkauf oder der Neuorientierung städtischer Gesellschaften,
- aus der Auflösung des Neue-Heimat-Imperiums mit dem massiven Verkauf von Wohnungen während der Sanierungsbemühungen und dem späteren Verkauf der Regionalgesellschaften und
- aus dem Generationswechsel bei privaten Eigentümern mit Verkäufen/Erbfällen.

Die Unterscheidung von "gemeinnützigen" und "anderen" Eigentümern implizierte unterscheidbare unternehmerische Ziele und Verhaltensweisen. Mit dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind diese Kategorien obsolet. Lediglich bei den Genossenschaften und freien Wohnungsunternehmen ist eine gewisse Konstanz in den Zielen zu verzeichnen.<sup>1)</sup>

---

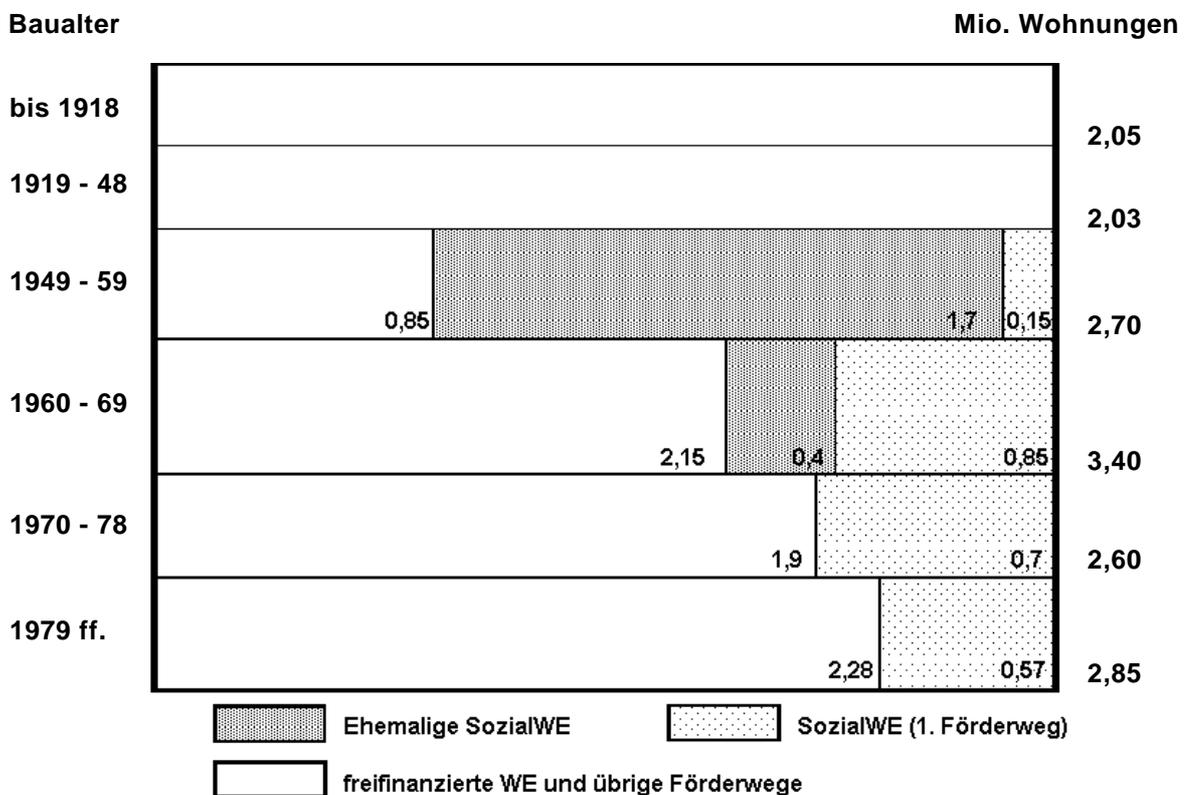
1) Es gibt keine Daten darüber, wie sich der Mietwohnungsbau auf die Bauherrengruppen verteilt. Nach Schätzungen sind bis zum Wegfall des WGG etwa zwei Drittel der Sozialmietwohnungen von den damals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet worden.

### Der Marktanteil der ehemaligen Sozialmietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt in den alten Ländern umfaßt 15,652 Mio. bewohnte Wohnungen (Mikrozensus 1998). Die folgende Graphik verdeutlicht maßstabgerecht:

- Die ehemaligen Sozialmietwohnungen stellen 13 % des gesamten und 16 % des freifinanzierten Mietwohnungsangebots.
- Drei Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots entfällt auf Bauten der Nachkriegszeit; in diesem Segment stellen die ehemaligen Sozialwohnungen rund ein Viertel des Angebots.
- In ihrer Baualtersklasse 1949 bis 1969 machen sie im Schnitt 41 %, in den 50er Jahren sogar rund zwei Drittel des freifinanzierten Angebots aus.

**Anteil der (ehemaligen) Sozialmietwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand nach Altersklassen 1998**



In den untersuchten Städten zeigen sich hier beträchtliche Unterschiede. Der soziale Wohnungsbau hatte einen abweichenden Stellenwert: Die Anteile an der gesamten Bautätigkeit lagen zwischen 27 % in München und 54 % in Hamburg, der Anteil der ehemaligen Sozialwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand liegt zwischen 14 und 31 % und im baualtersgleichen Segment zwischen 29 und 64 %.

Mit weiteren Unterlagen aus den Städten können diese Zahlen ergänzt werden:

- In Hamburg *sind* die ehemaligen Sozialwohnungen der Markt in der Baualtersklasse 1949 bis 1959; in der Klasse 1960 bis 1969 prägen sie ihn entscheidend; diese Baualtersklassen umfassen die Hälfte des gesamten Mietwohnungsangebots in der Stadt.

Insgesamt stellen die ehemaligen Sozialwohnungen 31 % des gesamten Mietwohnungsmarkts.

- In Dortmund ergibt sich eine ähnliche Situation, wenn der umfangreiche mit Sondermitteln finanzierte Werkswohnungsbau der Unternehmen hinzugerechnet wird.
- In den anderen Städten ist der 50er-Jahre Bestand ebenfalls sehr stark von den ehemaligen Sozialwohnungen geprägt, es gibt jedoch einen deutlich höheren Anteil "originär freifinanzierter" Wohnungen.

Der Anteil der ehemaligen Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand ist in Frankfurt mit 14 % und München mit 16 % deutlich geringer; in Köln sind es 25 %.<sup>1)</sup>

### **Die Qualitäten der ehemaligen Sozialmietwohnungen**

Wie gesagt, können die ehemaligen Sozialmietwohnungen in den Statistiken nicht isoliert werden. Der Bestand aus den 50er Jahren ist fast vollständig aus der Bindung entlassen; für die 60er Jahre kann davon ausgegangen werden, daß sich die ehemaligen nicht gravierend von altersgleichen noch gebundenen Wohnungen unterscheiden. Somit kann bei der Betrachtung die Gesamtheit der in dieser Zeit geförderten Mietwohnungen zu-

---

1) Frankfurt hat eine geringere Quote an Eigentümerwohnungen, deshalb proportional mehr Mietwohnungen als die anderen Städte; in Verbindung mit dem nur knapp über München liegenden Stellenwert der öffentlich geförderten Bautätigkeit und einer geringeren Quote von aus der Bindung entlassenen Sozialwohnungen resultieren die besonders niedrigen Anteile ehemaliger Sozialwohnungen.

Eine Eingrenzung des Marktanteils auf den "mietspiegelrelevanten" Bestand ist aufgrund der Datenlage weder insgesamt noch für die Städte möglich. Enthalten sind im gesamten Mietwohnungsbestand z.B. 24 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, darüber hinaus Sondersituationen wie möblierte Wohnungen, solche in Kellergeschossen oder ohne WC, für die die Mietspiegel nicht gelten.

grundegelegt werden:

Die ehemaligen Sozialmietwohnungen entfallen auf das Marktsegment der - mit Abstand - kleinsten Wohnungen. Sie weisen im Durchschnitt etwa 55 m<sup>2</sup> auf, gegenüber einem Wert von gut 70 m<sup>2</sup> für *alle* Mietwohnungen.

Allgemein gilt für den Mietwohnungsbau in den größeren Städten:

Die 50er Jahre standen im Zeichen des Wiederaufbaus der innenstadtnahen und übrigen historischen (erschlossenen) Wohngebiete mit unspektakulären, meist 3- bis 5-geschossigen Baukörpern. Die Wohnungen hatten selten mehr als 3 Zimmer, bis Mitte der 50er Jahre zu mehr als der Hälfte maximal 2 Zimmer (in der Frühzeit allerdings häufig mit einer Wohnküche); sie waren eng, hatten kaum Stellflächen in Küche und Bad, keinen Abstellraum, oft keinen Balkon. Sammelheizungen waren die Ausnahme, oft fehlten Bad oder Dusche; der bautechnische Standard war mager, die Baustoffqualität teilweise schlecht.

In den 60er Jahren - insbesondere in der 2. Hälfte, aus der nur wenige der ehemaligen Sozialmietwohnungen stammen - wurden die Wohnungen größer, teilweise großzügig; sie hatten einen besseren technischen Standard, waren mit Vollbad und Zentralheizung ausgestattet. Die Bauvorhaben lagen häufig auf neu erschlossenen Siedlungsflächen, zunächst noch in amorphen Entwicklungsbereichen, und wiesen bereits die heute weniger akzeptierten Baukörper auf.

Die öffentlich geförderten Wohnungen hatten gegenüber den freifinanzierten im Durchschnitt etwas geringere Wohnflächen; die kleinsten und größten Wohnungen sind häufiger außerhalb des 1. Förderwegs entstanden.

In beiden Jahrzehnten gab es Ausnahmen: Ein kleiner Teil der Wohnungen entstand in heutigen Top-Lagen, z.B. in den attraktiven Altbaugebieten, aber auch in abseitigen Lagen; es gab auch in den 50er Jahren große Wohnungen und großzügige Grundrisse, und in beiden Jahrzehnten wurden auch in den Städten in beachtlichem Umfang Reihenhäuser, Kleinsiedlungen und Gartenstädte errichtet.

Inzwischen haben sich die Qualitäten teilweise verändert: In 80 % der untersuchten Fälle hat es in inzwischen mietwirksame und/oder andere Verbesserungen gegeben - teilweise nur in geringem Umfang, teilweise nicht in allen Wohnungen. Diese Maßnahmen kamen meist schrittweise mit den jeweiligen Modernisierungswellen und Förderprogrammen oder dienten - in jüngerer Zeit - der Anpassung technisch veralteter oder abgewohnter Wohnungen an die Ansprüche einer "normalen" Nachfrage ("Sicherung der Vermietbarkeit").

Nur in zwei Fällen bestand ein direkter Zusammenhang mit dem Bindungsende: Hier gehört es zur allgemeinen Unternehmenspraxis, im Hinblick auf die Mietanhebungen bzw. den Markteintritt eine Vollmodernisierung durchzuführen.

Einige Objekte weisen gegenüber dem bauseitigen Originalzustand keine oder nur geringe Veränderungen auf (z.B. nach wie vor keine Zentralheizung). Diese Fälle gehören häufiger städtischen Gesellschaften, die angesichts ihres Versorgungsauftrags und der geringen Mieterhöhungsspielräume keine Finanzierungsmöglichkeit sehen; zum Teil gehören sie Genossenschaften, die bei den Altmietern nichts verändern wollen und erst beim Mieterwechsel tätig werden.

Ein privates Wohnungsunternehmen hat zwar inzwischen eine Zentralheizung im Haus nachgerüstet, aber die Wohnungen der Altmietern auf Wunsch ausgeklammert.

### **Mieten und Belastungen**

Für alle Städte gilt, daß die Neuvermietungsflächen des ungebundenen Nachkriegsbestands in den jeweils untersten Bereichen liegen.<sup>1)</sup> Dies Segment stellt überall knapp die Hälfte aller Mietwohnungen; jeweils etwa ein Viertel des Bestands ist jünger und deutlich teurer, ca. 15 % entfallen auf Zwischenkriegsbestände mit ebenfalls niedrigem Mietniveau und der Rest auf Altbauten, die im Vergleich der Städte unterschiedliche Anteile, Qualitäten und Mieten aufweisen.

Bei den ehemaligen Sozialwohnungen wurden die Mieten der Altmietern, deren Verträge aus der Bindungszeit datieren, und die aktuellen Neuvermietungsflächen erfaßt. Hier zeigt sich folgendes Bild:

- Für die meisten Altmietern hat es aufgrund von Mietanhebungen nach dem Miethöhengesetz oder/und in Folge von Modernisierungen eine deutliche Steigerung gegenüber der früheren Kostenmiete gegeben. Der größte Teil liegt jedoch unterhalb der jeweiligen Mietspiegel-Mittelwerte (bzw. Mietspiegelwerte, soweit für jede Wohnung die ortsübliche Miete gesondert zu errechnen ist).
- Wer heute dort einzieht, zahlt dagegen mehr - soweit die Miete nicht schon ausgereizt bzw. an unternehmensinternen Grenzwerten angekommen ist. Auch die neuen Mieten liegen i.a. innerhalb der Mietspiegel-Spannen - jetzt aber häufiger

---

1) Die entsprechende Baualtersklasse umfaßt in den Städten abweichende Zeiträume und somit abweichende Qualitäten/Mieten; daher wird an dieser Stelle auf die Angabe von Mietwerten verzichtet.

über als unter dem Mittelwert. Jeweils einzelne Eigentümer "reizen den Markt aus" bzw. liegen weit unterhalb der Mietspiegelspanne.

Da die ehemaligen Sozialwohnungen sehr geringe Wohnflächen aufweisen, liegen die absoluten Monatsmieten vergleichsweise niedrig. Bei Neuvermietung resultierten für Haushalte, die an der Einkommensgrenze von § 25 II. WoBauG liegen, in den Untersuchungsfällen folgende Mietbelastungen:

- Etwa 60 % der Einzelpersonen müßten mehr als 30 % ihres verfügbaren Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen; Belastungen jenseits von 40 % würden aber seltener auftreten als im großstädtischen *Bestand* üblich.
- Die Mehrpersonenhaushalte kämen dagegen nur selten auf eine Belastung von mehr als 25 %; sie stünden besser da, als Haushalte im großstädtischen *Bestand*.

Die untersuchten Objekte sind mit Einzelmieten (nettokalt) zwischen DM 2,35 und 10,50/m<sup>2</sup>, die Mehrzahl zwischen DM 4,00 und 6,00/m<sup>2</sup> zwischen 1974 und 1998 in den Markt entlassen worden. Das Miethöhegesetz ermöglichte den Eigentümern dann - verkürzt dargestellt - Anhebungen bei bestehenden Mietverträgen von max. 30 % innerhalb von 3 Jahren. Rechnerisch ist damit unter Berücksichtigung der Ankündigungsfristen innerhalb von knapp 7 Jahren eine Verdopplung möglich. Bei den Untersuchungsfällen hätten 2 bis 4 volle Anhebungen, also ein Zeitraum von 3 ½ bis 10 Jahren ausgereicht, die Differenzen zu den *heutigen* Marktmieten aufzuholen.<sup>1)</sup>

Tatsächlich haben 13 von 24 Vermietern die gesetzlichen Möglichkeiten für Mietanhebungen *in zeitlicher Hinsicht* voll ausgeschöpft, davon einige den Anstieg aber unterhalb ortsüblicher Mieten gekappt (Unternehmensstrategie, hausinterne Richtwerte).

Die übrigen haben sich mehr Zeit gelassen, Anhebungstermine verstreichen lassen, die zulässigen Spannen nicht ausgeschöpft oder nur die Kosten aus Verbesserungen umgelegt.

---

1) Tatsächlich hätte die Differenz meist schneller aufgeholt werden können, da die Vergleichsmieten früher niedriger lagen.

Durch Länderverordnungen auf Grundlage von § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt war in allen untersuchten Städten die Anhebung für die ehemals gemeinnützigen Unternehmen bis 1995 auf maximal 5 % p.a. begrenzt (bei allen Mietverträgen, die vor 1989 abgeschlossen waren). Hier dauerte die Anhebung ggf. etwas länger. Viele Gesellschaften haben dann 1996 sofort 25 % "nachgelegt".

Die **Mieten der Altmieten** streuen heute beträchtlich (teilweise auch innerhalb der Objekte aufgrund abweichenden Modernisierungsumfangs in den Wohnungen). In der Hälfte der Fälle liegen sie zwischen DM 8,00 und 10,00, in den übrigen gleichermaßen darunter und darüber; einige weisen einen großen Abstand zu den Vergleichsmieten auf ("die Einnahmen reichen aus").

Dabei ist in allen Städten festzustellen, daß die städtischen Gesellschaften und die Genossenschaften häufiger und früher "kappen" als die privaten und ehemals gemeinnützigen Eigentümer.

Ein Teil der Eigentümer setzt bei Mieterwechsel die **neue Miete** höher an: um DM 1,00 bis 7,65 bzw. 10 bis 100 %. Die Wohnungen kommen aber häufig in der bisherigen Qualität nicht mehr auf den Markt; die Differenz zwischen alter und neuer Miete kann bei einer Investition also nicht als reiner "Aufschlag" interpretiert werden.

Die neuen Mieten weisen einen stärkeren Zusammenhang mit dem örtlichen Mietniveau auf: Im oberen Bereich der jeweiligen Spanne liegen Objekte in München, Frankfurt und Köln; in Hamburg ein geringerer Anteil, in Dortmund keine. Besonders hoch liegen ggf. die großen Wohnungen, wenn sie die gleiche m<sup>2</sup>-Miete wie die kleineren im Objekt aufweisen.

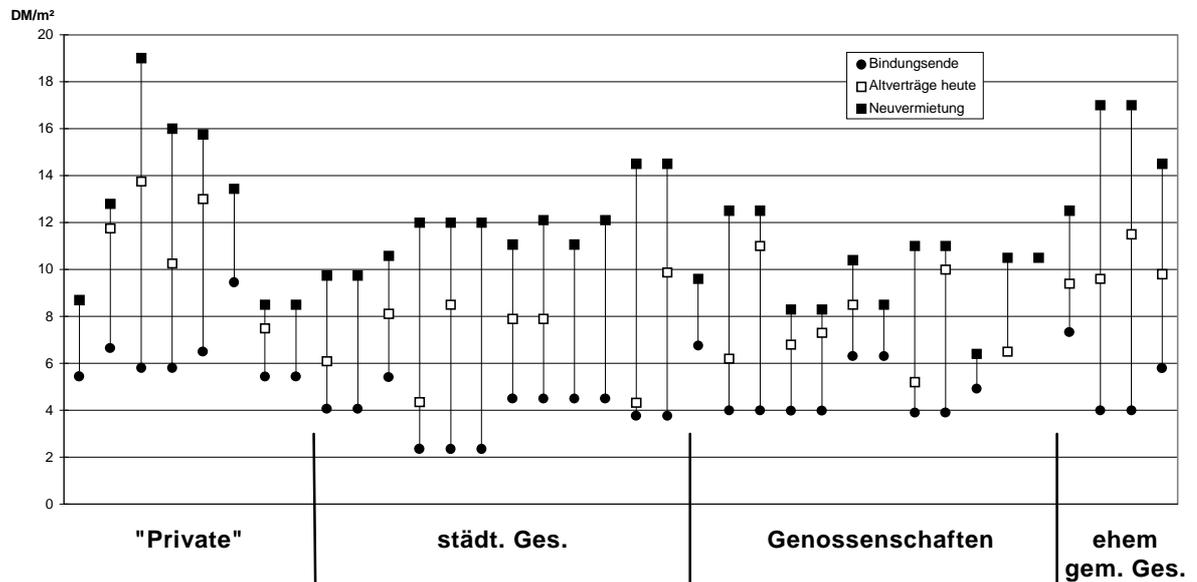
Quer zu den Städten bringt die Unterscheidung nach Eigentümergruppen wiederum eine deutliche Differenzierung: Während die Genossenschaften nur vereinzelt und dann mit den größeren Wohnungen die Mittelwerte nennenswert überschreiten, gehen die anderen Eigentümergruppen häufig bis überwiegend darüber hinaus.

Am unteren Rand der Spanne und darunter liegen dementsprechend vor allem die Genossenschaften (in allen Städten), außerdem ein Teil der privaten Einzeleigentümer und städtischen Gesellschaften - dagegen kein Fall der übrigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften.

Wo Alt- und Neumieter die gleiche Miete zahlen, ist nach einer Modernisierung der marktübliche oder hausinterne Wert erreicht und keine Steigerung möglich; einige Eigentümer neigen auch einfach zu einer Gleichbehandlung aller Mieter.

Zu beobachten ist, daß viele Eigentümer, insbesondere die ehemals gemeinnützigen, noch im Kostenmietprinzip verhaftet sind, das nur eine sehr geringe Differenzierung der Einzelmieten in einem Objekt zuließ: Nach wie vor werden hier i.a. alle Wohnungen mit einer m<sup>2</sup>-Miete überzogen.

### Die Mieten der Untersuchungsfälle nach Eigentümergruppen (nettokalt bei Bindungsende und für Alt- bzw. Neumieter heute)



#### Die alten und die neuen Mieter<sup>1)</sup>

In fast allen Fällen gibt es auch heute noch nennenswerte bis hohe Anteile an **Langzeitmietern**. Die meisten Eigentümer sind mit ihren Altmietern zufrieden; es gab in diesem Bestand schon während der Bindungszeit keine Problemfälle, insofern keinen Anlaß für einen (kostenträchtigen) Austausch.

Schwierigkeiten bereitet - übereinstimmend - eher der jüngere Sozialwohnungsbestand.

Die in der Literatur dargestellte Verdrängung von Mietern nach Bindungsende kann aus den Untersuchungsfällen nicht bestätigt werden. In der Regel halten sich die Eigentümer (inzwischen) an die gesetzlichen Vorschriften; auch sind wohl die Mieter aufgeklärter als vor 20 Jahren, und sie finden heute schneller Beistand.

Die Mietsteigerungen wurden bei den Altmietern ggf. durch das Wohngeld abgedeckt, da die neuen Mieten im Bereich der zuschufähigen Beträge liegen (von Ausnahmen mit Spitzenmieten oder nach umfassenden, auch öffentlich geförderten Modernisie-

1) Abfrage bei den Vermietern; es war keine Strukturanalyse, z.B. über eine Mieterbefragung, vorgesehen. Da die Eigentümer nach eigener Angabe mit ihrer bisherigen Mieterschaft zufrieden waren und der Altmieterteil durchweg beträchtlich ist, erscheinen auch die weiteren Angaben plausibel.

rungen abgesehen).

Die neuen Mieter sind jünger, unterscheiden sich aber hinsichtlich der Einkommenssituation und Haushaltsgröße kaum von den bisherigen.

Eine besondere Situation stellt sich bei den öffentlich kontrollierten Unternehmen: In der Vergangenheit hatten sie i.a. die Hauptlast bei der Versorgung all jener Mieter zu tragen, die anderswo nicht akzeptiert wurden. Einige müssen dies auch weiterhin, so daß sich kaum etwas ändert. Soweit aber inzwischen neben dem Versorgungsauftrag auch die Wirtschaftlichkeit der Bestände und die Stabilisierung schwieriger Wohnanlagen eine hohe Priorität haben, werden "abgerutschte" Wohnanlagen massiv aufgewertet. Betroffene Mieter werden hier aber nicht "dem Markt übergeben", sondern im eigenen Bestand untergebracht.

### **3. Der Beitrag der ehemaligen Sozialmietwohnungen zur Wohnraumversorgung**

In absehbarer Zeit wird der Generationswechsel unter den Mietern abgeschlossen sein. Nach dem Auszug von Langzeitmietern ist in den kleinen Wohnungen bisher schon eine deutlich höhere Fluktuation zu beobachten: Die meist jungen Nachmieter benutzen die kleinen Wohnungen oft als Sprungbrett (Auswärtige) oder als Start nach dem Auszug aus dem Elternhaus (Berufsanfänger, Studenten) bzw. in der Familien Gründungsphase. Im Hinblick auf die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zeichnen sich folgende Gegebenheiten und Perspektiven ab:

#### **Eignung der Wohnungen aufgrund der Wohnungsqualitäten**

Die Wohnungen stammen, wie gesagt, zu 80 % aus den 50er Jahren; über 90 % aller Wohnungen aus dieser Zeit hatten maximal 3 Zimmer. Die durchschnittlichen Wohnflächen liegen in der ersten Hälfte der 50er Jahre nur knapp über der Grenze, die heute bei gebundenen Wohnungen einer Person zugestanden wird (in der zweiten Hälfte: zwei Personen).

Die meisten Wohnungen eignen sich also für kleine Haushalte - Einzelpersonen, Paare und Alleinerziehende; und wegen der im Vergleich zu vielen Altbauten und jüngeren Bauten beengten Räume für solche mit geringen bis durchschnittlichen Ansprüchen. Besserverdienende werden sich nur an attraktiven Standorten oder für begrenzte Zeit mit den Standards arrangieren (Orientierungsphase in einer neuen Stadt oder im Lebenszyklus).

Ein Teil der ehemaligen Sozialmietwohnungen liegt in wenig nachgefragten Stadtteilen - in der Nachbarschaft von Industrie, in "Arme-Leute-Vierteln" oder verrufenen Siedlungen. Diese Bestände sind für einen großen Teil der "normalen" Nachfrage nicht interessant.

Für Familien sind die meisten Wohnungen gemessen an heutigen Ansprüchen nicht geeignet. Soweit Wohnungen bauseitig oder nach Zusammenlegungen groß genug sind, kann diese Gruppe teilweise dennoch nicht erreicht werden, weil innerstädtische Lagen mit hoher Verkehrsbelastung, schlecht erreichbarer Infrastruktur, hoher Nutzungsdichte und einem für Kinder ungeeignetem Umfeld nicht akzeptiert werden (so die Erfahrung einiger Eigentümer).

Eine behindertengerechte Ausführung mit größeren "baulichen Maßen" als den üblichen oder barrierefreiem Zugang spielte damals keine Rolle; sie ist auch bei den bisherigen Modernisierungen - legt man die entsprechende DIN zugrunde - aufgrund der beengten Verhältnisse und oft herausgehobenen Kellergeschosse nicht berücksichtigt worden.<sup>1)</sup>

### **Zielgruppen der Vermieter**

Der Wunschmieter aller Eigentümer - so der übereinstimmende Tenor - ist ein berufstätiger deutscher Interessent ohne soziale Auffälligkeiten. Hierzu gehören - ebenfalls nach Einschätzung der meisten Vermieter - durchaus auch viele der berechtigten Wohnungsuchenden - von denen ja auch ein großer Teil im Markt "verschwindet", ohne eine Sozialwohnung in Anspruch zu nehmen.

Familien werden nur von einzelnen Vermietern generell abgelehnt. Häufiger akzeptieren die Familien dies Angebot aufgrund des Umfelds nicht.

Geringe Chancen haben einkommensschwache Bewerber. Sie werden von vielen Vermietern nicht akzeptiert. Die übliche Forderung "dreifache Bruttomiete als Nettoeinkommen" schließt viele aus bzw. schränkt deren Auswahl beträchtlich ein.

Empfänger von Transferleistungen werden faktisch nur noch von wenigen Vermietern akzeptiert, und auch dann nur, wenn sie sonst keine Auffälligkeiten aufweisen und die Zahlungen gesichert sind, d.h. direkt erfolgen.

---

1) Pilotprojekte zum barrierefreien Umbau von Häusern zeigen, daß dabei i.a. Neubaukosten erreicht werden. Häufiger und sinnvoller ist die individuelle Anpassung z.B. von Erdgeschoßwohnungen; in konkreten Fällen wird Behinderten häufig auch mit Maßnahmen unterhalb der Schwelle der DIN geholfen.

Kaum Chancen haben die Wohnungslosen und "Sonstigen", die unter den städtischen Dringlichkeitsfällen die größte Gruppe stellen. Betroffen sind optisch auffällige Ausländer und solche Nationalitäten, die ein von mittelschichtorientierten Normen abweichendes Verhalten aufweisen; Aussiedler, soweit sie noch nicht integriert, ohne Arbeit und nicht deutschsprachig sind; psychisch deformierte oder im Sozialverhalten auffällige Bewerber.

Eine niedrigere Akzeptanzschwelle haben einige städtische Unternehmen und generell alle Eigentümer "nicht marktfähiger" oder bereits "ethnisch geprägter" Wohnanlagen bzw. von Beständen mit nicht finanzierbarem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Toleranter geben sich auch viele Genossenschaften; hier stellen aber die Genossenschaftsanteile einen Filter dar.

Im Hinblick auf die aktuellen Versorgungsschwierigkeiten der Städte muß allerdings berücksichtigt werden, daß die Belegungsbindungen in diesen Beständen - abgesehen von den städtischen Gesellschaften - ohnehin nur einen begrenzten Nutzen hatten. Als Indikator kann dienen, daß die meisten Eigentümer mit ihren Mietern zufrieden waren. Hier geht also außer dem "Recht" faktisch nichts verloren. Die neuen Zielgruppen sind die alten. Durchweg wird von den Eigentümern aber als angenehmer Nebeneffekt des Bindungsendes angesehen, daß zweifelhafte oder schwierige Interessenten jetzt nicht mehr *abgewehrt* werden müssen.

### **Mieten**

Gemessen am jeweiligen ortsüblichen Niveau (Mietspiegel, m<sup>2</sup>-Miete) erreicht ein kleiner Teil der Wohnungen den oberen Bereich, einige kommen fast an das Niveau von Neubauten heran. In Märkten mit hohem Mietniveau (München, Frankfurt) heißt das, sie gehen über Werte hinaus, die jene Wohnungen - weiterhin gebunden - mit einer Modernisierung gekostet hätten.

Der größere Teil liegt im Bereich üblicher Mietspiegelwerte, weist damit gegenüber den jüngeren Beständen und z.T. den Altbauten relativ günstige Werte auf. In vielen Märkten ergibt sich aufgrund der ortsüblichen Mieten tendenziell eine "Kappung" für Investitionen: Umfassende Modernisierungen führen bei voller Kostenumlage oder Inanspruchnahme von Modernisierungsförderungsmitteln zu Mieten von DM 14,00 bis 15,00; solche Wohnungen stoßen in Dortmund kaum, in Hamburg und Köln nur in attraktiven Wohnlagen auf eine Nachfrage.

Ein weiterer Teil liegt in wenig nachgefragtem Umfeld, hier sind nur untere Mietspiegelwerte realisierbar.

Die absoluten Monatsmieten sind geringer als in jüngeren Beständen und Teilen des Altbaus, weil die Wohnungen sehr klein sind. Für Berufstätige mit durchschnittlichem Einkommen sind solche Beträge zu bewältigen.

Für Haushalte mit deutlich niedrigerem Einkommen gilt: Die Neuvermietungsmieten der untersuchten Fälle liegen in Dortmund im Bereich der zuschußfähigen Mieten für Wohngeldempfänger. In den übrigen untersuchten Städten, die in die Mietstufen 5 und 6 fallen, reichen allerdings in der Hälfte (Hamburg und Köln) bzw. einem Drittel der Fälle (Frankfurt und München) die Grenzen nach den aktuellen Wohngeldregelungen (2001) nicht aus, um auch nur die Nettokaltmieten abzufangen (wenn die Wohnungsgröße im Bereich der bei gebundenen Wohnungen zugestandenen Fläche liegt).

Dieser Aspekt ist bei einem großen Teil der Eigentümer allerdings ohne Bedeutung, da Mieter mit entsprechenden Einkommen ohnehin nicht akzeptiert werden.

Moderatere Mieten werden weiterhin bei den Genossenschaften, einigen privaten Vermietern und jenen städtischen Gesellschaften zu erwarten sein, denen seitens der Politik engere Vorgaben gesetzt sind.

Die derzeit noch zu verzeichnende Freundlichkeit und Irrationalität von privaten Eigentümern und Geschäftsführern wird allerdings einer zunehmend wirtschaftlich ausgerichteten Orientierung weichen, wenn Bestände oder Gesellschaften vererbt bzw. verkauft werden.

In den letzten Jahren ist vor dem Hintergrund der Entspannung auf den Wohnungsmärkten auch bei städtischen Gesellschaften die Ausrichtung auf eine höhere Wirtschaftlichkeit und eine stärkere Marktorientierung zu verzeichnen. Meist werden dann die Mittelwerte des Mietspiegels als Richtschnur übernommen; zum Teil werden Wohnanlagen aber auch aufgewertet und die Kosten zusätzlich umgelegt.

#### **4. Fazit**

Die ehemaligen Sozialwohnungen haben mit 2,2 Mio. Einheiten und 16 % des frei-finanzierten Bestands ein beträchtliches Gewicht im Mietwohnungsmarkt. Ihre Zahl wird bis zum Jahr 2010 um etwa eine weitere Million steigen.

Die vorher niedrigen Mieten gehen mit dem Bindungsende verloren. Dies ist in erster

Linie auf den durch Zinsanhebungen und Abschöpfung erheblich abgekürzten Darlehensverlauf zurückzuführen. Die meisten vorzeitigen Ablösungen haben demgegenüber nur eine geringe oder gar keine Verkürzung der Bindungsdauer bewirkt.

Die mit dem Bindungsende gegebenen Freiheiten werden seit den 80er Jahren - und wurden von der Mehrzahl der Eigentümer auch vorher - im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgegebenen Möglichkeiten rechtlich korrekt genutzt. Daß finanzierungstechnische Vorteile bei der vorzeitigen Ablösung selten an Mieter weitergegeben werden, ist bestenfalls unter moralischen Aspekten zu hinterfragen.<sup>1)</sup>

Die Veränderungen sind für die Altm Mieter spürbar, aber weniger gravierend als bei einem Wohnungswechsel. Die Eigentümer sind meist daran interessiert, diese Mieter zu halten.

Bei Neuvermietung findet meist eine Polarisierung nach Objektqualitäten statt, wie Vertreter aus *allen* Eigentümergruppen bekannten: "Was im Markt entwicklungsfähig ist, wird angepackt und geht ab auf 17 Mark. Was derzeit keine Chance hat, das bleibt, wie es ist, solange es vermietbar ist." Entwicklungsfähig in diesem Sinne sind in engen Märkten Einzelobjekte, z.B. Lückenschließungen in innerstädtischen Altbaugebieten, und überall eigenheimähnliche Strukturen in angenehmer Umgebung.

Die Masse der Wohnungen wird in einem Bereich positioniert, der von knapp unterhalb der Mitte bis zum oberen Rand der örtlichen Mietspiegelwerte reicht. Die vergleichsweise niedrigen Monatsmieten sind für einkommensschwache Haushalte aber dennoch oft teuer.

Gemessen an der damaligen Förderintention - Wohnungsbau für die "breiten Schichten" - und an den Bedingungen, auf die die Bauherren sich ursprünglich eingelassen hatten, erfüllen die Wohnungen eine Versorgungsaufgabe, denn sie sind zum größten Teil nicht attraktiv für einkommensstarke Gruppen.

Das ist jedoch nicht die einzige Klientel der Sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungssektor und schon gar nicht jene, für die die städtischen Wohnungsämter derzeit nach Lösungen suchen: die Haushalte mit (sehr) geringem Einkommen, mit Kindern, die Wohnungslosen und "Sonstigen". Im Hinblick auf diese Gruppen ist der Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialmietwohnungen auf jene öffentlich kontrollierten Unternehmen begrenzt, die noch eindeutige politische Vorgaben erhalten. Von

---

1) Insbesondere die Speisung höher ansetzbarer Eigenmittel durch billige Kapitalmarktmittel.

den übrigen Eigentümern werden diese Wohnungssuchenden nicht akzeptiert; für Familien sind die Wohnungen i.a. zu klein oder teilweise ungünstig gelegen; in Gemeinden der Mietstufe 5 und 6 reicht oft das Wohngeld nicht aus, um Einkommensschwächere zu unterstützen.<sup>1)</sup>

In engen Wohnungsmärkten erscheint es nicht möglich, die Eigentümer der ehemaligen Sozialmietwohnungen stärker in die Versorgungsaufgaben einzubeziehen. Es gibt keine gesetzliche Basis für einen Zugriff und keine "freiwillige" Bereitschaft seitens der meisten Eigentümer, sich an den Aufgaben stärker zu beteiligen.

Eine andere Situation stellt sich in Städten mit entspannten (Teil-) Märkten: Hier besteht bereits jetzt ein deutliches Überangebot an kleinen Wohnungen aus der Nachkriegszeit (z.B. Dortmund, Hamburg); es gibt Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände bzw. eine "unerwünschte Nachfrage" bei besonders kleinen Wohnungen und in unattraktiven Lagen und Stadtteilen.

Für einen Teil dieser Wohnungen fehlt die Basis für größere Investitionen, weil "normale" Nachfrager und ortsübliche Mieten derzeit nicht erreichbar erscheinen. Wohnungszusammenlegungen sind mit dem üblichen baulichen Aufwand nicht möglich.<sup>2)</sup> Die weitere Perspektive besteht hier in einer "punktuellen Angebotsverknappung" (Abriß) - oder darin, daß diese Bestände doch wieder für Versorgungsaufgaben zugänglich werden.

---

1) Zu beachten ist, daß die tatsächlichen Probleme vieler Dringlichkeitsfälle oft nicht mit einer neuen Wohnung, jedenfalls nicht mit einer beliebigen aus dem Angebot, zu lösen sind. Die derzeitigen Rankings oder Einteilungen in Fallgruppen im Rahmen des Anerkennungsverfahrens für vordringlich Wohnungssuchende geben nur unzureichend Aufschluß über den tatsächlichen Hilfebedarf.

2) Mit vertretbarem Aufwand resultieren "nur" Wohnungsgrößen um 65 m<sup>2</sup> und Mieten ab DM 900,- nettokalt. Alternativen werden so teuer, daß sie für Familien kaum bezahlbar sind (dann jenseits von 100 m<sup>2</sup>). Gelegentlich wird deshalb der billigere Weg beschritten, ohne Umbauten zwei benachbarte Wohnungen an einen Haushalt zu vermieten. Dies ist aber nur möglich, wenn benachbarte Wohnungen frei werden, oder es müssen Leerstände in Kauf genommen bzw. Mieter umgesetzt werden.