



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015 – Kurzfassung

Das BBSR erhebt regelmäßig Informationen zur Anbietergruppe der Kommunen und ihrer Wohnungsbestände. Nach bundesweiten Befragungen aller Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern und aller Landkreise in den Jahren 2009 und 2012 hat das BBSR einem Turnus von drei Jahren folgend im Herbst 2015 zum dritten Mal im Rahmen einer bundesweiten Erhebung Informationen zu den Wohnungsbeständen der Kommunen erfasst. Das vorliegende Heft fasst die wichtigsten Ergebnisse der Studie zusammen.

In der Befragung wurden folgende zentrale Themenbereiche angesprochen:

- Wohnungsmarktsituation in der Kommune
- Umfang und Merkmale des kommunalen Wohnungsbestandes
- Investitionen in den kommunalen Wohnungsbestand
- Neubau kommunaler Wohnungen

Kommunale Wohnungs- bestände in Deutschland

Autorin

Gudrun Claßen

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmangel insbesondere in Groß- und Universitätsstädten macht die rasche Ausweitung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen unabdingbar. Städte und Gemeinden wissen um die Bedeutung ihrer Wohnungsbestände bei der Bewältigung wohnungspolitischer Herausforderungen.

Entsprechend haben die Kommunen in den letzten Jahren viel in den Erhalt, die Ertüchtigung und den Ausbau ihrer Bestände investiert. Das belegt unsere Kommunalbefragung, die wir nach 2009 und 2012 im Jahr 2015 zum dritten Mal durchgeführt haben. In der Umfrage wurden Informationen zu den Kommunen und ihren Wohnungsbeständen erhoben. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf Bestandsinvestitionen, Ankauf und Neubau. Im Rahmen der Studie wurden insgesamt 1,6 Millionen Wohnungen und damit ein Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes in Deutschland erfasst.

Im vorliegenden Heft stellen wir Ihnen die wichtigsten Ergebnisse der Studie vor. Die Erkenntnisse wären ohne die große Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen nicht möglich gewesen, denen ich dafür herzlich danke.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Bundesweite Erhebung zu kommunalen Wohnungsbeständen

Im Rahmen der Studie wurden 1,6 Mio. Wohnungen und damit ein Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes in Deutschland erfasst.

In Deutschland befinden sich aktuell rund 2,3 Mio. Wohnungen im Eigentum von Gemeinden, Städten und Landkreisen. Dieser kommunale Wohnungsbestand hat traditionell eine große Bedeutung für die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit bezahlbaren Mietwohnungen. In Zeiten wachsenden Wohnungsbedarfes und infolgedessen steigender Mieten insbesondere in Ballungszentren und Hochschulstädten sind die kommunalen Wohnungsbestände von noch größerer Relevanz als noch vor wenigen Jahren. Vor diesem Hintergrund erhebt das BBSR im regelmäßigen Turnus von drei Jahren Informationen zur Anbietergruppe der Kommunen und ihrer Wohnungsbestände. Neben allgemeinen Angaben zur Kommune wie der Wohnungsmarktsituation und den Eigentumsverhältnissen an kommunalen Mietwohnungen wurde 2015 der Fokus auf Investitionen in

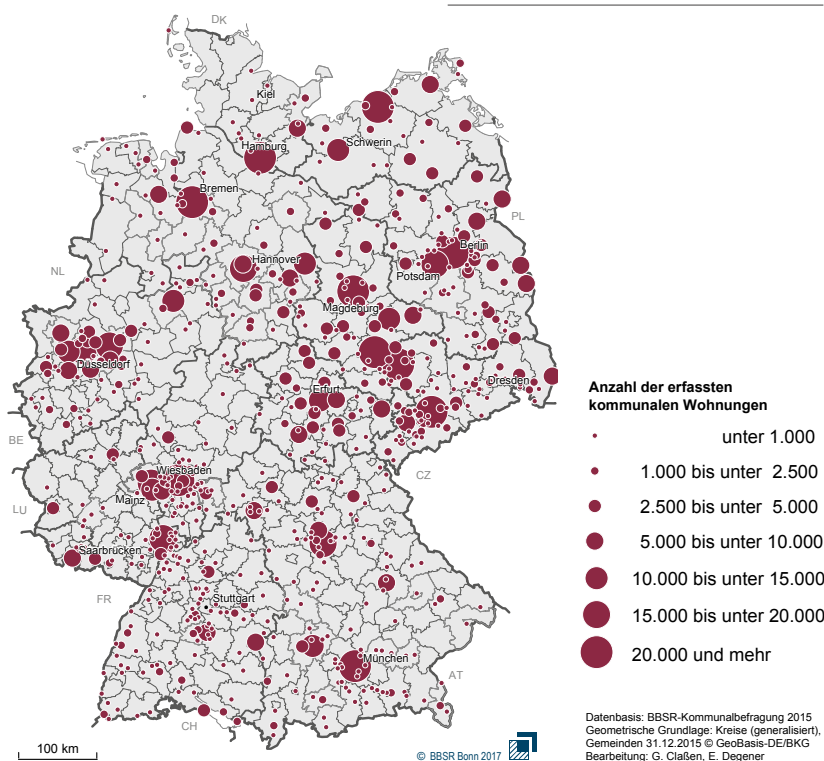
die kommunalen Wohnungsbestände und auf die Ausweitung der Bestände durch Ankauf und Neubau gelegt.

Die Beteiligung der angeschriebenen Kommunen war mit 45,6 % erneut sehr gut. Von den 1.446 Kommunen, davon 1.309 Städte und Gemeinden sowie 137 Landkreise, die an der Befragung 2015 teilgenommen haben, haben 705 und damit 49 % der antwortenden Kommunen Wohnungen in ihrem Eigentum. Insgesamt wurden knapp 1,6 Mio. Wohnungen erfasst, die sich im Eigentum dieser Städte, Gemeinden und Landkreise befinden und innerhalb der jeweiligen Gebietskörperschaft liegen. Die kommunalen Wohnungen befinden sich zum größten Teil in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen (1,54 Mio. Einheiten). Knapp 52.000 Wohnungen befinden sich im unmittelbaren kommunalen Eigentum. Im zeitlichen Vergleich zwischen 2012 und 2015 ist eine leichte Verschiebung der Eigentumsverhältnisse weg von Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen hin zu Wohnungen in der Hand von kommunalen Beteiligungen festzustellen.

Der erfasste kommunale Wohnungsbestand ist räumlich sehr unterschiedlich gelegen. Mit über 80 % befindet sich zwar der größte Teil der teilnehmenden Städte und Gemeinden in Westdeutschland. Der kommunale Wohnungsbestand hingegen ist zwischen beiden Teilen Deutschlands nahezu gleich verteilt. Allerdings vereinen die Städte und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern (76 % der teilnehmenden Kommunen) nur 11 % des erfassten kommunalen Wohnungsbestandes auf sich. Dagegen haben nur 4 % der Städte mehr als 100.000 Einwohner, jedoch sind 67 % des kommunalen Wohnungsbestandes in deren Händen.

Abbildung 1

Erfasster kommunaler Wohnungsbestand 2015



Bedeutung des kommunalen Wohnungsbestandes

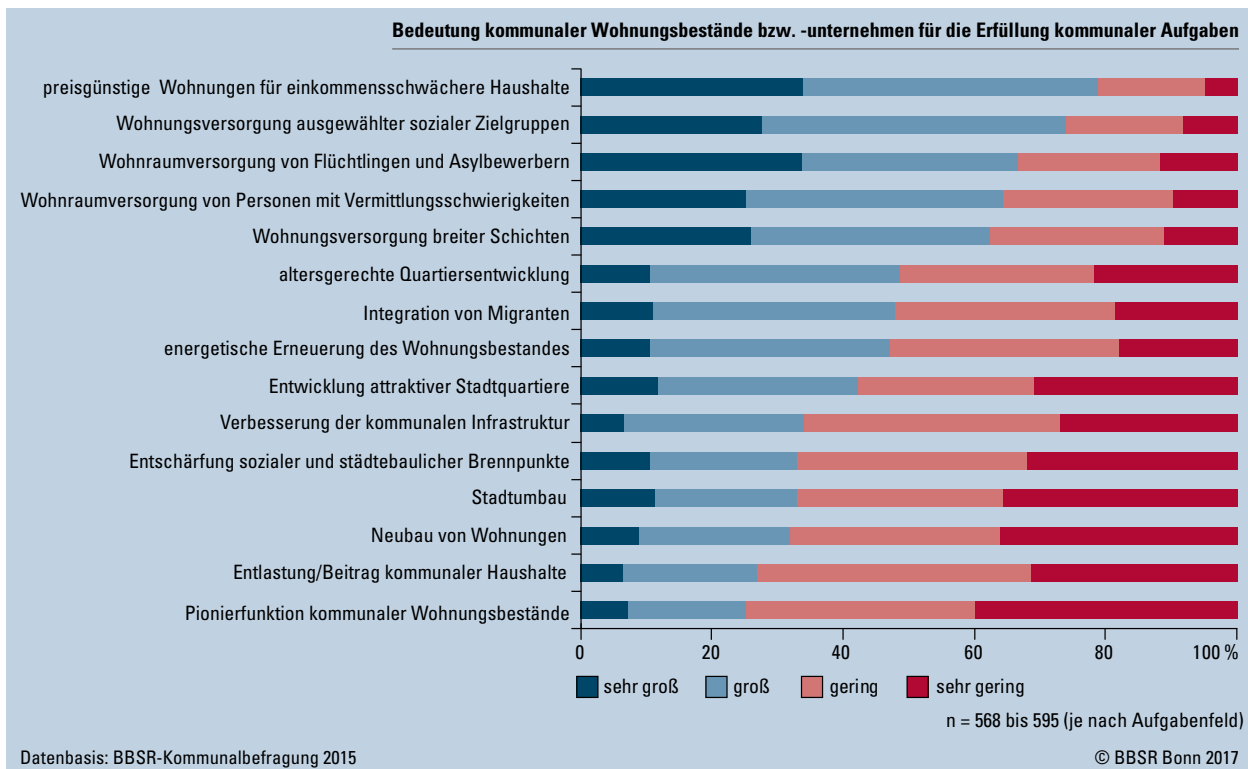
Kommunalen Wohnungen kommt zur Bewältigung aktueller Herausforderungen eine wachsende Bedeutung zu.

Insbesondere zur Bewältigung aktueller Problemlagen wie beispielsweise der Unterbringung Geflüchteter oder auch der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum sind kommunale Wohnungsbestände für Städte, Gemeinden und Landkreise ein wichtiges Instrument. Nach der Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände gefragt messen die Kommunen diesen für die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen die größte Bedeutung bei. Entsprechend rangieren auf den vorderen Plätzen die Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren Haushalten, von ausgewählten sozialen Zielgruppen, von Flüchtlingen und Asylbewerbern sowie von Personen mit Vermittlungsschwierigkeiten gefolgt von der Versorgung breiter Schichten. Der zeitliche Vergleich mit der vorangegangenen Befragung zeigt den Bedeutungszuwachs der eigenen Wohnungsbestände und -unternehmen beim Umgang mit aktuellen Fragestellungen, wobei die

Kommunen den Wert der Bestände viel stärker als Instrument zur Bewältigung dieser Aufgaben schätzen als ihren monetären Beitrag.

Das Thema „Wohnen“ hat aktuell einen noch höheren Stellenwert als bereits vor wenigen Jahren. Dies belegt zum einen die Tatsache, dass alle abgefragten strategischen Planungen, welche (auch) das Thema Wohnen beinhalten, an Bedeutung gewonnen haben. Besonders stark ist hierbei der Bedeutungszuwachs bei den Aktivitäten im Bereich Klimaschutz / Klimaanpassung / CO₂-Einsparung. Zum anderen zeigt die Analyse der Antworten auf die Frage, ob verstärkte Kommunikationsprozesse in Form von Netzwerken bzw. Bündnissen für Wohnen initiiert wurden oder vorhanden sind, dass immerhin in 13 % der Kommunen solche Bündnisse vorhanden sind und sich in weiteren 5 % in Planung / in Gründung befinden. Dabei ist die Gründung von Bündnissen für Wohnen weit überwiegend ein Phänomen der letzten Jahre.

Abbildung 2



Energetischer Zustand und Altersgerechtigkeit des kommunalen Wohnungsbestandes

Kommunale Wohnungen weisen einen vergleichsweise guten energetischen Zustand auf und sind überdurchschnittlich altersgerecht.

Das Thema Energieeinsparung und Klimaschutz ist nach wie vor von großer Relevanz. In diesem Zusammenhang sind zum einen der energetische Zustand und die Altersgerechtigkeit des kommunalen Wohnungsbestandes von Interesse. Des Weiteren wurde bei den Investitionen in den Wohnungsbestand explizit nach erfolgten Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Barrierereduzierung gefragt. Die Erhebung des energetischen Zustandes erfolgte wie drei Jahre zuvor anhand der unterschiedlichen Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen, welche mit entsprechenden Energiestandards einhergehen.

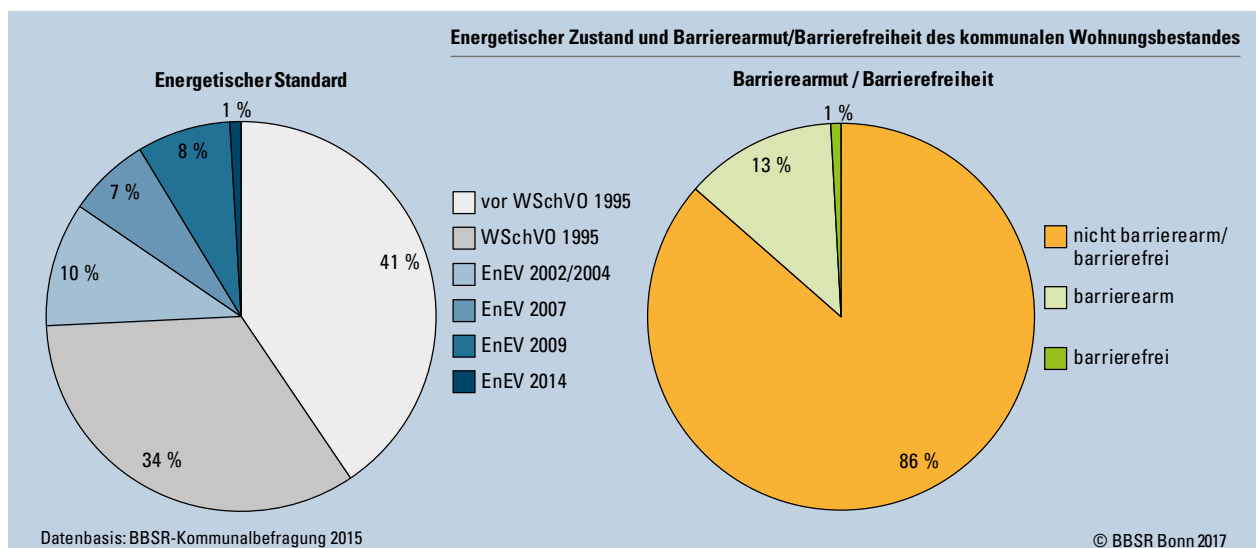
41 % der erfassten kommunalen Wohnungen weisen den schlechten energetischen Standard von vor der Wärmeschutzverordnung 1995 auf, ein Drittel erfüllt die Wärmeschutzverordnung 1995. Etwas mehr als ein Viertel der Wohnungen weist einen vergleichsweise guten energetischen Zustand gemäß EnEV 2002/2004 oder besser auf, davon immerhin 1 % nach EnEV 2014.

Im Vergleich zur Befragung 2012 hat sich der Anteil der Wohnungen mit

dem energetischen Standard der EnEV 2009 von seinerzeit 4 % auf 8 % im Jahr 2015 erhöht. 2015 erfüllen darüber hinaus knapp 12.000 Wohnungen bzw. 1 % des erfassten Wohnungsbestandes die Anforderungen der EnEV 2014. Diese Zahlen machen die Anstrengungen der Kommunen und ihrer Wohnungsunternehmen der letzten Jahre deutlich, den energetischen Zustand ihres Wohnungsbestandes zu verbessern.

Es wurde auch viel unternommen, um den kommunalen Wohnungsbestand altersgerechter zu gestalten. Immerhin 13 % der Wohnungen sind barrierearm. Barrierefrei/behindertengerecht im Sinne der Musterbauordnung bzw. nach DIN 18025 bzw. DIN 18040 Teil II sind 1 % der kommunalen Wohnungen. Im recht kurzen Zeitraum von drei Jahren ist der Anteil nicht barrierearmer/barrierefreier Wohnungen um 3 % gesunken, zugleich aber der Anteil barrierearmer „altersgerechter“ Wohnungen von 10 auf 13 % gestiegen. Auch der Anteil der Kommunen und Wohnungsunternehmen mit wohnbegleitenden Angeboten ist im zeitlichen Vergleich leicht gestiegen.

Abbildung 3



Anteil gebundener Wohnungen und Mietpreisniveau

Etwa jede vierte kommunale Wohnung weist Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen auf. Das durchschnittliche Mietpreisniveau ist recht niedrig.

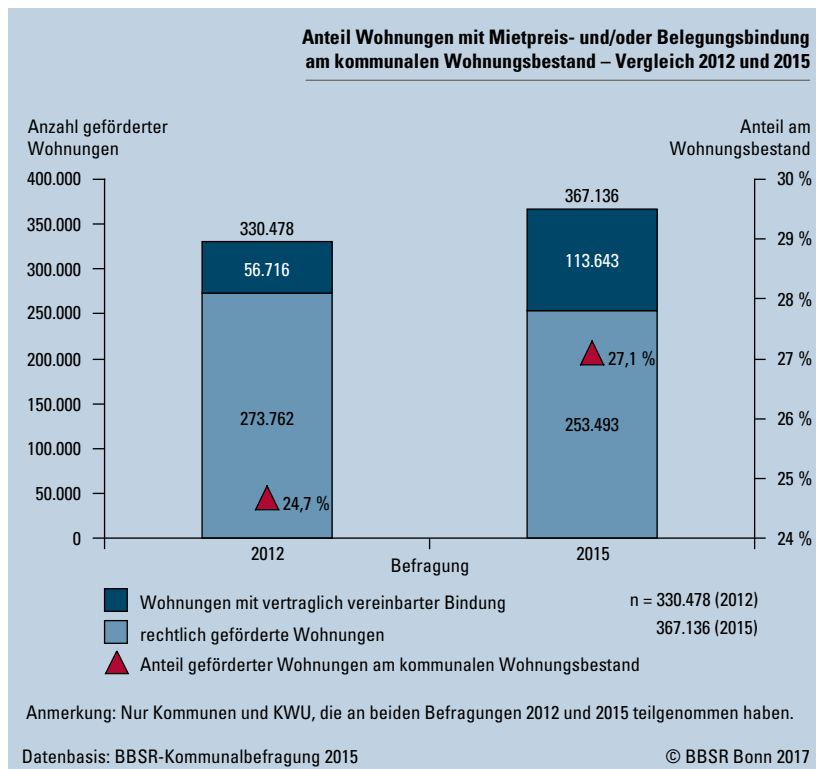
Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum gewinnt für die kommunale Wohnungswirtschaft immer mehr an Bedeutung. Daher wurden wie auch drei Jahre zuvor Informationen über Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen erhoben. Dabei wurden sowohl auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes bzw. nachfolgender Gesetze geförderte Wohnungen erfasst als auch Wohnungen mit vertraglich vereinbarter Mietpreis-/Belegungsbindung.

Traditionsgemäß weisen kommunale Wohnungsbestände einen hohen Anteil an Wohnungen mit Mietpreisbindung und/oder Belegungsrechten auf. Die mit der aktuellen Erhebung erfassten Wohnungen sind zu rund einem Viertel gebunden. Förderrechtliche Bindungen weisen zwei

Drittel dieser Wohnungen auf und für ein Drittel besteht eine vertraglich vereinbarte Mietpreisbindung.

Interessant ist hier der Vergleich der Ergebnisse nur derjenigen Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die an beiden Befragungen teilgenommen haben. Zwischen 2012 und 2015 ist hier eine Zunahme der gebundenen Wohnungen festzustellen. Differenziert nach der Art der Bindung zeigt sich jedoch, dass für rechtlich geförderte Wohnungen ein Rückgang zu verzeichnen ist. Dahingegen hat sich die Anzahl der Wohnungen mit vertraglich vereinbarter Bindung verdoppelt, so dass die Zahl gebundener Wohnungen insgesamt gestiegen ist. Dieses Ergebnis zeigt sehr deutlich das Ausmaß auslaufender Bindungen und die Reaktion der Kommunen und Wohnungsunternehmen, dies vermehrt durch vertragliche Bindungsvereinbarungen zu kompensieren.

Abbildung 4



Um nähere Informationen über das Mietniveau kommunaler Wohnungsbestände zu erhalten, wurden die Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen nach der durchschnittlichen Nettokaltmiete sowie nach der Preisspanne für ihren freien und gebundenen Wohnraum gefragt. Die Erhebung der Mietpreisniveaus erfolgte wieder exakt wie drei Jahre zuvor, so dass auch hier ein Vergleich mit der vorherigen Erhebung möglich ist.

Die durchschnittlichen Mietpreise kommunaler Wohnungsbestände weisen insgesamt ein recht niedriges Niveau auf. Hierbei verlangen kommunale Anbieter für frei finanzierten Wohnraum mit 4,53 €/m² im Durchschnitt eine niedrigere Nettokaltmiete als für gebundenen Wohnraum mit 4,75 €/m². Die Mietpreisniveaus für

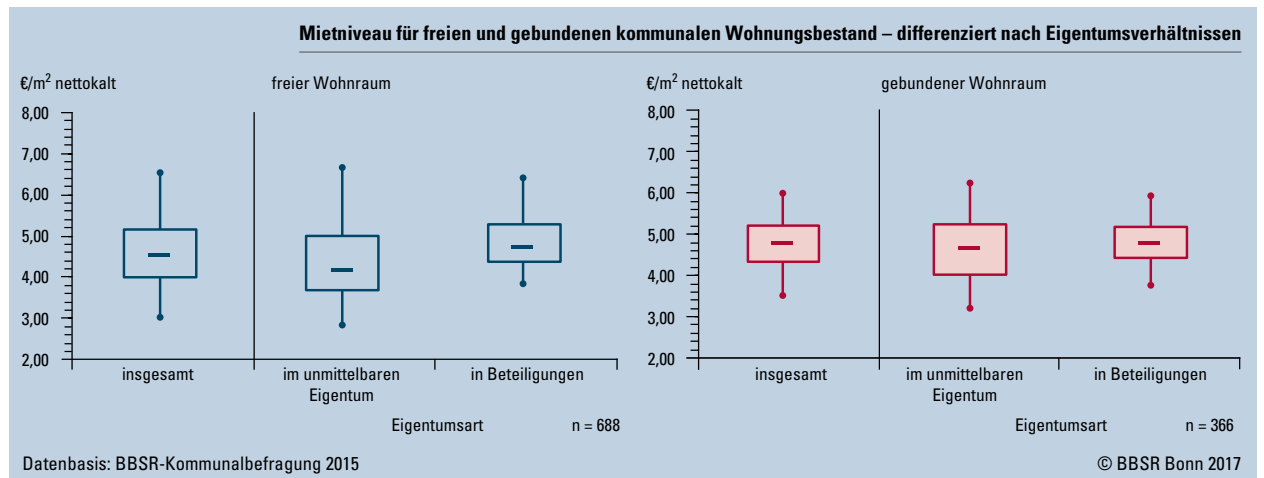
Wohnraum im unmittelbaren Eigentum der Kommunen liegen deutlich niedriger als für Wohnungen der Beteiligungen. Sowohl freier als auch gebundener Wohnraum ist im alten Bundesgebiet teurer als in den neuen Bundesländern. Dabei weist das

Mietniveau des sozialgebundenen Wohnraums deutlich geringere Unterschiede zwischen Ost und West auf als bei freiem Wohnraum.

Im Vergleich zwischen 2012 und 2015 nur derjenigen Kommunen und kom-

munalen Wohnungsunternehmen, die an beiden Befragungen teilgenommen haben, zeigt sich sowohl für freien als auch für gebundenen Wohnraum mit jeweils einem um 0,18 €/m² höheren Median eine leicht ansteigende Mietpreisentwicklung.

Abbildung 5



Investitionen in kommunale Wohnungsbestände

Die meisten kommunalen Wohnungsanbieter haben im Zeitraum 2012 bis 2014 in ihre Bestände investiert. Die Investitionen kamen 15 % des kommunalen Wohnungsbestandes zu Gute.

Entsprechend der großen Bedeutung kommunaler Wohnungen investieren Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen viel in zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte für den Erhalt und die Ertüchtigung ihrer Bestände. Insgesamt gaben 78 % der kommunalen Wohnungsanbieter an, in der Zeit von Anfang 2012 bis Ende 2014 Investitionen in ihren Beständen getätigt zu haben. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede je nach Art des Eigentums. Während 64 % der Kommunen mit Wohnungsbestand im unmittelbaren Eigentum in ihren Bestand investierten, war dies bei 94 % der kommunalen Wohnungsunternehmen der Fall.

Um die Handlungsweisen kommunaler Wohnungsanbieter besser verstehen zu können, wurde 2015 nach den zugrundeliegenden Motiven getätigter und nicht getätigter Investitionen gefragt. Der wichtigste Grund für investive Maßnahmen ist der Erhalt der Gebäudesubstanz. Weitere wichtige Gründe sind die Wertsteigerung bzw. der Werterhalt der Objekte sowie die Verbesserung der Vermietbarkeit der Bestände. Demnach ist es für die Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen besonders wichtig, die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes und seine Marktgängigkeit zu erhalten bzw. zu verbessern. Betrachtet man die Gründe, die den Investitionen

Abbildung 6



entgegenstehen, hindern insbesondere monetäre bzw. wirtschaftliche Gründe die kommunalen Anbieter daran, Investitionen in ihren Wohnungsbestand zu tätigen.

Insgesamt haben 621 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen im abgefragten Dreijahreszeitraum 615.884 Maßnahmen angegeben, die in 239.532 Wohnungen durchgeführt wurden. Bezogen auf den gesamten auswertbaren kommunalen Wohnungsbestand entspricht das einem Anteil von 15 %. Pro Wohnung wurden durchschnittlich 2,57 Maßnahmen

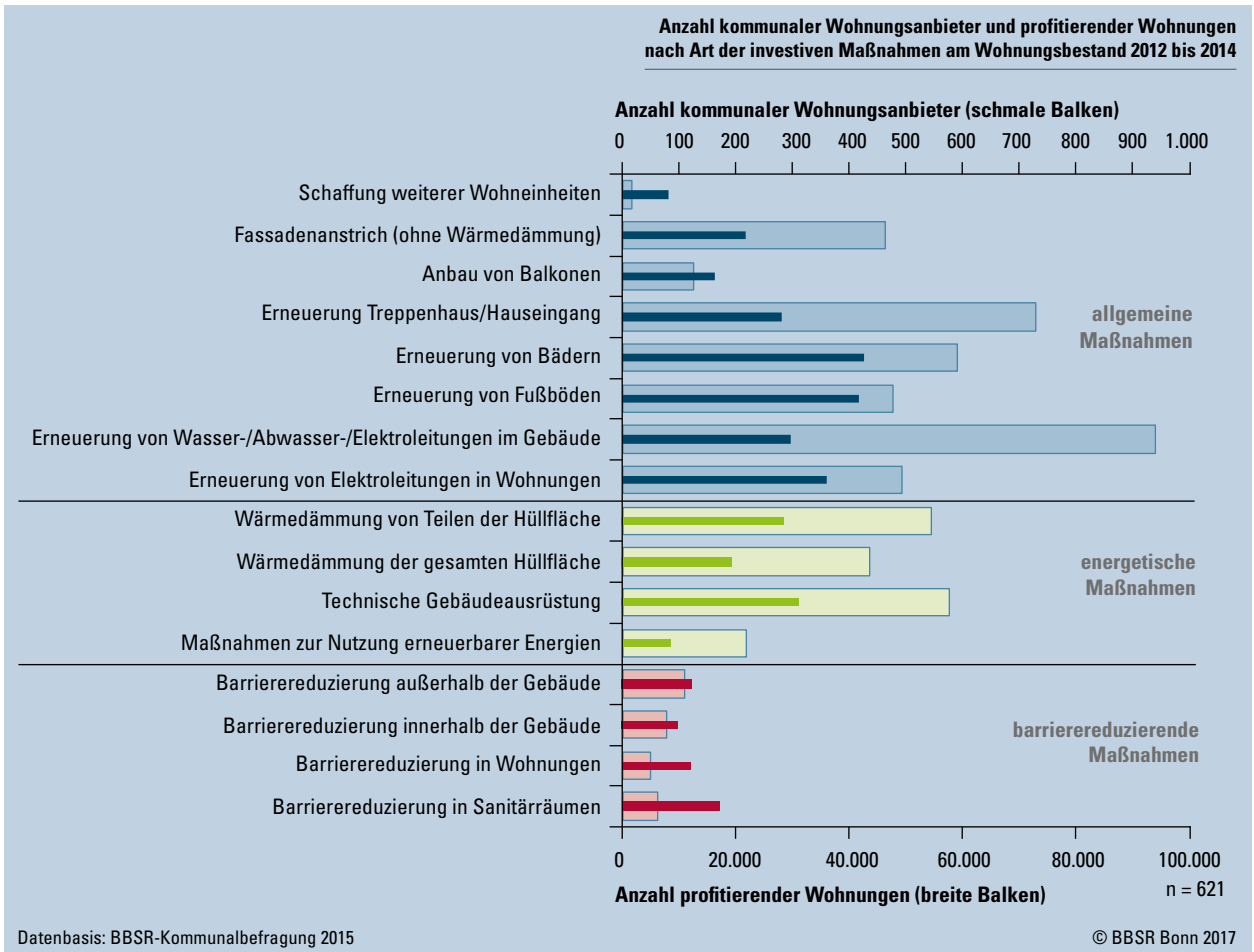
durchgeführt. Dies zeigt, dass im Investitionsfall oftmals mehrere Maßnahmen zugleich durchgeführt werden.

Bei 66 % der erfassten investiven Maßnahmen handelte es sich um Maßnahmen allgemeiner Art. 29 % der genannten Investitionen waren Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Nur 5 % der im betrachteten Zeitraum durchgeführten investiven Maßnahmen dienten der Barriere-reduzierung. Die kommunalen Wohnungsanbieter haben im Drei-Jahres-Zeitraum durchschnittlich 401 €/m²

in den aufgewerteten Wohnungsbestand investiert, was einen Jahreswert von 134 €/m² entspricht.

Allgemeine Maßnahmen machten mit 58 % der Investitionssumme insgesamt den größten Anteil aus. Über ein Drittel der Gelder wurden für Maßnahmen zur energetischen Erhöhung der Wohnungsbestände ausgegeben, was den hohen Stellenwert der klimapolitischen Ziele im Umgang mit den eigenen Wohnungsbeständen unterstreicht. Maßnahmen zur Barriere-reduzierung machten 4 % der Investitionssumme aus.

Abbildung 7



Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Käufe und Neubau

Transaktionen kommunaler Wohnungen weisen einen positiven Saldo auf. 16,5 % der kommunalen Wohnungsanbieter haben im betrachteten Zeitraum kommunale Mietwohnungen neu errichtet.

In vielen Wachstumszentren und Verdichtungsräumen sind aktuell erhebliche Wohnungsengpässe festzustellen. Die Folge sind steigende Mieten und eine Verknappung preiswerten Wohnraums. Für einkommensschwächere Haushalte, aber auch für Durchschnittsbezieher wird es zunehmend schwieriger, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Zahlreiche Kommunen versuchen deshalb, Engpässen auf dem lokalen Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, indem sie bzw. ihre Beteiligungen ihren Wohnungsbestand ausweiten. Um hier ein genaueres Bild zu erhalten, wurden in der Kommunalbefragung 2015 Transaktionen aller Größenordnungen abgefragt: Von Käufen und Verkäufen einzelner Wohnungen über Transaktionen von zwei bis 20 Einheiten bis hin zu größeren Paketen ab 20 Wohneinheiten.

Die Analyse der von Anfang 2012 bis Ende 2014 getätigten Transaktionen zeigt, dass der kommunale Wohnungsbestand im Saldo um insgesamt 4.514 Einheiten ausweitete wurde. Allerdings geschieht diese Ausweitung

von Wohnraum nicht in Form von Einzeltransaktionen. In diesem Segment überwiegen die Verkäufe deutlich. Auch im Rahmen von Transaktionen kleinerer Wohnungspakete von zwei bis unter 20 Einheiten wurden mehr Wohnungen verkauft als erworben. Erst bei den größeren Transaktionen, bei denen jeweils 20 und mehr Wohnungen gehandelt wurden, zeigt sich ein anderes Bild: Hier wurden 16.750 Wohnungen mehr gekauft als verkauft, so dass hierdurch die negativen Salden der Einzel- und kleineren Transaktionen mehr als kompensiert werden.

Für Käufe und Verkäufe ab 20 Einheiten ist ein Vergleich mit der Befragung 2012 möglich. Hier wuchs der Wohnungsbestand der Kommunen und ihrer Wohnungsunternehmen 2012 bis 2014 durch die erfassten großen Transaktionen erheblich stärker als in den vorangegangenen drei Jahren. Hierbei trennen sich Kommunen eher von ihren Wohnungen im unmittelbaren Eigentum, während der Wohnungsbestand der kommunalen Beteiligungen durch Käufe verstärkt wächst.

Tabelle 1

Transaktionen kommunaler Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2014

	Transaktionen					
	einzelner Wohnungen		von 2 bis unter 20 Wohneinheiten		ab 20 Wohneinheiten	
	Käufe	Verkäufe	Käufe	Verkäufe	Käufe	Verkäufe
kommunale Wohnungsanbieter	98	295	51	139	41	48
erfasste Transaktionen			88	727	88	132
gehandelte Wohnungen	5.285	13.361	516	4.676	24.826	8.076

Vor dem Hintergrund, dass insbesondere in angespannten Wohnungsmarktregionen erhebliche Wohnungsengpässe festzustellen sind, weiten viele Kommunen ihren kommunalen Wohnungsbestand neben Ankauf auch durch Neubau aus. 16,5 % der antwortenden kommunalen Wohnungsanbieter haben im Zeitraum von Anfang 2012 bis Ende 2014 kommunale Mietwohnungen neu errichtet. Hierbei sind Wohnungsunternehmen deutlich aktiver als Kommunen. Jedes dritte Wohnungsunternehmen gab an, kommunale Mietwohnungen neu errichtet zu haben. Bei den Kommunen war dies hingegen nur bei knapp 3 % der Fall.

Für 125 kommunale Wohnungsanbieter liegen nähere Angaben zum Neubau kommunaler Mietwohnungen vor. Diese 125 Anbieter haben 356 realisierte Neubauprojekte angegeben, was durchschnittlich 2,8 Neubauprojekten pro Anbieter entspricht. Insgesamt wurden 8.117 kommunale Mietwohnungen mit insgesamt 457.129 m² Wohnfläche gebaut, davon mit 4.032 Einheiten die Hälfte als sozialgebundene Wohnungen. Insgesamt zeigten sich die kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich aktiver beim Neubau eigener Mietwohnungen als die Kommunen selbst.

Nicht überall wurden in gleichem Maße kommunale Wohnungen neu gebaut. Differenziert nach West- und Ostdeutschland wurden mit rund 7.000 Einheiten die meisten Woh-

nungen im Westen gebaut, davon handelt es sich bei 56 % um gebundene Wohnungen. In Ostdeutschland wurden insgesamt und pro Anbieter deutlich weniger Wohnungen errichtet; zugleich spielten hier gebundene Wohnungen eine untergeordnete Rolle. Erwartungsgemäß wurden die meisten Wohnungen in wachsenden und stark wachsenden Wohnungsmarktregionen errichtet. 86 % der neu errichteten gebundenen Wohnungen befinden sich in angespannten und stark angespannten Wohnungsmarktlagen. Dies zeigt, dass Kommunen sich ihrer Verantwortung bewusst sind, insbesondere in angespannten Marktsituationen neuen gebundenen Wohnraum zu schaffen.

Die meisten Neubauprojekte kommunaler Mietwohnungen liegen in der

Innenstadt oder innenstadtnah und weisen eine gute Wohnlage auf. In 61 % der Fälle stammen die Flächen aus dem Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens. Für 22 % der Projekte wurden die Flächen von der Kommune erworben. Eher selten wurden die Baugrundstücke hingegen vom Bund, von dem jeweiligen Bundesland oder von anderen vormaligen Eigentümern gekauft. Im Durchschnitt wurden pro Neubauprojekt 2,1 Gebäude mit 26 Wohnungen errichtet, davon 9,4 gebundene Wohnungen. Dabei variierten die Größen erheblich von einer einzelnen neu errichteten Wohnung bis hin zu einem Projekt mit 22 Gebäuden und 181 Wohnungen.

Tabelle 2

Neubau kommunaler Mietwohnungen im Zeitraum 2012 bis 2014

	Anzahl antwortender Stellen	Summe	Mittelwert pro antwortender Stelle
Anzahl realisierter Neubauprojekte	125	356	2,8
Anzahl errichteter kommunaler Mietwohnungen insgesamt	125	8.117	64,9
Anzahl errichteter gebundener kommunaler Mietwohnungen	125	4.032	32,3
Durch Neubau geschaffene Wohnfläche (m ²)	125	457.129	3,657
Investitionskosten für Mietwohnungsneubau (inkl. Nebenkosten) (in Euro)	113	1.445.942.197	12.795.949

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2015

© BBSR Bonn 2017

Fazit und Ausblick

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015, dass die Städte, Gemeinden und Landkreise angesichts der wachsenden Bedeutung eigener Wohnungen als Instrument für die Bewältigung aktueller Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ihr Augenmerk verstärkt auf ihre kommunalen Wohnungsbestände und -unternehmen richten. Auch belegt das vermehrte Agieren in Netzwerken bzw. Bündnissen für Wohnen, dass der Stellenwert des Themas Wohnen in der kommunalen politischen Praxis im Vergleich zu den Vorjahren nochmals an Bedeutung gewonnen hat.

Die Ergebnisse zum energetischen Zustand und zur Barrierefreiheit des Wohnraums zeigen, dass kommunale Wohnungsbestände auch zur Erreichung politischer Ziele wie Klimaschutz/Energieeinsparung und Altersgerechtigkeit wichtige Beiträge leisten. Die größte Bedeutung kommt ihnen jedoch für die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu. Ein deutlicher Ausdruck dafür ist der hohe Anteil von rund einem Viertel mietpreis- und/oder belegungsgebundener Woh-

nungen. Dabei verlangen kommunale Wohnungsanbieter im Durchschnitt recht niedrige Mieten, wobei das Mietpreisniveau für frei finanzierte kommunale Wohnungen im Durchschnitt sogar niedriger liegt als für gebundenen Wohnraum.

Entsprechend der großen Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände investieren Städte, Gemeinden und Landkreise recht viel in dieses Vermögen. Dies gilt sowohl für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für den Erhalt und die Ertüchtigung des kommunalen Wohnungsbestandes als auch für Investitionen in Ankauf oder Neubau zur Ausweitung des Wohnungsbestandes.

Da die Ausweitung kommunaler Wohnungen eine zunehmende Bedeutung einnimmt, hat das BBSR mit dem im November 2017 gestarteten ExWoSt-Forschungsprojekt „Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie vor dem Hintergrund einer stärkeren Gemeinwohlorientierung“ eine vertiefende Untersuchung in Auftrag gegeben.



Die umfassenden Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015 sind als Sonderveröffentlichung publiziert. Der Bericht ist kostenfrei und kann auf der Internetseite des BBSR als pdf-Datei heruntergeladen werden (www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen). Die Printversion kann unter forschung.wohnen@bbr.bund.de bestellt werden (Stichwort: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland).

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner

Gudrun Claßen
gudrun.classen@bbr.bund.de

Redaktion

Katrina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Yvonne Schmalenbach

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2018

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)

ISBN 978-3-87994-137-7

Bonn, März 2018

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de > newsletter