

Ankaufstrategien von Großstädten zur Sicherung des bezahlbaren Wohnungsbestands

Masterthesis

vorgelegt von

Kilian Freund

kilian.freund@hcu-hamburg.de

Betreuung

Prof. Dr. Monika Grubbauer & Vera Buttmann

Abgabedatum: 20.07.2025

HafenCity Universität Hamburg

Masterstudiengang Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.1 Zielsetzung und Fragestellung	1
1.2 Aufbau der Arbeit	3
2 Grundlagen: Wenig bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsankäufe in Großstädten	4
2.1 Mietbelastung und Bezahlbarkeit	4
2.2 Was Bestandsankäufe ausmacht	5
2.3 Kommunen müssen und wollen sich mit Wohnungspolitik befassen	7
2.4 Die Akteure kommunaler Wohnungsankäufe	8
2.5 Ankäufe als nachgelagertes Thema kommunaler Wohnraumsicherung	10
3 Methodik: Städteauswahl und Interviews	12
3.1 Datenrecherche zur Auswahl der Städte	12
3.2 Auswahl der Städte	14
3.3 Begrenzung des Untersuchungszeitraums	15
3.4 Interviews mit kommunaler Wohnungswirtschaft und öffentlicher Verwaltung	15
4 Unterschiedlich angespannte Mietmärkte und Ankaufovolumen in den Städten	18
4.1 Berlin: Dynamisch in die Wohnungskrise und großzügig beim Ankaufen	18
4.1.1 Getätigte Ankäufe	21
4.2 München: Weiter steigende Mieten und im Umfang moderate Ankäufe	24
4.2.1 Getätigte Ankäufe	26
4.3 Bremen mit langsamerer Zuspitzung und wenigen Wohnungsankäufen	27
4.3.1 Getätigte Ankäufe	28
5 Mangel an bezahlbarem Wohnraum als zentrale Herausforderung der Kommunen	31
5.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestand	31
5.2 Überall steigende Mieten	32
5.3 Rückgang der Sozialwohnungen in Berlin und Bremen	33
5.4 Wohnungsmangel im bezahlbaren Bereich	33
5.5 Geringe Einkommen besonders in Bremen ein Problem	35
5.6 Zwischenfazit: Wohnraum als Sozialgut und Marktgut	36

6	Aktiv bis verhalten: Kommunale Ankäufe als Instrument der Wohnraumversorgung	39
6.1	Bezahlbarkeit und Bestandserweiterung.....	39
6.2	Wohnungsankäufe für die Sicherung geförderter Bestände	41
6.3	Stabilisierung von Wohnverhältnissen	42
6.4	Erhalt bezahlbarer Bestände durch das Vorkaufsrecht	43
6.5	Wirtschaftlichkeit und weitere Kriterien beim Bestandserwerb	44
6.6	Konflikte und Hindernisse	45
6.7	Überblick: Diverse Ziele beim Wohnungsankauf.....	47
6.8	Fallbeispiele	48
6.8.1	Berlin: Kosmosviertel, Altglienicke	48
6.8.2	München: Milbertshofen	49
6.8.3	Bremen: Lüssumer Heide, Blumenthal	50
6.9	Der Beitrag von Wohnungsankäufen in den Städten	51
7	Städtevergleich: Unterschiedliche Wirkungen kommunaler Wohnungsankäufe.....	54
7.1	Quantitative Bedeutung	54
7.2	Vergleich mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten	56
7.3	Kommunaler vs. privater Wohnungsbestand	57
7.4	Bedeutung durch kleinräumige Wirkung	58
7.5	Bedeutung des Bestandserwerbs für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums	60
8	Reflektion und Ausblick	64
9	Fazit	65
	Literaturverzeichnis	67
	Anhang	84

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Bestandserweiterung der Berliner LWU durch Ankauf und Baufertigstellungen von 2014 bis 2023 (eigene Darstellung; Busse et al., 2020; SenStadt, 2022, 2023a, 2023b, 2024a; WRV, 2021)	21
---	----

Tabellen

Tabelle 1: Wohnungsbestand der Berliner Marktakteure und jeweiliger Anteil der Wohnungen mit Mietpreisbindung in Prozent (2014, 2019, 2023)	19
Tabelle 2: Durchschnittliche Mieten in Berlin insgesamt und bei den LWU 2014, 2019 und 2023 in Euro	20
Tabelle 3: Wohnungsankäufe und -fertigstellungen und Anteil geförderter Wohnungen im Neubau der LWU Berlin von 2014 bis 2023	22
Tabelle 4: Investitionsvolumen der LWU Berlin für Ankäufe und Neubau von 2014 bis 2021 in tausend Euro	23
Tabelle 5: Durchschnittliche Mieten in München insgesamt und bei den KWU 2014, 2019 und 2023 in Euro	26
Tabelle 6: Mit den Ankäufen verbundene Ziele	47

Abkürzungsverzeichnis

IVB	Interview Verwaltung Berlin
IVHB	Interview Verwaltung Bremen
IVM	Interview Verwaltung München
KWU	Kommunale Wohnungsunternehmen
LWU	Landeseigene Wohnungsunternehmen
StEP	Stadtentwicklungsplan

1 Ausgangslage und Problemstellung

Seit etwa 2010 sind die Mietpreise in vielen deutschen Großstädten stark angestiegen. Gerade bei den Neuvermietungen legten die Preise spürbar zu (Kholodilin & Rieth, 2023, S. 755; Kohl et al., 2019, S. 3). In der Folge stagniert die Mietbelastung trotz Einkommenssteigerungen, wobei gerade arme Haushalte einen erheblichen Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen (Kholodilin & Baake, 2024, S. 627). Parallel zu den steigenden Mietpreisen schrumpfte der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, da bei mehr Wohnungen die Bindung auslief, als neue fertiggestellt wurde (Pestel Institut, 2025, S. 15 ff).

Das Ergebnis war ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen, so auch in Berlin, München und der Stadt Bremen, welche im Zuge dieser Arbeit genauer betrachtet werden (ebd.; Holm et al., 2021b). Als Reaktion auf die anhaltenden Zuspitzungen am Wohnungsmarkt griffen Bund, Länder und Gemeinden zu verschiedenen Maßnahmen, um die negativen Folgen für zunehmend große Teile der Mieter:innenschaft abzumildern. Dazu zählten Neubau zur Ausweitung des Wohnungsangebots sowie verstärkte Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und der Ankauf von Belegrechten für den Erhalt mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (Betz, 2023; Metzger & Schipper, 2017). Auf kommunaler Ebene versuchten in den letzten Jahren einige Städte auch durch den Ankauf von Wohnraum den Zuständen und Entwicklungen auf ihren Wohnungsmärkten entgegenzuwirken. Damit sollten bezahlbare Mieten gesichert und verlorengegangener Einfluss auf das Geschehen in Wohnungsmarkt und -bestand zurückgewonnen werden. Die kommunalen Ankäufe trafen auf steigende Kaufpreise für Wohnimmobilien und begrenzte finanzielle Mittel öffentlicher Haushalte sowie kommunaler Wohnungsgesellschaften. Berlin, München und Bremen formulierten in ihren Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen Ziele und Anwendungsfelder für den Ankauf von Bestandswohnungen durch kommunale Akteure, teils kam es darüber hinaus zu Vereinbarungen mit der kommunalen Wohnungswirtschaft, in denen die Nutzung des Instruments festgeschrieben wurde.

1.1 Zielsetzung und Fragestellung

Damit Mieter:innen in deutschen Großstädten eine angemessene Wohnung mit für sie bezahlbaren Mieten bewohnen können, bedarf es geeigneter wohnungspolitischer Maßnahmen, die den lokalen Begebenheiten und Herausforderungen entsprechen. Eine dieser möglichen Maßnahmen stellen kommunale Ankäufe dar, welche bislang in der Forschung nur unzureichend behandelt wurden (vgl. Kapitel 2.4).

Ziel dieser Arbeit ist es daher, die Bedeutung kommunaler Wohnungsankäufe, vor dem Hintergrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt, zu analysieren und zu erörtern, unter welchen Bedingungen Ankäufe einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohn-

raum darstellen können. Darüber hinaus werden Ankäufe mit anderen wohnungspolitischen Maßnahmen verglichen, um die Chancen und Möglichkeiten, Risiken und Grenzen des Instruments vor dem Hintergrund der kommunalen Wohnraumversorgung in den untersuchten Städten und den unterschiedlichen lokalen Bedingungen zu bewerten. Dabei beschränkt sich diese Überblicksarbeit auf den Vergleich der drei Großstädte Berlin, München und Bremen (ohne Bremerhaven) im Zeitraum von 2014 bis 2023.

Die Forschungsfrage diene zur Begrenzung der Untersuchung als Orientierung im weiteren Vorgehen:

Welche Rolle spielten Wohnungsankäufe durch kommunale Akteure bei der Sicherung des bezahlbaren Wohnungsbestands in Berlin, München und Bremen von 2014 bis 2023 und inwiefern unterschieden sich Ziele und die Bedeutung des Instruments zwischen diesen Städten?

Daraus ergaben sich folgende Unterfragen:

- Rahmenbedingungen: Wie entwickelten sich Bevölkerungszahl, Anzahl der Haushalte, Einkommen, Wohnungsbestand und Mietpreise der Städte im Untersuchungszeitraum? Welche Akteure waren am Mietwohnungsmarkt tätig?
- Herausforderungen: Welche Probleme machten die Städte bei der Sicherung bezahlbaren Wohnraums aus?
- Ziele der Ankäufe: Welchen quantitativen und qualitativen Beitrag sollten Ankäufe im Umgang mit den identifizierten Herausforderungen leisten?
- Beitrag von Ankäufen: Was konnten die Ankäufe zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums leisten?

Mit der Beantwortung dieser Fragen soll die Relevanz eines bislang wenig beleuchteten Themas kommunalen Wohnungspolitik für Forschende und andere Interessierte dargelegt und zu einem umfassenden Verständnis über die Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Wohnungsankäufe in angespannten Großstadtwohnungsmärkten beitragen werden. Stadtplaner:innen in und außerhalb der öffentlichen Verwaltungen soll durch diese vergleichende Untersuchung die verschiedenen Anwendungsbereiche des Instruments in unterschiedlichen Kontexten nähergebracht werden.

1.2 Aufbau der Arbeit

Am Anfang steht die Betrachtung der relevanten Entwicklungen und öffentlichen Aufgaben bei der Wohnraumversorgung, um die Rahmenbedingungen nachzuvollziehen, unter denen die Ankäufe stattfanden. Zudem wird auf den Forschungsstand bei kommunalen Ankäufen eingegangen. Das Dritte Kapitel widmet sich den Methoden dieser Arbeit: Recherche, Städteauswahl, Expert:inneninterviews. Durch deren Darstellung werden Vorgehen und genutzte Informationen nachvollziehbar gemacht. In Kapitel vier werden zur Beschreibung der lokalen Situation und Annäherung an das untersuchte Instrument die Eckdaten der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und getätigte kommunale Ankäufe in Berlin, München und Bremen im Untersuchungszeitraum beschrieben. Kapitel fünf wendet sich den Gemeinsamkeiten und Unterschieden bei den Herausforderungen der Kommunen und den verwendeten Mitteln im Umgang mit eben jenen Herausforderungen zu. Damit werden die Abwägungen thematisiert, die Kommunen in der Wohnungspolitik tätigen. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse werden in Kapitel sechs Bestandsankäufe in den Städten analysiert. Damit werden Anwendungsbereiche, Ziele und Grenzen des Instruments unter den kommunalen Gegebenheiten und Abwägungen bestimmt. Kapitel sieben schließt die Analyse mit der Herausarbeitung der Bedeutung von Ankäufen für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums in den untersuchten Städten und darüber hinaus ab. Im abschließenden Kapitel werden die mit kommunalen Ankäufen verbundenen Möglichkeiten und Risiken zusammengetragen, im Fazit die Forschungsfrage beantwortet und zuletzt Schlussfolgerungen für Wohnungsankäufe als Bestandteil stadtplanerischer Praxis dargelegt.

2 Grundlagen: Wenig bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsankäufe in Großstädten

Wenn sich Kommunen der Bereitstellung von Wohnraum für ihre Bevölkerung annehmen, dann oft unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit. Sie werden tätig, wenn Menschen in der ein oder anderen Form auf Unterstützung bei der Finanzierung ihrer Wohnung angewiesen sind oder das verfügbare Angebot in Umfang oder Qualität nicht ausreicht (Kort-Weiher, 2011; Müller, 2018). Wie die Forschung zum Thema zeigt, gab es im Untersuchungszeitraum dieser Arbeit (2014 - 2023) für die Großstädte in Deutschland viele Gründe, sich mit der Sicherung bezahlbaren Wohnraums für ihre Einwohner zu befassen. So wiesen viele Städte deutliche Mietsteigerungen, wenn auch die Unterschiede im Ausmaß der Anhebungen unterschiedlich ausfielen (Holm, 2025, S. 9 ff). Zeitgleich ging der Sozialwohnungsbestand deutlich zurück, da Bindungen ausliefen und nicht ausreichend geförderte Wohnungen fertiggestellt worden waren (Deutscher Bundestag, 2024a, S. 126 f). Als Reaktion darauf wurden über die letzten Jahre zunehmend größere Summen für den geförderten Neubau bereitgestellt (Deutscher Bundestag, 2024b, S. 3 f). Allerdings befand sich der Wohnungsmarkt insgesamt in einer schwierigen Lage. Dazu trugen auch die erschwerten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bei, die mit erhöhten Kaufpreisen, Baukosten und Verzögerungen bei Fertigstellungen einher gingen. Die hohen Kosten machten gerade das Bauen im bezahlbaren Bereich unprofitabel. Außerhalb geförderter Bestände war Bauen höchstens beim Verlangen entsprechend hoher Mieten interessant. Dies begünstigte die anhaltenden Mietsteigerungen (Pestel Institut, 2023, S. 22 ff; Simons & Salla, 2023, S. 201 ff).

2.1 Mietbelastung und Bezahlbarkeit

Zwar stiegen neben den Mieten auch die Einkommen, aber gerade für ärmere Haushalte änderte das im Endergebnis nichts an den hohen Belastungen (StBA/LA, 2025; Witte, 2024). Die Bezahlbarkeit als Verhältnis von Mietpreis zu verfügbaren Einkommen wird gemeinhin in der Mietkostenbelastung, also dem Anteil, den die Miete am Nettoeinkommen ausmacht, zusammengefasst. Hier zeigten Kohl et al. für die Bruttokaltmiete, also der Kombination aus Nettokaltmiete und Nebenkosten, dass die durchschnittliche Mietbelastung in deutschen Großstädten in den Jahren bis 2017 relativ konstant bei knapp 30 % des Haushaltsnettoeinkommens lag (2019, S. 7 ff). Zu vergleichbaren Ergebnissen kommt auch eine andere Untersuchung der Entwicklung von Wohnverhältnissen von 2006 bis 2018 (Holm et al., 2021a, S. 25 ff). Danach ging die mittlere Mietbelastungsquote (bruttowarm) in Großstädten zwischen 2010 und 2018 leicht auf 29,8 % zurück. Zwar stiegen die Mieten zu dieser Zeit vielerorts an, gleiches gilt aber auch für die Einkommen (Raffelhüschen & Will, 2023, S. 319 ff).

Gemeinhin wird eine Mietkostenbelastung von 30 % als akzeptabel angesehen. Dieser Wert ist zwar nicht empirisch belegt, wird aber immer wieder zur Orientierung herangezogen und geht von

der Annahme aus, dass es höhere Mietanteile am Einkommen gerade für Haushalte mit begrenzten finanziellen Ressourcen schwierig machen, mit dem verbliebenden Geld den weiteren Lebensunterhalt zu bestreiten (Holm & Junker, 2019, S. 9; Kohl et al., 2019, S. 15 f).

So gaben in den 2010er Jahren rund 40 % der Großstadt-Haushalte mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens für die Miete aus. Ca. 15 % der Haushalte mussten sogar über 40 % dafür einkalkulieren (Kohl et al., 2019, S. 16 f). Holm et al. ermittelten eine Mietbelastung (bruttowarm) von über 30 % für 49,2 % der Haushalte in 2018 (2021a, S. 25 f). Besonders bei Haushalten mit niedrigen Einkommen kommt es zu hohen Mietbelastungen, wie sich in weiteren Untersuchungen zeigte (Kholodilin & Baake, 2024; Raffelhüschen & Will, 2023; Schabram et al., 2024; Witte, 2024).

Die Mietbelastungsquote ist wie jeder Einzelwert nur bedingt aussagefähig. Dennoch verweist die Situation bei der Mietbelastung in Kombination mit dem rückläufigen Sozialwohnungsbestand und der Entwicklung der (Angebots-)Mieten auf die gerade für Haushalte mit niedrigen Einkommen schwierige Mietsituation und angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Als relativer Wert berücksichtigt die 30 %-Grenze allerdings nicht das nach der Miete absolut noch zur Verfügung stehende Einkommen, wovon die Möglichkeiten der Lebensführung und die Frage, was eine bezahlbare Miete ist, in erheblichem Maß beeinflusst wird (Heyn & Schmandt, 2020). So macht es einen erheblichen Unterschied, ob von 5.000 € monatlichem Nettoeinkommen 30 % in die Miete fließen oder von 1.500 €.

Im Fokus dieser Arbeit steht, wie die untersuchten Kommunen den von ihnen identifizierten Herausforderungen beim bezahlbaren Wohnen durch Wohnungsankäufe begegnen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wurde in den herangezogenen Dokumenten öffentlicher Institutionen und den geführten Interviews mit gestiegenen Mieten, den beschriebenen Entwicklungen am Wohnungsmarkt oder einer Mietbelastung von über 30 % des Haushaltseinkommens begründet. Wenn in dieser Arbeit von bezahlbarem Wohnraum die Rede ist, ist daher die von den behandelten Akteur:innen verwendete Einordnung gemeint.

2.2 Was Bestandsankäufe ausmacht

Ankauf von Wohnraum durch Kommunen kann verschiedene Formen aufweisen. Neben dem Erwerb von Bestandsimmobilien, die bereits bewohnt sind oder waren, kommt es u.a. zu Ankäufen von noch unfertigen Projektentwicklungen oder schlüsselfertigen Neubauten. Diese Untersuchung beschränkt sich auf den Erwerb von Bestandsobjekten, da nur diese im engeren Sinne Ankäufe von genutzten Wohnungen darstellen und die für diese Untersuchung relevanten Eigenschaften aufweisen. Bei ihnen handelt es sich um entwickelte und in die Umgebung integrierte Objekte, die u.a. einen vorherigen Eigentümer, eine Mieter:innenstruktur, und entrichtete Mieten aufweisen. Durch ihren Erwerb verändert sich nicht der Umfang des gesamten Wohnungsbestands, vielmehr erkauft sich der neue Eigentümer, hier die Kommune oder ein KWU das Recht, in die bestehenden Strukturen einzugreifen und das Gebäude und dazugehörige Grundstück

nach eigenen Ansprüchen und Zielen zu entwickeln und unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelungen Miete und Gebäudemanagement anzupassen.

Ankäufe im Rahmen des Vorkaufsrechts stellen eine besondere Form des Erwerbs von Bestandsimmobilien dar. Im Gegensatz zum Ankauf schlüsselfertiger Neubauten oder Projektentwicklungen werden sie in dieser Untersuchung berücksichtigt, da sie letztlich zur Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestands beitragen. Befürworter:innen einer Nutzung und Ausweitung des Vorkaufsrechts argumentieren zudem mit dessen Potenzial zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums (Berliner Mieterverein, 2024). Dabei stehen nicht die Besonderheiten und Anwendungsfälle des Vorkaufsrechts im Mittelpunkt. Vielmehr wird es nur als Bestandteil kommunaler Wohnungsankäufe beziffert und diskutiert.

Das kommunale Vorkaufsrecht ermöglicht es Kommunen zum Kauf stehenden Objekte selbst zu erwerben, wenn mit dem Verkauf bestimmte Risiken für die Struktur und Entwicklung der Stadt verbunden sind, und diese an Dritte weiterzugeben, falls die ursprüngliche Käuferin den Verkauf nicht abwendet (§§ 24 - 27a BauGB). Nach seiner Einführung fand das Vorkaufsrecht in Berlin und anderen Großstädte zunächst breite Anwendung und stellte, wie auch ‚direkte‘ Bestandsankäufe, einen Hebel dar, mit dem Kommunen vergleichsweise schnell in bestehende Quartiere eingreifen konnten. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts 2021, dass der Ausschlussgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 26 Nr. 4 BauGB auch in Gebieten mit Erhaltungssatzung greift, solange nicht gegen die Ziele und Zwecke der Satzung verstoßen wird, nahm die Zahl der Anwendungsfälle deutlich ab (Bundesverwaltungsgericht, 2021; Senatskanzlei Berlin, 2023b). Mit der Entscheidung des Gerichts beklagten einige Städte, die Einengung ihrer Handlungsspielräume angesichts der Situation auf ihren Wohnungsmärkten. Z.B. forderte der Deutsche Städtetag eine Ausweitung der Anwendungsmöglichkeiten des kommunalen Vorkaufsrechts (Deutscher Städtetag, 2024).

Neben dem Erwerb von früher erbauten und i.d.R. bewohnten Objekten kam und kommt es immer wieder zum Ankauf schlüsselfertiger Neubauten oder unfertiger Projekte durch kommunale Akteure. Teils wurden die Gebäude bereits für die kommunalen Wohnungsunternehmen erstellt, was für die kommunalen Wohnungsunternehmen den Vorteil mit sich brachte, dass sie nicht um das tatsächliche Bauvorhaben kümmern mussten. Dabei handelte es sich z.B. um Verkäufe von Projektentwicklern, die wirtschaftlich instabil geworden waren oder aufgrund veränderter Rahmenbedingungen Projekte abstoßen wollen (Interviews Gewoba Bremen & Verwaltung Berlin, Anhänge 1.5, Z. 56; 1.2, Z. 238). Gegenstand dieser Arbeit sind jedoch explizit Ankäufe von Bestandsobjekten, die bereits in Nutzung sind. Ankäufe schlüsselfertiger Neubauten werden daher in der weiteren Untersuchung keine Rolle spielen. Dies lässt sich damit begründen, dass auch einige kommunale Wohnungsunternehmen diese Art der Bestandserweiterung als Neubau verbuchen (Interview Gewobag Berlin, Anhang 1.2, Z. 112).

2.3 Kommunen müssen und wollen sich mit Wohnungspolitik befassen

Im Mittelpunkt der Gestaltung des Wohnungsmarkts steht die Wohnraumversorgung und die Aufgaben der Ländern und Kommunen, die sie sich daraus ableiten sowie die Bedeutung des Wohnungsmarkts als wichtiger Wirtschaftszweig und Standortfaktor, der gleichzeitig Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitstellen soll. In den Gesetzen der Bundesländer finden sich Verpflichtungen, sich um die Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung zu kümmern. Es existiert zwar kein ‚Recht auf Wohnen‘. Basierend auf der Menschenwürde und dem Sozialstaatsprinzip existiert allerdings das Recht auf Gewährleistung eines Existenzminimums. Dieses schließt u.a. den Anspruch auf eine Unterkunft ein. Was das in der Praxis bedeutet, bleibt dem Gesetzgeber überlassen (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, 2019, S. 3).

In allen für diese Arbeit relevanten Landesverfassungen findet sich ein entsprechender Passus. So z.B. Artikel 14 (1) der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen: „Jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden, die Verwirklichung dieses Anspruchs zu fördern.“ In den Verfassungen aus Bayern und Berlin finden sich ähnliche Formulierungen (Art. 106 Abs. 1 BayVerf; Art. 28 Abs. 1 BlnVerf). Einschränkend muss hier gesagt werden, dass diese Normen nicht als subjektive (einklagbare) Rechte angesehen werden. Sie stellen vielmehr Selbstverpflichtungen dar, die sich die Länder als Vorgabe selbst auferlegt haben (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, 2019, S. 3). Durch diese Einordnung als reine Selbstverpflichtung bleibt die oben angesprochene Abwägung erhalten; es bleibt den Ländern bzw. Kommunen selbst überlassen, welche Maßnahmen und Ausgaben sie bei der Wohnraumversorgung für nötig und angemessen halten. Diese Abwägung kommt auch beim Instrument der Ankäufe zum Tragen, wie sich im Folgenden zeigen wird.

Viele der Maßnahmen und Entscheidungen, die das Wohnen betreffen, fallen heute in den Aufgabenbereich der Kommunen. Dies liegt u.a. daran, dass diese Gesetze im Auftrag ihres Landes vollziehen müssen und gleichzeitig im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung tätig werden (Egner & Rink, 2024, S. 7). Zudem sind Kommunen oft erste Ansprechpartner beim Thema Wohnen, da sie als Erbringer von Leistungen der Daseinsvorsorge angesehen werden. Oft nehmen sie sich dieser Aufgabe aktiv an und machen die Wohnraumversorgung praktisch zu ihrem Anliegen (Egner & Rink, 2024, S. 8 f). Zudem wurden in der Vergangenheit zunehmend mehr Aufgaben der Wohnungspolitik von den Ländern auf die Kommunen übertragen (Krüger, 2020, S. 116).

Neben diesen verpflichtenden Aspekten der Wohnraumversorgung als eher wohlfahrtsstaatliche Leistung, haben Kommunen von sich aus ein eigenes Interesse, Wohnraum für ihre Einwohner:innen verfügbar zu haben, welches in der Wohnungspolitik zum Tragen kommt (Egner & Rink, 2024, S. 4). Auch Menschen, die sich, wegen der steigenden Mieten und des begrenzten Angebots bezahlbarer Wohnungen, kaum über den freien Markt versorgen können, tragen durch die

ihre Erwerbsarbeit zum Wirtschaftsstandort bei. Und Arbeitslose tun dies in Zukunft vielleicht wieder. Auch für Studierende als zukünftige Arbeitnehmer:innen braucht es Platz. Der Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum kann demnach zu einem Mangel an benötigten Arbeitskräften beitragen und damit die lokale wirtschaftliche Entwicklung hemmen (SVR, 2024, S. 242 ff). Dass Menschen eine dauerhafte und angemessene Bleibe finden, ist auch jenseits sozialer Motive von Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune. Soweit muss jedoch die Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung mit anderen öffentlichen Leistungen und Tätigkeiten abgestimmt werden. Geld und andere Ressourcen sind begrenzt verfügbar und wollen möglichst effizient und nachhaltig für die verschiedenen Zwecke und Aufgaben eingesetzt werden. Dies wird erschwert durch die angespannte Situation vieler kommunaler Haushalte (Zabler & Grohs, 2021).

2.4 Die Akteure kommunaler Wohnungsankäufe

Wenn kommunale Akteure der untersuchten Städte sich um den Erhalt und Ausbau von Wohnungsbeständen bemühen, sind eine Reihe von Institutionen und Gruppen eingebunden.

Dazu gehören zunächst die Kommunen selbst, hier in Form des Landes Berlin und der Städte Bremen und München.

In Berlin und Bremen zeichnen sich der Senat und die Senatsverwaltungen für die politischen und stadtplanerischen Ziele und Strategien in Sachen Wohnungsankäufe und Wohnungsmarkt verantwortlich. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, welche zuvor unter anderen Namen agierte, stellt die wichtigste kommunale Einheit in diesem Bereich dar (SenStadt, 2025), in Bremen liegt die Verantwortung bei Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS, 2023). In München sind Stadtrat und Stadtverwaltung die zentrale Entscheidungsgremien, bei Wohnungsfragen ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung federführend (LHM, 2023).

Bei der Untersuchung kommunaler Ankäufe sind zudem die kommunalen bzw. landeseigenen Wohnungsunternehmen relevant, die einerseits als herkömmliche Unternehmen auf Wirtschaftlichkeit und Rendite ausgerichtet sind, andererseits über die Kommunen als ihre Eigentümer mit besonderen Aufgaben der Wohnraumversorgung, gerade im bezahlbaren Bereich, betraut sind. Dieses Nebeneinander wirtschaftlicher Verpflichtungen und Versorgungsfunktion muss von den Wohnungsunternehmen ausbalanciert werden, gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte. Dabei verlegen sich die KWU auf langfristige Bewirtschaftung auf Basis der Mieteinnahmen und langfristiger Wertsteigerung bzw. -erhaltung als ihr Geschäftsmodell (Franzen, 2008). Daneben machen die Kommunen, in Anbetracht begrenzter eigener Ressourcen von ihren Wohnungsunternehmen Gebrauch, um die Ziele der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zu erreichen (Krüger, 2020, S. 115 ff).

Berlin verfügt über sechs landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, die vollständig in die kommunalen Zielsetzungen der Wohnungspolitik eingebunden wurden: Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM (BBU, 2025). Daneben existiert noch die berlinovo, welche allerdings für den Betrachtungszeitraum dieser Arbeit, von 2014 bis 2023, aufgrund ihrer Sonderstellung kaum eine Rolle spielte (Hinck, 2017; Loy, 2023).

Bevor mit dem Jahresbeginn 2024 die Fusion zur Münchner Wohnen vollzogen wurde, existierten in München mit der GWG und Gewofag zwei kommunale aber wirtschaftlich eigenständige Wohnungsunternehmen (muenchen.de, 2023). Gleichwohl nutzt die Kommune als Eigentümer ihre Möglichkeiten, um die Gesellschaften in ihre wohnungspolitischen Ziele einzubinden. Die strategische Planung der Stadt, von welcher auch die KWU betroffen waren, ist Aufgabe des Referats für Stadtplanung und Bauordnung; Stadtentwicklungsplanung, während das Kommunalreferat für Verwaltung, Werteermittlung und Kaufprozesse von Flächen und Gebäuden zuständig ist. Das Sozialreferat ist mit der Vergabe der kommunalen Wohnungen betraut (IVM, Anhang 1.3, Z. 227). In Bremen gibt die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung als Aufsichtsratsvorsitzende der Gewoba die Richtung und die ihr zugeordnete Abteilung für Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen nimmt in diesem Zuge Einfluss auf die kommunalen Wohnungsgesellschaften. Allerdings agiert die Gewoba als Aktiengesellschaft weitestgehend eigenständig. Da das Unternehmen nur zu 75% der Stadt Bremen gehört, den Rest teilen sich zwei Sparkassen, ist der kommunale Einfluss auf die Marschrichtung des Unternehmens beschränkt. So verfolgt die Gewoba ihre eigene Strategie und agiert im Alltagsgeschäft eigenständig (Interviews Anhänge 1.4, Z. 10; 1.5, Z. 8 & 25). 2019 wurde die Brebau GmbH von der Stadt übernommen (Bremische Bürgerschaft, 2019).

Private Immobilienunternehmen sind für diese Forschungsarbeit nur insofern relevant, als dass sie Verkäufer der Wohnungen waren, welche die Kommunen in ihre Bestände überführten. Als privatwirtschaftliche Akteure sind sie an profitablen Geschäften interessiert und nehmen in unterschiedlicher Weise Einfluss auf die Bezahlbarkeit und das Wohnungsangebot, z.B. durch die verlangten Mietpreise und ihre Bautätigkeit in den verschiedenen Segmenten.

Die Bewohner:innen sind als Adressat:innen der kommunalen Wohnraumversorgung und Mieter:innen kommunal oder privat(-wirtschaftlich) verwalteter Bestände in besonderer Weise von Entscheidungen der Politik, Verwaltung und Eigentümer betroffen. Die Bedingungen des Wohnungsmarktes, der weiteren Wirtschaft und ihre daran anknüpfenden individuellen Entscheidungen wirken sich wiederum auf lokalen Situationen aus, etwa in Form von Wanderbewegungen zwischen Städte oder durch eine nachlassende Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt.

2.5 Ankäufe als nachgelagertes Thema kommunaler Wohnraumsicherung

Angesicht der zunehmenden Anspannungen auf urbanen Wohnungsmärkten und den daraus resultierenden Belastungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und dem gleichzeitigen Abschmelzen der geförderten Bestände, wurde den kommunalen Wohnungsbeständen und ihrem Beitrag zur Wohnraumversorgung seit etwa Beginn der 2010er Jahre wieder vermehrt Aufmerksamkeit in der Politik und Forschung geschenkt. Eine Antwort auf die Zuspitzungen am Wohnungsmarkt war und ist auch heute noch die Bestandserweiterung. Hier sah man gerade in der Förderung von Neubau zur Stabilisierung der Zahl der Sozialwohnungen einen wichtigen Beitrag (BBSR, 2014, S. 12 ff; Pestel Institut, 2025, S. 17 ff). Aber auch der Ankauf bereits bestehender Wohnungen durch kommunale Akteure wurde thematisiert. Pätzold et al. sehen darin die Möglichkeit für kommunale Wohnungsunternehmen ihre Bestände räumlich und baustrukturell zu diversifizieren (2021, S. 24). Zudem könnte durch Ankauf der Erhalt bezahlbarer Mieten gewährleistet werden. Die Autor:innen warnen aber auch vor der Teilnahme kommunaler Akteure an einer Preiskonkurrenz um begehrte Objekte und verweisen auf die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Vorhaben.

Die in den Studien untersuchten Städte nutzten Ankäufe nur sehr geringfügig zur Einwirkung auf Quartiersebene. Gegen umfassendere Ankäufe sprach die ausbleibende Ausweitung des Wohnungsangebots sowie der Sanierungszustand infrage kommender Objekte (Pätzold et al., 2021, S. 98). Jensen (2020) besprach Bestandsankäufe als ein Instrument der (Re-)Kommunalisierung von Wohnraum in Berlin. Auch dort wurde von Interviewpartner:innen die breite Wirksamkeit von Ankäufen in Frage gestellt und auf Neubau als Reaktion auf den Wohnungsmangel verwiesen (S. 153 ff).

Kommunen und ihre Gesellschaften kauften in der Vergangenheit immer wieder Wohnungen an. Aus den Kommunalbefragungen des BBSR geht hervor, dass die Anzahl der Ankäufe in den untersuchten Städten jedes Mal über der Anzahl der Verkäufe lag, im Umfang aber über die Jahre schwankte (Claßen et al., 2021, S. 58, 2025, S. 79 f; Franke et al., 2017, S. 50). Der Bericht zur Kommunalbefragung 2022 spricht dem Erwerb „als zweite Säule der Bestandserweiterung eine große Bedeutung zu“ (Claßen et al., 2025, S. 91 f). Allerdings wird dem Neubau durchweg die größte Rolle zugesprochen, da die meisten Kommunen von dieser Maßnahme Gebrauch machten und Ankäufe nicht zur Vergrößerung des Angebots führten und daher auch nicht zu deren Entspannung beitrügen (Claßen et al., 2021, S. 91).

Neben der Publikation von Pätzold et al. 2021 und den Auswertungen der Kommunalbefragungen finden sich kaum Beiträge zu kommunalen Bestandsankäufen außerhalb des Vorkaufsrechts. Gerade zur Frage der konkreten kommunalen Umsetzung wurde bislang wenig geforscht. Die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen konnte zwischen 2010 und 2020 im gesamten Bundesgebiet 43.000 Ankäufe durch kommunale Akteure nachweisen, wobei Transaktionen unter 800 Wohneinheiten nur unzureichend erfasst wurden. Demgegenüber stehen 226.000 an private

Akteure verkaufte Wohnungen seit 1999. Von 2015 bis 2017 wurden von 208 befragten kommunalen Anbietern 23.000 Wohnungen gebaut (Franke & Claßen, 2021).

An dieser Lücke setzt diese Arbeit an, indem sie Ziele, Umsetzung und Bedeutung von Wohnungsankäufen unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen analysiert und vergleicht. Anhand der bisherigen Nutzung in den untersuchten Städten sollen außerdem die Möglichkeiten und Grenzen dieses Instruments aufgezeigt und Kriterien abgeleitet werden, unter welchen Voraussetzungen Wohnungsankäufe auch auf anderen Wohnungsmärkten zur Anwendung kommen können.

3 Methodik: Städteauswahl und Interviews

Zur Beantwortung der Forschungsfrage und Unterfragen wurden mehrere Methoden angewandt. Ansatz der Arbeit war eine vergleichende Untersuchung kommunaler Wohnungskäufe durch eine Literatur- und Datenanalyse und leitfadengestützte Expert:inneninterviews. Durch eine umfassende Recherche wurden die für die Untersuchung passenden Städte ermittelt und die für Beschreibung und Bewertung von Vorgängen und Maßnahmen nötigen Forschungsergebnisse, Berichte und Daten zusammengetragen und ausgewertet.

Zu Beginn der Forschungsarbeit ging es um die Konkretisierung des Forschungsgegenstands und damit einhergehend der Zielsetzung dieser Arbeit. Daher wurden wissenschaftliche Beiträge zur Entwicklung der relevanten Wohnungsmärkte und kommunaler Wohnungsankäufe genauso recherchiert wie Publikationen aus Politik und Verwaltung, die sich mit den kommunalen Zielen der Wohnraumversorgung und Wohnungsmarktentwicklung befassten. Ein weiterer Bestandteil war Datenrecherche bei den Statistischen Landesämtern. Die angesammelten Daten und Wohnungsmarktberichte aus den untersuchten Städten wurden genutzt, um die Entwicklungen auf den Mietwohnungsmärkten nachvollziehen und sich ein Bild über den Versorgungsgrad beim bezahlbaren Wohnraum machen zu können. Dies bildete die Grundlage für die Beschreibung der seitens der Kommunen identifizierten Herausforderungen in Sachen bezahlbaren Wohnens, welche insbesondere aus den kommunalen Publikationen und Koalitionsvereinbarungen entnommen wurden. Die Kooperationsvereinbarungen des Landes Berlin mit den LWU, Wohnraumbedarfsberichte, Stadtentwicklungspläne die Antworten auf Schriftliche Anfragen in den politischen Entscheidungsorganen stellten neben den Expert:inneninterviews die Grundlagen für die Analyse von Ankäufen als wohnungspolitisches Instrument. Die Geschäftsberichte der kommunalen Wohnungsunternehmen und die Beteiligungs- und Finanzberichte aus den Kommunen wurden herangezogen, um den Umfang getätigter Ankäufe und das Vorgehen und die Abwägungen der Unternehmen zu ermitteln. Anhand recherchierter Zeitungsartikel wurden Informationen zu einzelnen Ankäufen, z.B. über Umfang und Kaufpreis, ermittelt und ein Verständnis für die öffentliche Auseinandersetzung mit dem Thema entwickelt. Die Gesetze zur Wohnraumversorgung in den Landesverfassungen und zum Vorkaufsrecht wurden konsultiert, um die Aufgaben der Kommunen nachzuvollziehen.

3.1 Datenrecherche zur Auswahl der Städte

Am Anfang stand die Auswahl der Städte, die im Fortgang vergleichend untersucht werden sollten. Da bei dieser Arbeit der Vergleich der Nutzung von Wohnungsankäufen als Instrument kommunaler Wohnraumversorgung im Mittelpunkt steht, war es wichtig frühzeitig die zu untersuchenden Kommunen festzulegen. Viele der im Anschluss verwendeten Daten, die Literatur und Interviews fußten auf dieser Auswahl.

Da Ankäufe in deutschen Großstädten untersucht werden sollten, wurden die zehn größten Städte Deutschland in den Fokus genommen. Wichtig war zunächst die Frage, ob die Städte oder ihr Wohnungsunternehmen im Untersuchungszeitraum 2014 - 2023 überhaupt direkte Ankäufe von Bestandsimmobilien durchgeführt hatten. Ankäufe auf Basis des kommunalen Vorkaufsrechts wurden zwar in die spätere Auswertung einbezogen, aber aufgrund der vergleichsweise geringen Zahlen und begrenzten Spielräume dieses Instruments nicht in die Auswahl mit einbezogen. Auch Ankäufe von Neubauten wurden aus den in Kapitel 2.1 genannten Gründen nicht berücksichtigt.

Um sich einen Überblick über getätigte Ankäufe zu verschaffen, wurde eine Recherchetabelle erstellt. In der Tabelle wurden eine Reihe von Kombinationen aus Suchbegriffen und Operatoren gesammelt, die um die einzelnen Städte oder deren Wohnungsgesellschaften ergänzt wurden. Die Recherchetabelle findet sich im Anhang 3. Die gesammelten Kombinationen wurden dann in die Datenbank Nexis Uni eingegeben, um Beiträge in Tageszeitungen, Nachrichtenmagazinen und Fachzeitschriften der Immobilienwirtschaft zu kommunalen Ankäufen ausfindig zu machen. Die dabei als relevant identifizierten Artikel wurden zunächst gesammelt und im nächsten Schritt gesichtet. Nach den anschließenden stichprobenartigen Suchen auf den Webseiten aller zwölf Kommunen und ihrer Wohnungsgesellschaften konnten einige der Großstädte wegen fehlender Ankäufe bzw. fehlender Dokumentation dieser aussortiert werden. Die aussortierten Städte und dazugehörigen Quellen sind den Anhängen 4.1 und 4.2 zu entnehmen. Insgesamt konnten nur wenige Großstädte ausgemacht werden, in denen im Betrachtungszeitraum relevante Ankäufe getätigt und dokumentiert wurden. Als hilfreich erwies sich das Durchsuchen der Geschäftsberichte der kommunalen Wohnungsunternehmen, aus denen weitere Informationen über (nicht) getätigte Ankäufe entnommen wurden.

Für die Untersuchungsstädte erbrachte die Recherche in den Datenbanken des Berliner Abgeordnetenhauses, des Münchner Stadtrats und der Bremischen Bürgerschaft weitere Dokumente (Abgeordnetenhaus Berlin, 2025; Bremische Bürgerschaft, 2025a; LHM, 2025b). Allerdings konnte keine einheitliche Datengrundlage über alle Städte hinweg geschaffen werden. Die Dokumentation der Wohnungsmärkte wies nicht überall den gleichen Umfang auf, teilweise wurden unterschiedliche Parameter zur Beschreibung verwendet. Zuweilen gab es geringfügige Abweichungen der Zahlen in den Publikationen, diese fielen für die weitere Bewertung aber nicht ins Gewicht. Einige Informationen, hier ist insbesondere die Anzahl getätigter direkter Ankäufe über die Jahre in München zu nennen, konnten nicht vollständig aus geeigneten Quellen gesichert werden.

3.2 Auswahl der Städte

Schlussendlich blieben nur wenige Städte übrig, in denen Ankäufe getätigt wurden und Informationen über Umfang, teilweise die gezahlten Kaufpreise vorlagen und kommunale Veröffentlichungen Hinweise über die Beweggründe von Ankäufen und deren Einhegung in die weitere Wohnraumversorgung lieferten. Dabei handelte es sich um Berlin, Hamburg, München, Köln und Bremen. Letztendlich wurde die Untersuchung für Berlin, München und Bremen durchgeführt, da mit der Anzahl von drei Städten der Vergleich unterschiedlicher Bedeutung von Ankäufen und der Vergleich verschiedener Vorgehensweisen möglich war, gleichzeitig auch eine ausreichende Tiefe der Forschung gewährleistet werden konnte.

Die Auswahl dieser Städte ergab sich aus Unterschieden bei für die Untersuchung relevanten Merkmalen. Der Berliner Wohnungsmarkt hat eine wechselhafte Geschichte hinter sich. Auf größere Leerstände und den Verkauf kommunaler Bestände in den Nullerjahren, folgte ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum mit schnell steigenden Mieten und einer zunehmenden Verknappung des Angebots, besonders bei bezahlbaren Wohnungen (Kapitel 4.1). Dort kann von einem sehr angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden, auf dem die sechs bzw. sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre einstmals abgebauten Bestände durch Neubau und Ankauf wieder erweiterten, um sich einen gewissen Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu sichern. In München ist ein angespannter Wohnungsmarkt ein altbekanntes Phänomen, zählt die bayerische Landeshauptstadt doch schon lange zu den teuersten Wohnadressen in Deutschland (empirica, 2018, 2025a). Doch auch hier verschärft sich die Lage nach wie vor. Das führte auch in München zu einem Bedeutungszuwachs für die kommunale Wohnungswirtschaft, was u.a. in der Fusion der beiden früheren KWU zur Münchner Wohnen 2024 zum Ausdruck kam (Münchner Wohnen, 2024a). Bereits in den Jahren zuvor kam es zum Ankauf mehrerer Objekte, wobei der Umfang geringer ausfiel als in Berlin (Kommunalreferat LHM, 2016, 2024). Bremen ging bei den Ankäufen deutlich verhaltener vor als Berlin und München. Dort beschränkte man sich im Untersuchungszeitraum auf einen einzigen Ankauf von als "Problemimmobilien" bezeichneten Wohneinheiten - also Wohnungen in besonders schlechtem Zustand, die in Augen der Verwaltung mehrere strukturelle und bauliche Defizite aufwiesen (Hinrichs, 2019). Einen nennenswerte Ausnahme stellt der Ankauf der Brebau dar. Bei der Mietpreisentwicklung wiederum verzeichnete auch Bremen Zuwächse, jedoch von einem geringen Ausgangsniveau und geringem Ausmaß als Berlin und München (Kapitel 4).

Hinsichtlich der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, dem Umfang getätigter Ankäufe, der Rolle, die diesem Instrument zukam und den finanziellen wie politischen Spielräumen der Kommunen wiesen die Großstädte einige Unterschiede auf. Die Auswahl dieser Kommunen sollte daher ermöglichen, die Möglichkeiten und Grenzen von Ankäufen unter verschiedenen Voraussetzungen zu erörtern und damit eine Analyse von Ankäufen als kommunales Instrument durch-

zuführen, die verschiedene Anwendungsgebiete, Zielsetzungen und Vorgehensweisen beleuchtet, um daraus Aussagen über die Möglichkeiten und Grenzen dieses Instrument abzuleiten. Damit sollte der Charakter dieser Forschung als Überblicksarbeit gewährleistet werden, der bei einem Vergleich von Städten mit größerer Übereinstimmung nicht möglich gewesen wäre. Auch der Umstand, dass es sich bei Berlin um einen Staatstaat, bei Bremen und München dagegen um Landeshauptstädte handelt, trug zur Auswahl bei, da angenommen wurde, dass sich die größeren Kompetenzen von Bundesländern gegenüber Städten bei der Gesetzgebung in der Wohnungspolitik bemerkbar machen würden.

Köln wurde nicht weiter berücksichtigt, da hier nur ein einziger Ankauf in Chorweiler dokumentiert werden konnte und darüber hinaus Ankäufen von Bestandsimmobilien in der kommunalen Wohnungspolitik keine Bedeutung beigemessen wurden. Auch in Hamburg spielten solche Ankäufe kaum eine Rolle. Zudem weist die Stadt in ihrer Größe, Entwicklung des Wohnungsmarktes und finanzielle Ausstattungen große Überschneidungen mit München auf, was dem Zweck und Aufbau der Untersuchung entgegenstand.

3.3 Begrenzung des Untersuchungszeitraums

Der Untersuchungszeitraum wurde auf die Jahre 2014 bis einschließlich 2023 begrenzt. Damit sollte die Bedeutung von Ankäufen vor dem Hintergrund stattfindender Entwicklungen und einer darauf reagierenden Wohnungspolitik innerhalb der Städte nachvollzogen und Veränderungen in der Verwendung dieses Instruments dokumentiert werden. Der Vergleich über die Zeit sollte in Kombination mit dem Vergleich zwischen den Städten zu einem tieferen Verständnis über die Bedeutung von Ankäufen beitragen und den Überblickscharakter dieser Arbeit vervollständigen. Zudem sollte mit der Betrachtung über zehn Jahren in der unmittelbaren Vergangenheit sichergestellt werden, dass ausreichend Ankäufe unter verschiedenen Bedingungen getätigt wurden und die geplanten Interviews, trotz ihrer Durchführung im Jahre 2025 aussagekräftige Beiträge zur Erforschung kommunaler Ankäufe darstellten. Für die Untersuchung nützliche Daten und Publikationen aus Verwaltung und Forschung lagen zudem für das Jahr 2023, oft aber noch nicht für 2024 vor.

3.4 Interviews mit kommunaler Wohnungswirtschaft und öffentlicher Verwaltung

Um wichtige Einblicke in das Vorgehen bei Ankäufen, die dabei relevanten Abwägungen und die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und ihren Wohnungsunternehmen zu erlangen, wurden eine Reihe qualitativer Interviews mit Experten aus Verwaltung und kommunaler Wohnungswirtschaft geführt. Sie sollten auch zu Schließung von Wissenslücken dienen, die nach Auswertung der Literatur und Daten ggf. vorlagen und Informationen zu konkreten Ankäufen sammeln. Vor allem wurden die Interviews durchgeführt, um die genauen Beweggründe der Verwaltung für

Ankäufe als Mittel der Wahl insgesamt, wie auch für konkrete Fälle zu verstehen und die Möglichkeiten und Grenzen dieses Instrument in der Anwendung ausloten zu können.

Dafür wurden zunächst die infrage kommenden Personen, Ämter und Stellen recherchiert. Insgesamt wurden 17 Stellen zwecks eines Interviews angefragt. Dazu zählten die Abteilung IV A - Wohnungspolitik, Wohnraumförderung, städtische Wohnungsbaugesellschaften in der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat München und die Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen Bremen und der Finanzbehörde Bremen auf Seiten der Verwaltung. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen wurden die Immobilienakquisition der Gewoba Bremen und die Pressestellen von Gewobag, Stadt und Land, WBM, Degewo, Howoge und Gesobau aus Berlin und der Münchner Wohnen kontaktiert. Zusätzlich kam es zu Anfragen bei Bürgerinitiativen (Mieterverein München, Münchner Forum e.V., Mieterbeirat München, Mieterverein Bremen) und Interessenvertretungen und Wohnungswirtschaft (Initiative Mietwohnungen für München, Verband der Wohnungswirtschaft Bayern, Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen). Aus den 17 Anfragen ergaben sich fünf Interviews:

Wohnungsunternehmen

- Gewobag Berlin, Portfoliomanagement
- Gewoba Bremen, Immobilienakquisition

Verwaltungen

- Abteilung Wohnungspolitik, Wohnraumförderung, städtische Wohnungsbaugesellschaften in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin
- Bereich Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie im Referat für Stadtplanung und Bauordnung München
- Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen

Die Interviews wurden allesamt über Zoom durchgeführt wurden. Gespräche vor Ort hätten den Vorteil mit sich gebracht, dass einige nonverbale Signale besser hätten gedeutet werden können und eine andere Gesprächsatmosphäre aufgekommen wäre. Allerdings neigen Interviewte in digitalen Sitzung verstärkt dazu, persönliche Haltungen Preis zu geben und damit unter Umständen wichtige Einblicke zu liefern (Meyen et al., 2019, S. 81 f). Zudem waren aufgrund Interviews vor Ort aufgrund des Formats der Arbeit zeitlich wie finanziell nicht zu leisten. Die Gespräche wurden im Anschluss transkribiert und sind in Anhang 1 dokumentiert. Angestrebt waren sechs Interviews, jeweils eines mit der kommunalen Wohnungswirtschaft und eines mit der Verwaltung pro Stadt. Da sich für München keine Vertreterin der Wohnungswirtschaft für ein Interview finden konnte, wurden die fehlenden Informationen aus der Literatur gewonnen.

Für die Gespräche wurde zunächst jeweils ein Leitfaden für die Kommunale Wohnungswirtschaft und die öffentliche Verwaltung anhand der Empfehlungen von Meyen et al. erstellt, die an den Tätigkeitsbereich der Interviewpartner:innen angepasst wurden (2019, S. 85 f). Die Leitfäden waren offen gestaltet, um Raum für weitergehende Fragen und Antworten zu lassen (siehe Anhang 2). Die Interviews wurden mit Einverständnis der Gesprächspartner:innen aufgezeichnet. Die Inhalte der Interviews fanden als Beiträge zur Beschreibung und Bewertung der behandelten Sachverhalte und zur Beantwortung der zentralen Fragen Eingang in die Arbeit.

Im Ergebnis konnte durch die Auswertung von Literatur und Daten und die Expert:inneninterviews und die weitere Eingrenzung untersuchten Gegenstands die Zielsetzung der Arbeit konkretisiert und die Forschungsfrage(n) beantwortet werden. Der erste Bestandteil davon war die Klärung der Frage, wie sich die Bezahlbarkeit von und Versorgung mit Mietwohnungen in Berlin, München und Bremen von 2014 bis 2023 entwickelte.

4 Unterschiedlich angespannte Mietmärkte und Ankauﬀsvolumen in den Städten

Um die Bedeutung von Ankäufen für die Sicherung des bezahlbaren Wohnungsbestands und die unterschiedlichen kommunalen Praktiken bewerten zu können, werden zunächst die Entwicklungen relevanten Faktoren des Wohnungsmarktes für den Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 beschrieben und die Rahmenbedingungen dargestellt, unter denen die kommunalen Ankäufe stattfanden. Hierzu zählen Bevölkerungszahl und die Anzahl der Haushalte sowie die Entwicklung der Einkommen und Mietpreise. Auf Wohnungsbestand und -fertigstellungen wird genauso eingegangen, wie auf die Anzahl der geförderten Wohnungen.

Anhand dieser Merkmale werden Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt beschrieben und die Situation dargestellt, mit der sich die Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und Verfolgung ihrer Ziele in Sachen bezahlbarem Wohnraum konfrontiert sahen. Auf die Beschreibung der Rahmenbedingungen die der Kommunen bzw. des Landes folgen im nächsten Kapitel die identifizierten Herausforderungen bei der Sicherung des bezahlbaren Wohnungsbestands. Die Beschreibung der identifizierten Herausforderungen ist wichtig, weil diese den Bezugspunkt für die Untersuchung der kommunalen Wohnungsankäufe bilden: In welchem Umfang und welcher Art und Weise wurden sie verwendet, um zur Bewältigung der identifizierten Herausforderungen beizutragen? Welche Anwendungsmöglichkeiten wurden ihnen seitens der Kommunen zugeschrieben und welche Bedeutung hatten sie anschließend für die Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsbestands? Bevor der Beantwortung dieser Fragen nachgegangen werden kann, gilt es zu klären, wie sich die Situation beim bezahlbaren Wohnen in Berlin, München und Bremen zwischen 2014 und 2023 entwickelte.

4.1 Berlin: Dynamisch in die Wohnungskrise und großzügig beim Ankaufen

Zwischen 2014 und 2023 verzeichnete Berlin ein deutliches Bevölkerungswachstum. Die Zahl der Einwohner:innen stieg in diesem Zeitraum um über 9 % auf rund 3,8 Millionen (IBB, 2025, S. 14). Parallel dazu erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte auf 2.1690.000 - deutlich mehr als erwartet (AfS BB, 2024, S. 87; IBB, 2014, S. 68, 2024, S. 89). Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Wohnungen um 147.000 auf 2.030.000, davon waren 85 % Mietwohnungen (IBB, 2015, S. 41 f, 2025, S. 34 & 64). Die Bautätigkeit übertraf damit den im StEP Wohnen 2025 ermittelten Bedarf von 137.000 zusätzlichen Wohneinheiten, welcher allerdings auf einem geringeren prognostizierten Bevölkerungszuwachs basierte (SenStadt, 2014b, S. 48). Die unzureichende Bautätigkeit wird im Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin 2018 deutlich: Zwischen 2013 und 2017 wuchs laut diesem die Bevölkerung um 5,6 %, der Wohnungsbestand allerdings nur um 2,3 %. Dadurch weitete sich der Wohnungsmangel weiter aus, eine Folge war ein Rückgang

des Leerstands in den auf 0,9 bis 2,1 % des Bestandes und damit unterhalb der Fluktuationsreserve (IBB, 2019, S. 71 f). Die Investitionsbank Berlin ging für 2017 von einem rechnerischen Wohnungsdefizit von mindestens 96.000 Wohnungen aus (ebd.). Auch 2023 wurde noch ein Angebotsdefizit beim Wohnraum festgestellt, das auf 73.500 Einheiten beziffert wurde (IBB, 2024, S. 89). Im Zehnjahresvergleich stieg der Wohnraum um 7,3 % und blieb damit deutlich hinter dem Bevölkerungswachstum zurück (IBB, 2025, S. 81).

Um die negative Entwicklung bei der Wohnraumversorgung, insbesondere im für die Breite der Bevölkerung erschwinglichen Bereich, auszugleichen wurde seit 2014 vermehrt in den Neubau von Sozialwohnungen investiert. Die neu geschaffenen geförderten Wohnungen konnten den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes allerdings nicht aufhalten. So verlor das Land Berlin zwischen 2014 und 2023 rund 101.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Es verblieben knapp 114.140, womit sich ihr Anteil in etwa halbierte (siehe Tabelle 1). Die LWU bauten ihren Bestand um rund 77.000 Wohnungen aus. Trotz der Verpflichtung, Wohnungen aus dem Neubau ab Juli 2017 zu 50% mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten, ging der Sozialwohnungsbestand auch bei den LWU aufgrund auslaufender Bindungen zurück. Der deutliche absolute und relative Rückgang bei den Sozialwohnungen ist besonders vor dem Hintergrund der aktuell steigenden Mieten problematisch (SenStadt, 2023, S. 4, 2024b, S. 4, 2024a, S. 3; WRV, 2018, S. 42, 2022, S. 53).

Tabelle 1 stellt die absolute Anzahl der Mietwohnungen nach Eigentümern den jeweiligen Anteil der Sozialwohnungen dar. Hier lässt sich erkennen, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihren Bestand absolut und relativ ausbauen konnten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der verlangten Mietpreise relevant, da diese im kommunalen Bestand unter dem Berliner Durchschnitt lagen. Allerdings ging auch bei den LWU der Anteil der Sozialwohnungen deutlich zurück.

Tabelle 1: Wohnungsbestand der Berliner Marktakteure und jeweiliger Anteil der Wohnungen mit Mietpreisbindung in Prozent (2014, 2019, 2023)

Jahr	Private und sonstige	LWU	Genossenschaften	Gesamt
2014	1.130.400	283.200	188.500	1.602.100
	8%	34%	15%	13%
2019	1.146.441	322.493	189.366	1.658.300
	6%	28%	14%	11%
2023	1.172.459	360.462	192.879	1.725.800
	4%	16%	3%	7%

Datengrundlage: IBB, 2016, S. 41, 2021, S. 51, 2025, S. 47; eigene Berechnungen

In den 2010er Jahren zogen die Mietpreise in Berlin deutlich an. Besonders die Preise von Neuvermietungen erhöhten sich drastisch. Zwischen 2014 und 2023 stieg die durchschnittliche Angebotsmiete von 8,24 €/m² auf 13,99 €/m² – ein Zuwachs um 70%, von dem ein großer Teil in den

Jahren 2021 bis 2023 stattfand, was sich u.a. mit dem zeitgleichen Bindungsauslauf vieler Sozialwohnungen erklären lässt. Diese Entkopplung der Angebotsmieten von der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der verfügbaren Haushaltseinkommen wurde als zentrale Problemlage auf dem Mietwohnungsmarkt angesehen. Zur gleichen Zeit stieg das durchschnittlich verfügbare Einkommen um 32 % und die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel um 26 % auf 7,21 € (IBB, 2024, S. 73, 2025, S. 80). In einer LWU-Wohnung kostet der Quadratmeter 2023 6,46 € im Bestand, bei Neuvertragsmieten 7,65 €, wie sich Tabelle 2 entnehmen lässt. Dort zeigt sich auch, dass es vor allem bei der Neuanmietungen einen Unterschied machte, ob sich Mieter:innen am freien Markt versorgen mussten oder eine kommunale Wohnung beziehen konnten.

Tabelle 2: Durchschnittliche Mieten in Berlin insgesamt und bei den LWU 2014, 2019 und 2023 in Euro

Jahr	Angebotsmiete (Median)	Neuvertragsmiete LWU	Ortsübliche Vergleichsmiete	Bestandsmiete LWU
2014	8,24	6,11	5,54 *	5,50
2019	10,45	7,43	6,72	6,22
2023	13,99	7,65	7,16	6,46

*Datengrundlage: IBB, 2015, S. 63, 2024, S. 73; 83; SenStadt, 2015, S. 12, 2024b, S. 7 f; WRV, 2020, S. 12; 20; *ortsübliche Vergleichsmiete 2014 = Wert von 2013, da Erhebung alle zwei Jahre stattfindet*

Der Bezug einer neuen Wohnung war demnach oft mit steigenden wirtschaftlichen Belastungen durch die Miete verbunden. So traf eine wachsende Zahl von Einwohner:innen und Haushalten auf einen unzureichenden Wohnungsbau im bezahlbaren Segment. Während das Angebot zunehmend schrumpfte, stiegen die Mieten und mit ihnen die Belastungen für einige Mieter:innen. Denn ob sich ein Haushalt eine Wohnung leisten kann, hängt von der verlangten Miete und dem Haushaltseinkommen ab. Aus dem Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich die Mietbelastungsquote. Das durchschnittliche Berliner Haushaltsnettoeinkommen stieg auf 2.575 € pro Monat im Jahr 2023, wobei noch immer jeder fünfte Haushalt mit maximal 1.500 € auskommen musste. Ein Drittel hatte maximal 2.000 € pro Monat zur Verfügung. Für die 20 % der Haushalte mit den geringsten Einkommen ergibt sich daraus eine kritische Mietobergrenze von rund 450 € monatlich, wenn die Belastungsgrenze von 30 % des Einkommens nicht überschritten werden soll (IBB, 2025, S. 26 f).

4.1.1 Getätigte Ankäufe

Die vom Land in den Stadtentwicklungsplänen und Kooperationsvereinbarungen beschlossenen und von den landeseigenen Wohnungsunternehmen durchgeführten Erweiterungen kommunaler Bestände wurden neben dem Neubau auch durch den Ankauf von Wohnraum erreicht (SenStadt, 2014b, S. 86 ff; WRV, 2018, S. 43 ff). Nachdem lange Zeit kommunale Bestände aufgrund der schlechten Haushaltslage des Landes abgestoßen wurden, änderte sich mit dem Bevölkerungswachstum Mitte der 2010er Jahre das Vorgehen (Tagesspiegel, 2010; IVB, Anhang 1.1, Z. 34).

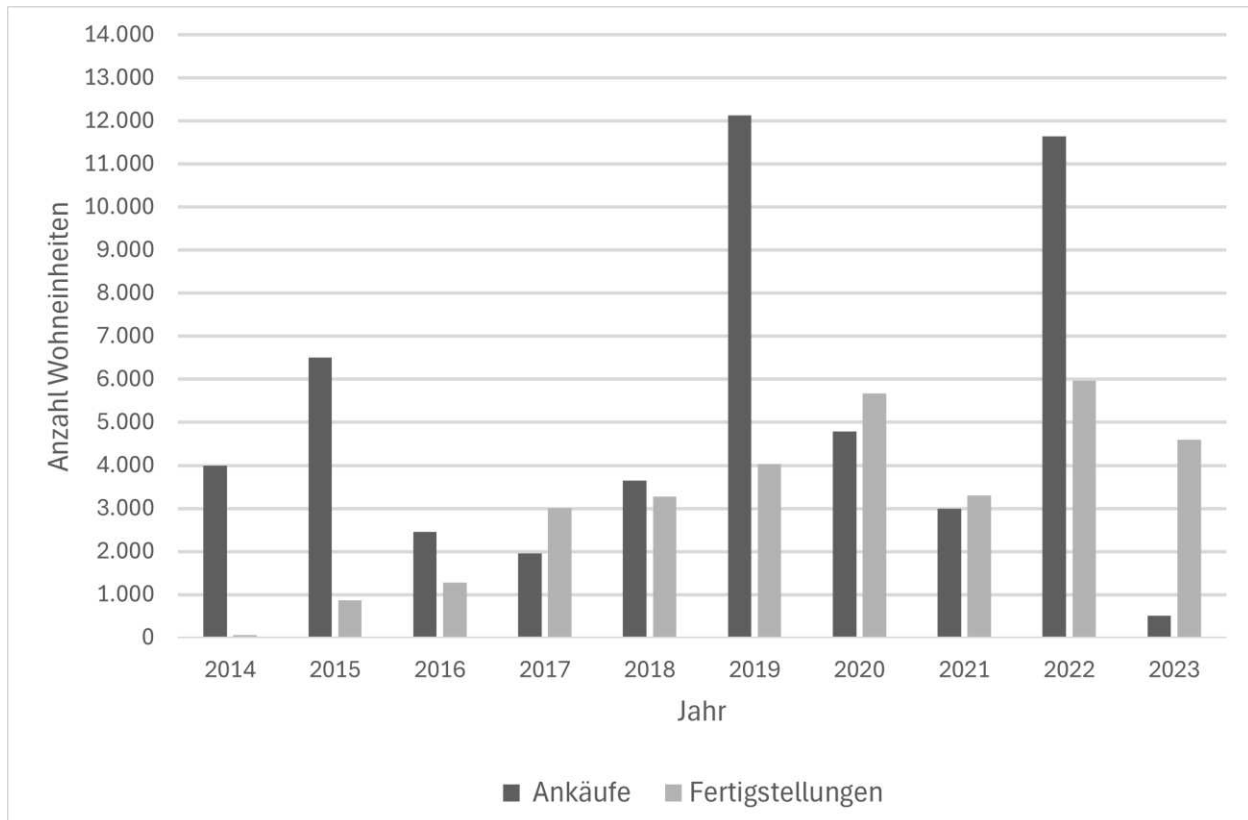


Abbildung 1: Bestandserweiterung der Berliner LWU durch Ankauf und Baufertigstellungen von 2014 bis 2023 (eigene Darstellung; Datengrundlage: Busse et al., 2020, S. 16; SenStadt, 2022, 2023a, S. 4, 2023b, S. 4, 2024a, S. 3; WRV, 2021, S. 533)

Zwischen 2014 und 2023 wurden rund 50.000 Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen erworben, etwa 2.000 davon im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts. Die meisten Ankäufe erfolgten in den Jahren ab 2018, wobei in den Jahren 2019 und 2022 jeweils über 10.000 Wohnungen angekauft wurden (Abbildung 1). Begründet wurden die Ankäufe in erster Linie mit dem Erhalt bezahlbarer Mieten und der Ausweitung kommunaler Bestände als Mittel der Einfluss-sicherung für das Land Berlin auf dem heimischen Wohnungsmarkt (BA Mitte, 2021; BA Treptow-Köpenick, 2020; SenFin, 2020). Nach 2022 ging die Anzahl getätigter Ankäufe deutlich zurück. Dies wurde mit verschlechterten Rahmenbedingungen begründet. Das Portfoliomanagement der

Gewobag Berlin hat im Interview außerdem auf die umfangreichen Ankäufe der Vorjahre verwiesen (Anhang 1.2, Z. 19).

Wie die Tabelle 3 zeigt, lässt sich die Anwendung des Vorkaufsrechts in zwei Abschnitte unterteilen: Einen vor und einen nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021. Fanden vor dem Urteil noch einige Ankäufe durch die LWU als Begünstigte des von den Berliner Bezirken angewandten Vorkaufsrechts statt, ging die Ausübung des Vorkaufsrechts danach deutlich zurück, wie die Tabelle zeigt. Mit diesem Rückgang nahm die Bedeutung des Instruments ab. Der mengenmäßige Einfluss wurde schon vorher in Zweifel gezogen, der Nutzen könnte eher in einer abschreckenden Wirkung für Investor:innen gelegen haben, Objekte zwecks Steigerung der Mieten und damit der Einnahmen zu erwerben (Jensen, 2020, S. 157).

Tabelle 3: Wohnungsankäufe und -fertigstellungen und Anteil geförderter Wohnungen im Neubau der LWU Berlin von 2014 bis 2023

Jahr	Ankäufe		Fertigstellungen		
		davon Vorkaufsrecht		davon gefördert	gefördert in Prozent
2014	3.999	unklar	66	unklar	unklar
2015	6.509	unklar	861	unklar	unklar
2016	2.459	unklar	1.274	102	8
2017	1.959	13	3.011	849	28
2018	3.651	155	3.279	881	27
2019	12.127	1.365	4.026	1.679	42
2020	4.791	439	5.669	2.444	43
2021	2.996	107	3.307	1.483	45
2022	11.644	0	5.969	2.422	41
2023	512	1	4.599	1.549	34
Summe	50.647	2.080	32.061	11.409	
Durchschnitt	5.065	297	3.206	1.426	33

Datengrundlage: Busse et al., 2020, S. 16; SenStadt, 2022, 2023a, S. 4, 2023b, S. 4, 2024a, S. 3; WRV, 2021, S. 53

Kosten und Finanzierung der Ankäufe

Die Ankäufe wurden hauptsächlich von den Wohnungsunternehmen finanziert. Da diese wirtschaftlich weitestgehend eigenständig handeln und die Objekte in ihr Eigentum übergangen, mussten sie auch die Mittel für den Erwerb aufbringen. Dennoch traten die Kommunen immer wieder unterstützend in Erscheinung. Laut der Antwort des Senats auf eine Schriftliche Anfrage investierten die vier LWU Gesobau, Howoge, Stadt und Land sowie WBM von 2014 bis 2021 2,386 Mrd. € in den Ankauf von Wohnungen (Tabelle 4). Für die Jahre 2022 und 2023 konnte

keine konkreten Zahlen gesichtet werden, Degewo und Gewobag machten dazu keine Angaben (SenStadt, 2022, S. 3; eigene Berechnungen). Aus derselben Anfrage beim Senat ging hervor, dass die sechs LWU in den gleichen Jahren (2014 – 2021) 4,856 Mrd. € in den Wohnungsneubau investierten. Lässt man die diesmal enthaltenen Ausgaben von Degewo und Gewobag für eine besser Vergleichbarkeit außen vor, verbleiben 2,431 Mrd. €, wobei hier u.a. öffentliche Zuschüsse für geförderte Wohnungen nicht herausgerechnet wurden (ebd.; eigene Berechnungen).

Tabelle 4: Investitionsvolumen der LWU Berlin für Ankäufe und Neubau von 2014 bis 2021 in tausend Euro

Jahr	Ankäufe	Neubau
2014	364.841	98.051
2015	295.856	255.817
2016	172.527	428.476
2017	100.463	622.158
2018	302.818	715.731
2019	580.868	821.972
2020	263.900	913.516
2021	304.608	1.000.020
Summe	2.385.881	4.855.741
Durchschnitt	298.235	606.968

Datengrundlage: SenStadt, 2022

Die gezahlten Kaufpreise einzelner Ankäufe liegen für die meisten Einzelfälle nicht vor. Teilweise sind aber Zahlen bekannt, welche die Dimensionen der Vorhaben verdeutlichen. Hinsichtlich der erworbenen Wohneinheiten und des Kaufpreises war die Übernahme von rund 14.500 Wohnungen für 2,46 Milliarden € im Jahr 2021 von Vonovia und Deutscher Wohnen durch mehrere landeseigene Wohnungsunternehmen der mit Abstand größte Ankauf (Haufe Online Redaktion, 2024). Eine weitere größere Transaktion stellen die Übernahme von 6.000 Wohnungen von Ado Properties durch die Gewobag für rund 920 Millionen € im Jahr 2019 dar (FNP, 2019). Demnach ist davon auszugehen, dass die Ausgaben im gesamten Betrachtungszeitraum für alle sieben LWU, inklusive der Berlinovo, weit über den 2,386 Mrd. € lagen. Letztendlich kann davon ausgegangen werden, dass sich in den Jahren 2014 bis 2021 die Kosten für den Erwerb von Wohnungen in etwa auf dem Niveau der Neubaukosten bewegten, zumindest aber nicht wesentlich niedriger ausfielen. Dies unterstreicht die Bedeutung, die das Land Berlin Ankäufen beimaß.

Für die Unterstützung von Ankäufen stellte das Land Berlin in der Hochphase ab ca. 2018 Gelder aus Sondervermögen zur Verfügung, falls für den Erwerb Unterstützung notwendig war und Eigenkapitalzuschüsse des Landes in Anspruch genommen werden konnten (IVB, Anhang 1.1, Z. 30). Für die Jahre 2017 bis 2023 wurden für die Ausübung des Vorkaufsrechts und sonstige Ankäufe Gelder aus den SIWANA (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds) bereitgestellt. Insgesamt wurden mindestens 190 Mio. € für die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten und sonstigen Grundstückserwerben bereitgestellt oder zugesagt, gut 70 Mio. € wurden für Ankäufe im Rahmen des Vorkaufsrechts eingesetzt. Ebenso nicht inbegriffen sind Folgekosten, etwa für Sanierungen (Abgeordnetenhaus Berlin, 2023; SenFin, 2019, 2025).

4.2 München: Weiter steigende Mieten und im Umfang moderate Ankäufe

Wie in Berlin stieg auch in München die Bevölkerungszahl, von einer Corona-Delle abgesehen, im Zeitraum von 2014 bis 2023 kontinuierlich an, und zwar von 1.466.000 auf 1.589.000 (LHM, 2025a). Passend dazu kam es zu einem Zuwachs der privaten Haushalte um 50.000 auf gut 875.000. Hier ist zu beachten, dass die Anzahl der Haushalte nur ungefähr den Bedarf an Wohnraum wiedergibt, da sich z.B. im Falle von Wohngemeinschaften nach Definition der Münchner Verwaltung mehrere Haushalte in einer Wohnung befinden und die Größe der verfügbaren Wohnungen zur Größe der suchenden Haushalte passen muss (LHM - RSB, 2024, S. 27). 75 % der Münchner:innen wohnten 2023 zur Miete (LHM - RSB, 2023, 2024, S. 13).

Zwischen 2014 und 2023 wurden gut 71.000 Wohnungen, inklusive Wohnungen in Wohnheimen, fertiggestellt; durchschnittlich 7.127 pro Jahr (LfStat, 2024a). Das führte zu einem Anwachsen des Bestandes auf 816.470 Wohnungen, davon rund 612.000 Mietwohnungen (LfStat, 2025; eigene Berechnungen). Der kommunale Wohnungsbestand stieg zwischen 2014 und 2023 von knapp 59.000 auf gut 64.000 Wohnungen an (LHM - RSB, 2024, S. 63; Stadtkämmerei LHM, 2015, S. 129; 198).

Zumindest im Umfang konnte der Neubau mit dem gestiegenen Bedarf durch den Anstieg der Anzahl der Haushalte mithalten. 19% der Fertigstellungen entstanden als geförderte Wohnungen (LHM - RSB, 2024, S. 67). Anders als Berlin und Bremen verzeichnete München dennoch keinen Rückgang in diesem Segment, der Bestand hielt sich bei rund 40.000. Seit etwa 2016 wurden mehr neue Sozialwohnungen fertiggestellt als aus der Bindung fielen, so dass sich der Bestand leicht erhöhte (LHM - RSB, 2020, S. 66, 2024, S. 66). Zusammen mit den Wohnungen mit Belegungsbindungsvertrag zählte München einen Anstieg des sozialgebundenen Wohnungsbestands auf 89.400 im Jahr 2023. Auf diese Weise wurde dieser bei rund 10 % aller Wohnungen gehalten, was den Mindestzielen der Stadt für die ‚Eingriffsreserve‘ entsprach (LHM - RSB, 2024).

Für die weitere Entwicklung der Mietpreise ist neben dem Anteil geförderter Wohnungen auch die Zusammensetzung der Eigentümerschaft von Relevanz, da kommunale Akteure, Genossen-

schaften, private Wohnungsbesitzer:innen und sonstige Eigentümer unterschiedlich mit ihren Immobilien verfahren können und sich die verschiedenen Ansätze auch in den verlangten Mieten widerspiegeln. Bei kommunalen Beständen haben Städte deutlich mehr Möglichkeiten, auf Mieten, Zusammensetzung der Bewohnerschaft und die weitere Entwicklung der Objekte Einfluss zu nehmen. Allerdings agieren auch kommunale Wohnungsunternehmen gewinnorientiert und gemeinnützige Akteure müssen wirtschaftlich mit ihren Beständen haushalten.

2022 waren 5,2% der Wohngebäude in Besitz der Landeshauptstadt oder kommunalen Wohnungsunternehmen, 2,5% gehörten Genossenschaften. Dagegen verfügten WEG und Privatpersonen über 83,3% des Bestandes und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen über 5,6%. Der Rest verteilte sich auf den Bund, das Land Bayern (zusammen 0,8%), privatwirtschaftliche Unternehmen anderer Branchen und "Organisationen ohne Erwerbszweck" (LfStat, 2024b, S. 15). Beim Zensus 2011 machten die Bestände von Genossenschaften und öffentlichen Eigentümern 8,9% des gesamten Wohnungsbestandes aus. Somit war ein leichter Rückgang zu verzeichnen (Joebges, 2014, S. 15).

Man könnte jetzt einen [Bericht] aus den (...) Neunzigerjahren, nehmen und man kann eigentlich fast eins zu eins so ein Vorwort übernehmen, muss nur Zahlen austauschen. Und das zeigt eigentlich so ein bisschen, dass dieses Grundproblem, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, München ist ja eine der Städte mit den höchsten Kaufpreisen, schon seit Jahrzehnten etwas Bekanntes ist.

IVM, Anhang 1.3, Z. 30

Die durchschnittliche Miete beim Erstbezug von Wohnungen stieg zwischen 2014 und 2023 von 16,00 € auf 21,30€, die Bestandsmiete nach dem Mietspiegel stieg zwischen 2019 und 2023 von 11,69€ auf 14,58€ (LHM - RSB, 2024, S. 50 f). Allerdings stellte dies nur die Fortsetzung einer schon langanhaltenden Entwicklung dar. Bereits Anfang der 90er Jahre wurde auf anhaltende Mietsteigerungen verwiesen, welche seitdem über die meiste Zeit anhielten (Kreiling, 1992; Lieser, 2018, S. 15 ff). Die Wohnungen in Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaften wiesen deutlich geringere Miete auf. Wie Tabelle 5 zeigt, stieg die durchschnittliche Miete dort von 6,94 € auf 7,81 € für die 64.600 kommunalen Wohnungen in 2023 (LHM - RSB, 2024, S. 63).

Tabelle 5: Durchschnittliche Mieten in München insgesamt und bei den KWU 2014, 2019 und 2023 in Euro

Jahr	Angebotsmiete (Median)	Ortsübliche Vergleichsmiete	Miete KWU
2014	13,18	10,13	unklar
2019	16,3	11,69	7,56
2023	19,23	14,58	7,81

Datengrundlage: empirica, 2025b zitiert nach Statista (2025); Münchner Wohnen, 2024c zitiert nach Statista (2025); Sozialreferat LHM, 2025

Auch die jährliche Kaufkraft pro Kopf entwickelt sich in der jüngeren Vergangenheit nach oben. Sie lag 2015 durchschnittlich bei 29.000 € und 2023 bei 34.400 € (LHM - RSB, 2016, S. 60, 2024, S. 22). Die durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote (Kaltmiete/Zinsen und Tilgung + Nebenkosten) stieg zwischen 2016 und 2021 nach Bevölkerungsbefragungen um einen Prozentpunkt auf 29 % an. Bei ärmeren Haushalten fiel der Anstieg höher aus. So gaben 2021 23 % der Haushalte mindestens 40 % ihres Einkommens fürs Wohnen aus, 2016 waren es noch 19 %. Die Belastung durch Wohnkosten fiel bei Eigentümer:innen deutlich niedriger aus, während sich Mieter:innen durch die steigenden Mieten mit erhöhten Wohnkosten konfrontiert sahen (INFO, 2017, S. 27 f; LHM - RSB, 2022b, S. 40). Dies macht auch der Anstieg der Mietbelastungsquote um 7 Prozentpunkte auf 30% von 2010 bis 2018 deutlich. Auch hier waren schon Haushalte mit geringen Einkommen besonders stark betroffen (Knauer & Knöllner, 2020, S. 781 ff).

4.2.1 Getätigte Ankäufe

Für den Zeitraum von Anfang 2013 bis Juni 2016 und die Jahre 2022 und 2023 konnten insgesamt 2.000 direkt angekauft Wohneinheiten aus öffentlich Publikationen rekonstruiert werden (Kommunalreferat LHM, 2016, 2024). Hinzu kommen 1.252 Wohnungen, die über das Vorkaufsrecht erworben wurden (LHM - RSB, 2018, S. 82, 2020, S. 84, 2024, S. 82). Auf Nachfrage der Süddeutschen Zeitung gab das Kommunalreferat 3.000 Ankäufe zwischen 2014 und 2023 an (Krass, 2023). In einigen Fällen handelte es sich dabei um Bestände, die früher als Eigentum der BayernLB bereits einmal in kommunaler Hand waren - wie beispielsweise die rund 950 Wohneinheiten, die zwischen 2013 und Juni 2016 von der vormals kommunalen GBW AG erworben wurden. (LHM - RSB, 2017, S. 14).

Bei den getätigten Ankäufen spielte das Vorkaufsrecht in München eine große Rolle. Meistens entschieden sich die Käufer aber auch in dort für die Abgabe einer Abwendungserklärung und mussten daher ihr Objekt nicht an die Stadt abtreten. Die darin enthaltene Verpflichtung, bestimmte Maßnahmen zur unterlassen, die Mietsteigerungen rechtfertigen würden, galt jeweils nur für zehn Jahren (LHM - RSB, 2017, S. 84 f). Eine langfristige Sicherung bezahlbarer Mieten war auf diesem Wege nicht gegeben.

Kosten und Finanzierung der Ankäufe

Zwar stellte der Bau neuer Wohnungen den Schwerpunkt in der kommunalen Wohnraumversorgung dar. Dennoch gab die Landeshauptstadt München laut eines Artikels in der Immobilienzeitung von 2019 bis Oktober 2023 800 Mio. € für den Ankauf von Wohnungen aus, davon 460 Mio. € im Jahr 2022. 2023 wurden 325 Wohnungen in München-Milbertshofen für 70 Mio. erworben (Efferen & Krass, 2023a; Heintze, 2023a). Insgesamt beliefen sich die gezahlten Kaufpreise zwischen 2014 und 2023 auf 1,38 Mrd. Euro (Krass, 2023). Im Handlungsprogramm von 2017 erklärte sich die Landeshauptstadt bereit, Ankäufe der KWU im Rahmen des Vorkaufsrechts oder im Falle von Rückkäufen von Objekten der vormals öffentlichen GBW Gruppe durch Geldeinlagen zu unterstützen (LHM - RSB, 2017, S. 90). Zudem wurden ein sogenannter Social Bond aufgelegt, mit dem sich die Stadt München rund 100 Mio. € bei Anleger:innen für den Ankauf von Wohnungen lieh (Efferen, 2020; Stadtverwaltung LHM, 2024b).

4.3 Bremen mit langsamerer Zuspitzung und wenigen Wohnungsankäufen

Die Stadt Bremen wies in der jüngeren Vergangenheit ein anhaltendes Bevölkerungswachstum auf. Zwischen 2014 und 2023 stieg die Bevölkerungszahl von 552.000 auf 577.000 (Statista, 2024). Die Schätzung über die Zahl der Haushalte folgte dieser Entwicklung nicht. Hier gab es zwischen 2014 und 2018 einen Anstieg auf 311.000, 2023 lag der Wert wieder bei 306.000. Dies ist auch auf eine Bereinigung des Melderegisters zurückzuführen (SLB, 2024).

Beim Wohnungsbestand konnte Bremen ein stetiges Wachstum verzeichnen, von rund 290.000 im Jahr 2014 auf 302.500 im Jahr 2022. Dies entspricht knapp 1.400 Fertigstellungen pro Jahr (RSSW, 2023, S. 31). Bevölkerung und Bestand stiegen somit in vergleichbarem Maße an und die Zahl der Neubauten entsprach der Wohnraumbedarfsprognose für die Jahre bis 2030 (empirica, 2020, S. 6). Nur 58 % des Wohnungsbestands waren 2023 Mietwohnungen, der Eigenheim-Anteil fällt im Vergleich zu anderen Großstädten hoch aus (RSSW, 2023, S. 78; WERTGRUND, 2021).

Zwischen 2015 und 2023 ging der Sozialwohnungsbestand von 7.000 auf 6.500 Wohnungen zurück, was 3,7 % des Mietwohnungsbestandes entsprach. Damit fiel der Rückgang geringer aus als 2017 prognostiziert. Dennoch entwickelte sich das Angebot geförderten Wohnraums gegenläufig zu den Mietpreisen (RSSW, 2017, S. 85, 2023, S. 60).

Neben den 38 % der von Eigentümer:innen bewohnten Wohnungen teilten sich private und kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften den Wohnungsmarkt auf. Die kommunalen Wohnungsunternehmen Gewoba (ca. 33.000) und Brebau (ca. 6.000) hielten rund 22 % der Mietwohnungen und 13 % des gesamten Wohnungsbestandes (BREBAU, 2020, S. 17; GEWOBA, 2024, S. 31).

Bei den Angebotsmieten zeigte Bremen die aus Berlin und München bereits bekannte Tendenz. So stieg der Quadratmeterpreis angebotener Wohnungen zwischen 2014 und 2022 von 6,90 € auf 9,50 €. Dies entspricht einer Steigerung um 27 % (BBSR, 2024). Bei der Gewoba stieg die durchschnittliche Miete von 5,52 € auf 6,94 € und lag somit deutlich unter den durchschnittlichen Angebotsmieten (GEWOBA, 2015, S. 12, 2024, S. 26). Der Qualifizierte Mietspiegel 2024 gab einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7,43 € aus (InWIS, 2023, S. 17). Die Steigerungsraten waren damit immer noch deutlich, in Relation zu den anderen untersuchten Städten aber geringer. Die relative Preissteigerung bei Neuvermietungen in Bremen entspricht ungefähr den Mietanhebungen im Berliner Bestand.

2013 lag das verfügbare Einkommen pro Kopf in Bremen bei 20.500 € und stieg bis 2021 auf 23.400 € bzw. um 12 % (RSSW, 2017, S. 9, 2023, S. 51). Allerdings fiel der Anstieg der Angebotsmieten in Relation deutlich größer aus. Santner gibt eine Steigerung der mittleren Einkommen zwischen 2014 und 2023 um 21% brutto an, während die Angebotsmieten zur gleichen Zeit um 41% angehoben wurden (2025, S. 1). Die Mietbelastungsquote lag 2022 bei 29,6% (2014: 30,5%) und ging damit unter die 30%-Grenze zurück (RSSW, 2023, S. 56). Laut dem Interview mit der Bremer Verwaltung stieg allerdings die Mietbelastung bei den ärmeren Haushalten im Untersuchungszeitraum an, da dort die Einkommensentwicklung den Anstieg der Mietpreise nicht ausgleichen konnte (Anhang 1.4, Z. 80 & 150). Berichte der Arbeitnehmerkammer Bremen verwiesen auf eine gestiegene Wohnkostenbelastung armer Haushalte. Gaben 2019 31,3% der Bremer Mieter:innenhaushalte 40% oder mehr von ihrem Nettoeinkommen für die Wohnkosten aus, waren es 2024 33%. Wobei der Anteil der Wohnkosten bei höheren Einkommen deutlich geringer ausfiel als bei niedrigen (Santner, 2021, S. 40, 2025, S. 23 f).

4.3.1 Getätigte Ankäufe

Die realisierten Ankäufe durch kommunale Akteure in Bremen waren überschaubar. 2019 kaufte die GEWOBA 224 Wohneinheiten der Vonovia in der Lüssumer Heide auf (GEWOBA, 2020b). Damit sollte der eigene Bestand im Quartier stabilisiert werden (GEWOBA, 2020a, S. 21). Hinzu kommt die Übernahme des Wohnungsunternehmens Brebau 2019, welcher dem kommunalen Bestand weitere 6.000 Wohnungen hinzufügte (Bremische Bürgerschaft, 2019). Die Brebau erwarb 2019 zwischen 2023 55 Wohnungen, verkaufte allerdings 374 (Senat Bremen, 2023). Zwar war der Aufkauf fiskalisch begründet, dennoch konnte die Kommune so ihren Einfluss auf dem Wohnungsmarkt ausbauen und bezahlbare Bestände sichern (IVHB, Anhang 1.4, Z. 373). Durch den Erwerb der Brebau stieg kommunale Anteil am Mietwohnungsmarkt um etwa 3%. Erwähnenswert ist der gescheiterte Ankauf der Grohner Düne von Grand City Property 2023. Der dicht bebaute Wohnkomplex sollte 2014 schon einmal erworben werden, war aber für das kommunale Wohnungsunternehmen stets zu teuer. Zudem wolle der Senat keine Spekulationen subventionieren, indem er Zahlung deutlich oberhalb der gutachterlich ermittelten Kaufpreise bewilligte (Feldhaus, 2023).

Prinzipiell hält und hielt sich die Stadt die Option, Wohnungen anzukaufen, für den konkreten Bedarf offen. Es existiert aber kein Topf, der explizit Gelder für den Ankauf enthält. Auch die Gewoba wurde nicht angehalten, einen gewissen Anteil der Bestandserweiterung über den Erwerb von Wohnraum zu decken. Wurde ein in Frage kommendes Objekt angeboten, befasste sich die Gewoba mit der Möglichkeit eines Ankaufs. Bei Bedarf stellte die Stadt Gelder für die Übernahme und den Erhalt bezahlbarer Mieten in Aussicht. Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Wohnungsgesellschaft zur Bestandsentwicklung bezogen sich dabei nicht auf konkrete Vorhaben, sondern auf die allgemeine Zielrichtung, etwa bei beim Bestandsausbau geförderter Wohnungen (Interviews Bremen, Anhänge 1.4, Z. 427, 538, 1.5, Z. 68).

Ausübung des Vorkaufsrechts

Über das Vorkaufsrecht wurden in Bremen kaum Wohnungen erworben. Seine Bedeutung lag vielmehr im Drohpotential einer Übernahme im Namen der Stadt. Machte Bremen bei einzelnen Objekten problematische Entwicklungen aus, wurde der Kontakt zum Eigentümer gesucht um in Zweifelsfall ein Vorkaufsortsgesetz erlassen, womit die Kommune das entsprechende Gebiet als eines bezeichnet, bei dem ihr ein Vorkaufsrecht zustand (HB, 2023; BauGB, § 25, Abs. 1, S. 2). Dies sollte auch die Bereitschaft der Stadt signalisieren, beim entsprechenden Objekt tätig zu werden und Druck auf den Eigentümer ausüben (IVHB, Anhang 1.4, Z. 618). Im Untersuchungszeitraum wurden neun Vorkaufsortsgesetze erlassen (Bremische Bürgerschaft, 2025b).

Kosten und Finanzierung der Ankäufe

Ein konkreter Kaufpreis für die 224 von der Gewoba erworbenen Wohnungen wurde nicht bekanntgegeben. Allerdings legte die Stadt Bremen eine Förderung auf, die explizit für den Ankauf von Wohnraum gedacht war. Der Ankauf der Lüssumer Heide durch die GEWOBA stellt das Pilotprojekt für dieses Vorgehen dar. Dort förderte die Stadt den Ankauf mit 15.000 € pro Wohnung, insgesamt 3,5 Mio. €. Im Gegenzug legte die Gewoba Mietpreis- und Belegungsbindungen, vergleichbar mit dem Vorgehen bei der Neubauförderung, für 20 Jahre fest (SUBV, 2019). Hinzu kommen die kommunalen Bestandserweiterungen im Zuge des vollständigen Erwerbs der Brebau. Die Gesamttransaktion, bestehend aus Geldzahlungen und Anteilen an der Gewoba, belief sich auf rund 235 Mio. € (Bremische Bürgerschaft, 2019). Die Summe ist nur bedingt mit Ankäufen von Wohnungen bzw. bebauten Grundstücken vergleichbar, zumal die Bestandserweiterung nicht der Grund für die Ankäufe gewesen war. Gleichwohl wurden aber Wohnungen für den kommunalen Bestand erworben.

Insgesamt wurden in den Jahren 2014 bis 2023 fast 14.000 Wohnungen in Bremen fertiggestellt, rund 1.400 davon durch öffentliche Bauherren und Organisationen ohne Erwerbszweck (Statistisches Landesamt Bremen, 2024). Demnach hat der Ankauf der Brebau mit Abstand am meisten zur kommunalen Bestandserhöhung beigetragen.

Den Wohnungsmärkten von Berlin, München und Bremen sind einige Tendenzen gemein. So wiesen alle drei seit geraumer Zeit steigenden Mieten und eine Verknappung des Wohnungsangebots im bezahlbaren Bereich auf. Jedoch unterscheiden sie sich sowohl in der Ausprägung der Entwicklungstendenzen als auch im konkreten Verlauf. Insgesamt lässt sich über die beschriebenen Veränderungen sagen, dass sich München durchgehend auf einem hohen bzw. angespannten Niveau bewegte, Berlin bei vielen Merkmalen deutlich und Bremen moderat zulegte. Wobei dies in Abhängigkeit von der Ausgangssituation und den Handlungsspielräumen der Kommunen unterschiedliche Konsequenzen mit sich brachte. Dazu mehr im nächsten Kapitel.

5 Mangel an bezahlbarem Wohnraum als zentrale Herausforderung der Kommunen

Das letzte Kapitel beschrieb anhand einiger Kennziffern die Entwicklung der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums. Die folgenden Seiten gehen der Frage nach, welche Probleme und Aufgaben Berlin, München und Bremen ihrerseits aus der jeweiligen Situation ableiteten.

Die Beantwortung ist nötig, um im Anschluss der Forschungsfrage nachzugehen und die Rolle von Ankäufen zu analysieren. Wenn bekannt ist, welche Probleme die Kommune ausmachten, lässt sich der Beitrag von Ankäufen im Umgang mit diesen Problemen bestimmen. Zudem werden einige weitere verbreitete Instrumente der Wohnungspolitik umrissen, um in der anschließenden Analyse die Anwendungsbereiche und -möglichkeiten von Wohnungsankäufen genauer fassen und abgrenzen zu können. Die bislang beschriebenen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten waren über den gesamten Betrachtungszeitraum Gegenstand kommunaler Wohnungsmarktbeobachtungen und Wohnungspolitik. Alle drei Städte machten Wohnungsmangel und die steigenden Mieten, besonders mit Blick auf die Wohnraumversorgung weniger wohlhabender Haushalte, als wichtige Herausforderung aus.

5.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestand

Wie beschrieben setzte der schnelle Bevölkerungsanstieg Berlin hinsichtlich der Wohnungsfertigstellungen unter Druck und begünstigte den beschriebenen Wohnungsmangel. Dagegen reichten, zumindest im Betrachtungszeitraum, die Fertigstellungen in München und Bremen absolut gesehen aus, um dem positiven Wanderungssaldo gerecht zu werden. Allerdings befand sich auch in München die Leerstandsquote mit 2,4 % unterhalb der als günstig angesehenen 3 %, in Bremen mit 3,2 % knapp darüber (Holm, 2025, S. 12; 22; Rink & Wolff, 2015). Bereits 2014 wies der StEP Wohnen 2025 für Berlin auf das steigende Wohnraumbedürfnis wegen der demografischen Entwicklung und den Prognosen für die folgenden Jahre hin. Auch weil die Zuzüge die Erwartungen übertrafen, wurden nicht genügend neue Wohnungen fertiggestellt, um mit dem realen Bedarf Schritt zu halten (SenStadt, 2014, S. 48 f). Später wurde die Prognose nach oben korrigiert (SenStadt, 2019, S. 30). Auf Basis des Bevölkerungsanstiegs und unter Berücksichtigung der jährlichen Wohnungsabgänge wurde für München ab 2017 ein mittlerer Bedarf von 8.000 bis 8.500 Wohneinheiten pro Jahr angenommen. Dieser sollte über den Neubau von Wohnungen gedeckt werden, wobei die Flächenknappheit als Problem angesprochen wurde. (LHM - RSB, 2017, S. 19). Im Interview mit der Verwaltung, kamen auch die hohen Bodenpreise zur Sprache, welche in Verbindung mit Bevölkerungsanstieg, geringer Flächenverfügbarkeit und anderen Faktoren den Neubau teuer machten. Dies habe sich seit etwa 2008 auch in den Kauf- und Mietpreisen niedergeschlagen (Anhang 1.3, Z. 39). Auch Bremen zählte im Laufe der Jahre zwar

mehr Einwohner:innen, stellte aber fest, dass diese allein aus der Auslandszuwanderung resultierten. Bei der Binnenwanderung wurde ein Bevölkerungsverlust festgestellt, was man als Problem für die Weiterentwicklung der Stadt ansah. Daher sollte der Wohnungsmarkt seinen Beitrag zur Standortentwicklung leisten, indem er angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Maße bereithielt, um dem Binnenwanderungsverlust entgegenzuwirken (RSSW, 2017, S. 5 f). Ein kontinuierlicher Neubau in den kommenden Jahren wurde für nötig befunden. Die Wohnungsbedarfsprognose von 2020 ermittelte durchschnittlich 1.400 neue Wohnungen pro Jahr bis 2030 (empirica, 2020, S. 4 ff).

Für die weitere Betrachtung ist die unterschiedliche Bedeutung des Mietwohnungsmarktes zu beachten. Nur hier wurden kommunale Wohnungsankäufe unmittelbar wirksam, da die städtischen Unternehmen Bestände für die Vermietung ankauften und somit nur die Situation von Mieter:innen und Menschen auf der Suche nach einer Mietwohnung direkt beeinflussten. Während in Berlin über 85 % und in München 75 % der Haushalte zur Miete wohnten, waren es in Bremen nur 58 %. Diese unterschiedliche Zusammensetzung hat einen Effekt auf die Auswirkungen kommunaler Tätigkeit am Wohnungsmarkt. Bei einem geringen Anteil von Mietwohnungen am gesamten Bestand kann mit einer geringeren Zahl angekaufter Wohnungen wirksam am Markt agiert und Entwicklungen zu Gunsten der eigenen Ziele beeinflusst werden.

5.2 Überall steigende Mieten

Steigende Mieten und wenig bezahlbarer Wohnraum sind in München ein altbekanntes Phänomen. Bereits der Wohnungsbericht 1992/93 schreibt: "Preiswerter Wohnraum bleibt allerdings wie bisher Mangelware" (zitiert nach Kruse, 2018). Gerade für die Jahre ab 2010 wurden aber nochmal verstärkte Mietsteigerungen festgestellt (LHM - RSB, 2016, S. 5). Den daraus resultierenden und weiter zunehmenden Anspannungen sollte u.a. durch mehr geförderten Neubau und Regulierungen des Wohnungsmarktes, etwa in Form der Absenkung der Kappungsgrenze auf 15%, begegnet werden (LHM - RSB, 2017, S. 18). Auch in Bremen spitzte sich die Situation bei den Mieten im letzten Jahrzehnt zu, wenn auch auf niedrigerem Niveau. Santner ermittelte für den Zeitraum 2005 bis 2020 eine Steigerung der Angebotsmieten in Bremen um 47%, während sie in München um 72% und Berlin sogar um 85% angehoben wurden (Santner, 2021, S. 7). Die Mieterhöhungen stellten eine Belastung für Mieter:innen dar, der man besonders durch Sozialen Wohnungsbau und dem Wohngeld begegnen wollte. Auch auf Regulierungen wurde gesetzt (SKUMS, 2021, S. 22 f) (FUB IGES, 2024, S. 23 f). Berlin absolvierte den beschriebenen schnellen Aufholprozess zur bayerischen Landeshauptstadt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum lassen sich für Berlin erhebliche Mietsteigerungen feststellen, so dass sich das Preisniveau dem von München annäherte, während der durchschnittliche Quadratmeter in Bremen nach wie vor deutlich günstiger angeboten wurde und die Zuwächse geringer ausfielen. Gerade die deutlichen

Steigerungen der Angebotsmieten in Berlin fallen ins Auge, wobei auch die anderen Städte diesem Trend folgten.

Konnte die Entwicklung der Einkommen städteübergreifend im Durchschnitt noch die Anhebungen der Bestandsmieten ausgleichen, war dies bei den Neuvermietungen nicht möglich. Parallel zum Bundestrend (Kapitel 2) machte die Anhebung der Mietpreise besonders den Haushalten mit niedrigen Einkommen zu schaffen, die überall mit höheren Mietbelastungen zu kämpfen haben. Nicht nur relativ waren arme Menschen durch die Miete stärkeren Belastungen ausgesetzt. Wer von einem geringen Einkommen 40% für Wohnraum ausgeben muss, hat absolut gesehen weniger zur Verfügung als Vermögende mit einer in Relation vergleichbaren Mietbelastung.

5.3 Rückgang der Sozialwohnungen in Berlin und Bremen

Neben steigenden Mieten führte auch der Rückgang an Sozialwohnungen zur Zuspitzung in Berlin und Bremen. In Berlin brachen die Sozialwohnungsbestände regelrecht ein (Kapitel 4.1). Zwar wurde hier die Lage im StEP Wohnen 2025 noch nicht als sehr kritisch eingeschätzt, da sich mehr Haushalte mit WBS-Antrag über den freien Markt versorgten als in Anbetracht der freiwerdenden geförderten Wohnungen nötig gewesen wäre (SenStadt, 2014b, S. 28 f). Jedoch nahm die Lücke zwischen WBS-Berechtigten und verfügbaren Sozialwohnungen seitdem kontinuierlich zu. Zwar konnte München über den Untersuchungszeitraum die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen leicht erhöhen (Merk, 2024). Dennoch bewegten sich die Bestände deutlich unter den Zahlen früherer Jahre, während die Mietbelastung gestiegen war. Im Jahr 2000 existierten noch rund 60.000 geförderte Wohnungen in München, 2023 waren es gut 48.000 (LHM - RSB, 2016, S. 112). Überall standen überschaubare Zahlen an Sozialwohnungen einem großen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum gegenüber, während besonders die Mieten außerhalb der geförderten Bestände stiegen.

5.4 Wohnungsmangel im bezahlbaren Bereich

Teils unzureichender Neubau, steigende Mieten und eine geringe Zahl an mietpreisgebundenen Wohnungen führten gerade im niedrigen und mittleren Preissegment zu einem Mangel an Wohnraum. Wer genug Geld verdiente, konnte sich in allen Städten jederzeit mit einer Wohnung versorgen. Daher befassten sich die Verwaltungen besonders mit dem fehlenden Bestand im bezahlbaren Bereich.

In München machte der Bericht zur Wohnungssituation für die Jahre 2014/15 den Wohnungsmangel im preiswerten Sektor und hohe Mieten als schwierige Begleiterscheinungen des Bevölkerungswachstums und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung aus. Dort wird zudem der hohe Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur aufgeführt, der von der Landeshauptstadt finan-

ziert werden müsse. Der Rückgang preisgünstiger Mietwohnungen wurde bereits 2014-2015 sowohl bei der 'Eingriffsreserve' (Sozialwohnungen und Wohnungen mit Belegrechten), als auch auf dem freien Markt beobachtet. Vormalig bezahlbare Wohnungspreise stiegen demnach durch die Aufwertung von Quartieren an, parallel dazu stieg auch die Zahl an Vormerkungen auf Sozialwohnungen. "Dringender Handlungsbedarf" (LHM - RSB, 2016, S. 16) war in diesem Marktsegment demnach seit mindestens zehn Jahren gegeben.

Der Rückgang des bezahlbaren Bestandes war auch in Berlin immer wieder Thema. Zudem war in der Hauptstadt bereits 2014 eine Steigerung der Mietbelastung für die ärmsten Haushalte zu erkennen (SenStadt, 2014b, S. 34 ff). Unter anderem, weil auch in Berlin vorwiegend für Besserverdienende gebaut wurde. Daher wurde 2019 proklamiert, dass zukünftiger Neubau sich verstärkt an Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen richten sollte (SenStadt, 2019, S. 30). Dieser geförderte Neubau sollte dem Bevölkerungsanstieg Rechnung tragen und gleichzeitig die Anzahl der Sozialwohnungen stabilisieren (SenStadt, 2019, S. 29). Allerdings liegt die Sicherung des bezahlbaren Bestands nicht allein in den Händen der KWU, auch wenn die obigen Zahlen zeigen, dass diese anteilig die meisten Sozialwohnungen errichten.

Wichtige Aufgaben, denen sich die kommunalen Wohnungsgesellschaften annahmen, waren „Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen“ (GEWOBA, 2017, S. 11), „bezahlbaren Wohnraum in einem schwierigen Wohnungsmarkt anzubieten“ (Münchner Wohnen, 2025) und eine „sichere Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, (...) und weitere soziale Zielgruppen im Blick“ zu behalten (SenStadt, 2014a, S. 10).

Mit den Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt änderten sich auch die Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen. Früher wären beispielsweise Menschen noch wegen der geringen Mieten nach Berlin gezogen, hieß es im Interview mit der Gewobag Berlin. 15 Jahre später läge der Fokus der kommunalen Wohnungsgesellschaften der Hauptstadt stärker darauf, wie soziale und erschwingliche Mieten erhalten werden könnten (Anhang 1.2, Z. 68).

Neben Instrumenten, die sich an Mieter:innen richteten, wie das Wohngeld, und solchen, die prinzipiell allen Wohnungsunternehmen offenstanden, wie der geförderte Neubau, wurden deshalb die städtischen Wohnungsunternehmen in besonderem Maße eingebunden, wenn es um die Bereitstellung bezahlbarer Bestände ging. Daher sollten sie durch Neubaumaßnahmen, Ankäufe und Sanierung bestehender Wohneinheiten zur Erreichung der Ziele beitragen.

Dabei formulierte einzig Berlin das Ziel, auch Ankäufe von Bestandswohnungen flächendeckend für den Erhalt bezahlbarer Mieten einzusetzen (WRV, 2018, S. 43). Wie im Interview mit der Berliner Verwaltung angemerkt wurde, wurden angekaufte Wohnungen i.d.R. nicht mit einer Bindung ausgestattet. Allerdings beinhaltete die Kooperationsvereinbarung von 2017 eine Reihe von Klauseln zur Begrenzung der Mieten für große Teile der kommunalen Bestände. Diese galten auch für angekaufte Bestände (ebd., S. 45; Anhang 1.1, Z. 88). Spätestens ab 2023 war aber auch in Berlin politische Maßgabe, eher zu bauen als anzukaufen. Im Zuge dessen wurde die Wohnungsbauförderung auf Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen ausgeweitet (SenStadt, 2023d; IVB, Anhang 1.1, Z. 135).

Nicht nur wurde der Mangel an bezahlbarem Wohnraum - in unterschiedlichem Ausmaß - überall festgestellt, auch hinsichtlich der weiteren Entwicklung herrschte Einigkeit. So hielt der Münchner Bericht zur Wohnungssituation 2022-2023 fest: "Eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten, Wohnraum bleibt knapp und teuer" (LHM - RSB, 2024, S. 23)). Eine sehr ähnliche Aussage findet sich bereits im Handlungsprogramm von 2017 - 2021. Hier werden überproportional steigende Baupreise und dadurch sinkende Mietrenditen als Grund für die zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt angeführt. Wer im Vorfeld mehr Geld ausgeben muss, muss länger warten bis mit den Mieteinnahmen Gewinne erzielt werden. Wer nicht warten will, verlangt nach der Fertigstellung höhere Mieten, um dennoch ein Geschäft zu machen. Gehen private Investoren davon aus, dass es keine Abnehmer:innen für die hohen Quadratmeterpreise gibt, verzichten sie auf den Wohnungsbau. Zunehmend größere Teile der Mieter:innen sahen sich mit hohen Mieten konfrontiert (LHM - RSB, 2017, S. 17). Letztendlich wurde die zunehmende Anspannung auf den Wohnungsmärkten in Form steigender Mieten und einem Mangel an angemessenem Wohnraum in mehreren Berichten als eine Konsequenz unterschiedlicher Faktoren betrachtet. Dazu zählten neben dem genannten Bevölkerungsanstieg die Zunahme von Einpersonenhaushalten (Singularisierung), die rückläufige Mieter:innenfluktuation aufgrund steigender Mieten, der Ablauf von Sozialbindungen und die zunehmende Flächenkonkurrenz für Bauvorhaben (LHM - RSB, 2016, S. 15 f, 2018, S. 10 f, 2020, S. 9 f, 2022a, S. 7 f, 2024, S. 9). Der Bericht 2020-2021 verweist zusätzlich auf verschärfte Zustände für ärmere Haushalte durch die Corona-Pandemie, während im darauffolgenden Bericht gestiegene Baukosten und Zinsen als erschwerte Bedingung für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums benannt werden (LHM - RSB, 2022a, S. 7, 2024, S. 11).

5.5 Geringe Einkommen besonders in Bremen ein Problem

Allein mit Blick auf die Mietpreisentwicklung könnte davon ausgegangen werden, dass die Probleme durch steigende Mieten in Bremen weniger ausgeprägt waren. Wie aber oben ausgeführt, fielen dort auch die Einkommen geringer aus. Der StEP Wohnen 2030 sah vor allem Singles, Alleinerziehende und ältere Menschen als betroffene Gruppen an. Sie könnten ihren Bedarf nicht (mehr) am freien Markt decken und wären auf Hilfsangebote wie Wohngeld und sozialen Wohnungsbau angewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, auch oberhalb des preisgebundenen Wohnungsbaus mehr bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die stark steigenden Mieten führten zu einer Verknappung des günstigeren Angebots und zu einer Verschärfung der Situation am freien Wohnungsmarkt, von dem auch die Mittelschicht betroffen sei (SKUMS, 2021, S. 22). Zwei Jahre später sprach das Monitoring Bauen und Wohnen von einer "sehr angespannten Lage am Mietwohnungsmarkt in Bremen" (RSSW, 2023, S. 79 f), eine Trendwende sei nicht ersichtlich.

5.6 Zwischenfazit: Wohnraum als Sozialgut und Marktgut

Alle drei Städte zeigten bei den zur Bewertung der Bezahlbarkeit des Wohnens herangezogenen Indikatoren Verschlechterungen auf. Diese lassen sich in einem Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Relation zur gestiegenen Mietbelastung bei ärmeren Haushalten zusammenfassen. Dies ergab sich aus den steigenden Mieten, mit denen die Entwicklung der Einkommen bei Geringverdienern nicht mithalten konnte. Dazu kam die deutliche Steigerung der Angebotsmieten, welche den Auszug aus der eigenen Wohnung erschwerte.

Die getätigten Wohnungsankäufe durch kommunale Akteure steuerten diesen Trends entgegen, fielen aber zu gering aus, um sie aufzuhalten. So machten sie zwar in Berlin einen erheblichen Anteil an den Bestandszuwächsen der LWU aus und lagen, den Ankauf der Brebau einbezogen, in Bremen deutlich über den Neubaumaßnahmen. Dennoch blieb der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkt zu gering, als dass deren geringere Mietforderungen die allgemeine Entwicklung aufhalten konnten. In München bauten die KWU mehr, als dass sie ankauften. Aber auch das änderte nichts an den beschriebenen anhaltenden Zuspitzungen.

Alle aufgeführten Instrumente versuchen einerseits, in einem gewissen Rahmen der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich viele Haushalte nicht selbstständig über den freien Markt mit einer angemessenen Wohnung versorgen und daneben noch alle weiteren Ausgaben des Alltags bestreiten können. Andererseits berücksichtigen sie das Gewinnstreben der Wohnungswirtschaft, indem sie deren Tätigkeit nicht beschränken. Dadurch stellen die Instrumente eine Aufrechterhaltung eines Zustands dar, denn das Wohngeld ermöglicht der Immobilienbranche weiter, die Mieten zu verlangen, die sie ihrer Kalkulation nach für wirtschaftlich sinnvoll, also zumindest ausreichend hoch, halten.

Auch die Förderung des mietpreis- und belegungsgebundenen Neubaus und der Ankauf von Belegungsrechten sollen das Geschäft mit Wohnraum weiter ermöglichen. Hier tritt die Kommune unterstützend in Erscheinung, wenn sich der Bau und Erhalt von Wohnungen mit reduzierten Mieten rein privatwirtschaftlich nicht lohnt (IVB, Anhang 1.1, Z. 141). Aus Perspektive der Stadt soll die Immobilienwirtschaft im Sinne ihres Geschäftsfelds Wohnraum schaffen und im Sinne eines Wirtschaftszweiges Geld verdienen und zum Steueraufkommen und Wirtschaftsstandort beitragen (Heitel et al., 2011, S. 2 ff; Voigtländer et al., 2009). Das gleiche Prinzip wird auch bei Regulierungen deutlich, wenn die Politik z.B. in Form von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungsschutz die Spielräume der Wohnungswirtschaft einschränkt um Mieter:innen zu schützen, gleichzeitig aber die Wirtschaftlichkeit beim Umgang mit Wohnraum erhalten will (Heeg, 2021, S. 99 ff).

Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen tritt dieses Phänomen durch die Kompetenz der Kommunen, als Eigentümerinnen in die Ausrichtung der Unternehmen eingreifen zu können, tendenziell noch stärker zutage. Gibt es ein ausgeprägtes Interesse, durch kommunale Bestandserweiterung Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten bereitzustellen und ist ausreichend Geld

vorhanden, dies umzusetzen, können die KWU dies u. U. gewährleisten. Allerdings sind die finanziellen Mittel bei Kommunen und Unternehmen begrenzt, sodass in vielfacher Hinsicht in Abwägung zwischen der Wohnraumversorgung und Wirtschaftlichkeit entschieden wird. Dies wurde auch in den Interviews deutlich, als die Gesprächspartner:innen Bedenken äußerten, ob die Beschränkungen der kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteure am Mietwohnungsmarkt nicht schon zu weit gingen und damit deren wirtschaftliche Interessen gefährdeten und mit diesen die Verfasstheit des Wohnungsmarktes und des bezahlbaren Bestandes (Anhänge 1.1, Z. 270, 1.3, Z. 201).

Entsprechend der eigenen kommunalen bzw. im Falle Berlins föderalen Interessen ist man hier auf Ausgleich bedacht. Ausgehend vom Wohnraum als ‚doppeltem Gut‘ sollen Interessen von Mieter:innen wie Vermieter:innen berücksichtigt werden, wobei die Abwägung dieser unterschiedlichen Güter gerade für nicht wohlhabende Mieter:innen Wohnen zu einer konstanten Belastung ihres begrenzten Budgets macht. Denn auch die Subventionierungen des Wohnens sind begrenzt und von den finanziellen Mitteln und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die Finanzierung von gefördertem Neubau oder des Wohngelds wird mit öffentlichen Geldern bezahlt. Wie hoch diese ausfallen, hängt vom Zustand der öffentlichen Finanzen ab und als wie dringlich das Problem angesehen wird. Außerhalb von Mietpreis- und Belegungsbindungen nutzen private wie kommunale Eigentümer:innen ihre Bestände, um damit Gewinne zu erzielen (IVHB, Anhang 1.4, Z. 217). Zwar bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass Mieten so hoch wie möglich angesetzt werden, gerade KWU fokussieren sich auf günstigere Marktsegmente, allerdings müssen Mieten zumindest noch so hoch ausfallen, dass sie im Mittel über den Kosten für Ankauf und Instandhaltung liegen (ebd., Z. 302). Um möglichst sicherzustellen, dass ein Ankaufprojekt wirtschaftlich tragfähig ist, wird das Objekt vor Abschluss der Übernahme einer Reihe von Prüfungen unterzogen (Interviews Gewobag & Gewoba, Anhänge 1.2, Z. 232, 1.5, Z. 232).

Doch nicht nur hinsichtlich des gewinnorientierten Vorgehens der kommunalen Wohnungsgesellschaften als Unternehmen, sind der Sicherung bezahlbaren Wohnraums durch kommunale Aktivitäten am Wohnungsmarkt Grenzen gesetzt. Im Gespräch mit der Bremer Verwaltung wurde eine weitere Herausforderung öffentlicher Wohnungspolitik thematisiert:

Der Wohnungsmarkt ist ein Marktgut. Im Grunde funktioniert er nach Angebot und Nachfrage - Marktmechanismen. Gleichzeitig ist er aber ein Sozialgut. Das bedeutet im Endeffekt, dass wir divergierende Interessen und auch Einflussmechanismen haben. Ich stecke Geld ins System und das Geld wird irgendwo arbeiten und wird irgendwo wieder aus dem System rausgezogen. Das bedeutet, dass wir teilweise durch Intervention es nicht gerade günstiger machen, sondern eher dazu beitragen, dass sich Preise nach oben entwickeln, weil wir in den Markt eingreifen.

IVHB, Anhang 1.4, Z. 101

Dieser Einschätzung nach können durch Interventionen in den Markt Teuerungen begünstigt werden, obwohl die Eingriffe eigentlich die Folgen der Miet- und sonstigen Steigerungen abmildern sollten. Die Beobachtung, dass kommunale Eingriffe in den Wohnungsmarkt auf der einen Seite große Belastungen für die Haushalte von Kommunen und KWU darstellen und eine zu große Beschränkung der Wohnungsunternehmen kontraproduktiv ist, auf der anderen Seite aber eine kommunale Wohnungspolitik gerade für die Haushalte mit niedrigeren Einkommen in jedem Fall nötig ist, trat in den Gesprächen an verschiedenen Stellen zutage und lässt sich auch im beschriebenen Agieren der Kommunen wiedererkennen. Sie entspricht der doppelten Rolle des Wohnungsmarktes als Sozial- und Wirtschaftsgut, die in der kommunalen Wohnungspolitik einen konstanten Aushandlungsprozess mit sich bringt. Dies wird sich auch bei den folgenden Ausführungen zum Ankauf als wohnungspolitischem Instrument wiederfinden.

Die Probleme und zunehmenden Anspannungen am Wohnungsmarkt wurden durch die kommunalen Verwaltungen und Statistikämter umfassend dokumentiert. Entsprechend der ausgemachten Herausforderungen gab es eine Reihe von Maßnahmen, die die Kommunen zur Bekämpfung der zunehmenden Anspannungen in ihren Entwicklungsplänen anführten. Allerdings lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass die Maßnahmen die von ihnen adressierten Probleme nicht lösten oder auch nur besonders abschwächten. Am Ende des betrachteten Zeitraums hatte sich die Lage im Vergleich zu 2014 bei fast allen Merkmalen in allen Städten verschärft. Dabei ist zu beachten, dass Maßnahmen im Wohnungsbau mehr Zeit benötigen, um flächendeckend wirksam zu werden. Dies verdeutlicht daher eher die Versäumnisse früherer Jahre oder die eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten oder Handlungsmotivation der Kommunen und zeigt, dass schneller wirkende Instrumente wie Wohnungsankäufe die Entwicklung der Gesamtsituation nicht veränderten.

Soweit es sich um Maßnahmen der Bestandssicherung handelte, ist das nicht weiter verwunderlich. Aktivitäten zur Aufrechterhaltung des derzeitigen Zustands von Gebäuden und Wohnungen, Subjektförderungen, die nur neuerliche Mietanstiege ausgleichen, welche größer ausfallen als Zuwächse bei den Einkommen und Objektförderungen, die die auslaufenden Sozialbindungen nur bedingt ausgleichen können, führen bestenfalls dazu, dass sich die Situation nicht verschlechtert. Welche Bedeutung Ankäufen im Management der Probleme am Wohnungsmarkt zukam, klärt das nächste Kapitel.

6 Aktiv bis verhalten: Kommunale Ankäufe als Instrument der Wohnraumversorgung

Nachdem das vorangegangene Kapitel die seitens der Kommunen identifizierten Herausforderungen und einige ergriffene Maßnahmen besprach, befasst sich dieses Kapitel mit Ankäufen als wohnungspolitisches Instrument zur Begegnung der Herausforderungen auf den lokalen Wohnungsmärkten, insbesondere der Sicherung bezahlbarer Bestände. Damit wird auf die in der Forschungsfrage angesprochene Rolle von Ankäufen eingegangen und deren Beitrag im Umgang mit den identifizierten Herausforderungen beleuchtet. Zudem wird auf Kriterien für Ankäufe, die Finanzierung und das Vorkaufsrecht als besondere Ankaufspraxis eingegangen, sowie einige Kritikpunkte und Hindernisse thematisiert, die in diesem Kontext auftraten.

Dies dient zur weiteren Auseinandersetzung mit der Praxis kommunaler Ankäufe und den Abwägungen, welche zur Nutzung des Instruments führten oder zur Entscheidung dagegen bzw. für andere Maßnahmen. Damit werden die in den Forschungsfragen thematisierten Ziele von Ankäufen und deren Beitrag im Umgang mit den identifizierten Herausforderungen dargelegt. Zur Bebilderung der Analyseergebnisse und der kommunalen Verwendung von Wohnungsankäufen schließt das Kapitel mit einem exemplarischen Ankaufprojekt für jede Stadt. Wie bereits der Umfang getätigter Ankäufe in den Städten zeigte, fiel die Anwendung des Instruments sehr unterschiedlich aus. Bei den mit den Ankäufen verbundenen Zielen gab es Gemeinsamkeiten wie auch Unterschiede.

6.1 Bezahlbarkeit und Bestandserweiterung

Für alle Kommunen ging es beim Bestandserwerb um die Sicherung bezahlbarer Mieten in den angekauften Objekten und den Erhalt bezahlbarer Wohneinheiten in der Stadt. Zwar formulierte nur das Land Berlin den Anspruch, durch die Erweiterungen preisdämpfend auf den gesamten Markt wirken zu wollen, indem die Wohnungen nach dem Ankauf durch die LWU zu Mieten unterhalb denen des freien Marktes angeboten wurden (WRV, 2018, S. 7; 43). Bezahlbarkeit für einen Teil des Wohnungsangebotes bewahren wollten aber auch München und Bremen sichern, wobei München Ankäufe als Beitrag zur Eingriffsreserve noch auf ein mengenmäßiges Ziel von 10 % Marktanteil bezog. Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm 2017 werden Zukäufe als ergänzende Maßnahme zur Stärkung der Eingriffsreserve markiert, die „eine wohnungspolitische Aufgabenstellung und Anforderung an die Gesellschaften“ verblieben (LHM - RSB, 2017, S. 90). Ankäufe wurden aber für jeden Einzelfall entschieden (IVM, Anhang 1.3, Z. 134, 168). In konkreten Fällen wurde der Erwerb mit dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums und dem nötig gewordenen Rückkauf vormals öffentlicher Bestände, aus Angst der Bewohner:innen vor „Mieterhöhungen, Verkäufen und des Renditedruck“ (SZ, 2016a), begründet (Effern & Krass, 2023b; Münchner

Wohnen, 2024b). Zwar kaufte München für einige Jahre größere Mengen an Wohneinheiten, insbesondere über das Vorkaufsrecht, an. Zudem gab man eine kommunale Anleihe heraus, deren Einnahmen für Wohnungsankäufe im Rahmen des Vorkaufsrechtes bestimmt waren und bewarb diese mit dem Motto "Wir kaufen unsere Stadt zurück" (zitiert nach Effern, 2020; Kapitel 4.2.1). Allerdings waren real auch mit größeren Ausgaben nur eine begrenzte Anzahl von Ankäufen möglich, so dass sich eine Diskrepanz zwischen formuliertem Ziel und der Realität auftat; der Anteil der direkt und über das Vorkaufsrecht erworbenen Wohnungen am Mietwohnungsmarkt beträgt etwa 0,49 % (Kapitel, 4.2.1, eigene Berechnungen). Von einem „Rückkauf der Stadt“ kann damit keine Rede sein.

Dennoch sollten die Ankäufe einen weitergehenden Effekt für den Wohnungsmarkt haben, wie die Kommunalreferentin festhielt: „Der Erwerb von geeigneten Bestandsimmobilien ist neben dem Neubau von Wohnungen ein erklärtes Ziel, um den Einflussbereich der öffentlichen Hand auf dem Wohnungsmarkt in München zu vergrößern. Insgesamt muss im Auge behalten werden, dass der Ankauf von Bestandsimmobilien mit erheblichen Investitionen verbunden ist.“ (Kommunalreferat LHM, 2024, S. 4). Ein gewisser Beitrag von Wohnungsankäufen zur Sicherung vergleichsweise bezahlbarer Mieten ist mit einem Umfang von 3.000 Wohneinheiten dennoch vorhanden. Die rund 50.000 in Berlin erworbenen Wohnungen belaufen sich im Vergleich auf 2,9 % des Mietwohnungsbestandes (Kapitel 4.1.1, eigene Berechnungen).

Insgesamt fand ein umfassender Ausbau kommunaler Bestände durch Ankäufe nur in Berlin statt. München strebte dagegen den Erhalt des besagten Anteils für die Eingriffsreserve am Wohnungsmarkt an. Laut des Interviews mit der Bremer Verwaltung ist die Aufgabe der kommunalen Wohnungsgesellschaften die Stabilisierung der bestehenden Strukturen, u.a. durch Erhalt und Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Anhang 1.4, Z. 69; 231). Die Koalitionsvereinbarung für die Bürgerschaft von 2015 betonte dagegen stärker die Bestandserweiterung durch Neubau, während im Koalitionsvertrag von 2019 „die Wohnungspolitik zukünftig stärker auch auf den Bestand ausrichten“ (SPD Bremen et al., 2019, S. 29 f) wollte (SPD Bremen & Die Grünen Bremen, 2015, S. 40 f). Angesichts der angespannten Situation und anhaltenden Zuspitzung wollten alle drei Kommunen Einfluss auf ihren Wohnungsmärkten sichern, alle sorgten dafür, ihren Anteil am Bestand zumindest auf einem gewissen Niveau zu halten, wobei in Bremen und München kommunale Bestände vorrangig durch Neubau erweitert wurden, während sich Berlin auf Ankauf und Ausbau stützte, es über den Betrachtungszeitraum aber Veränderungen bei der Schwerpunktsetzung gab und letztendlich mehr Wohnungen erworben als neu gebaut wurden. Die Sicherung von Einfluss sei auch nötig gewesen, um den Mieter:innenschutz zu gewährleisten, was in Augen des Landes Berlin angesichts der Praktiken einiger privater Unternehmen nötig geworden wäre. Um die Mieter:innen vor Vermieter:innen zu schützen, die Lücken ausnutzten oder illegal handelten, wären Ankäufe forciert worden, wie es im Interview mit der Gewobag Berlin hieß (Anhang 1.2, Z. 40). Zudem wurde durch Bestandserwerb Einfluss in wachsenden Randbereichen der Stadt gesichert. So kaufte die Howoge offenbar einige Bestände in Berlin an, um die zukünftigen Entwicklungen im Berliner Nordosten mitgestalten zu können (IVB, Anhang 1.1, Z. 176).

Im Gegensatz zu Neubaumaßnahmen waren Ankäufe besonders als Mittel der kurzfristigen Einflussnahme geeignet, wie im Interview mit der Verwaltung dargelegt wurde. Ankäufe benötigen keine zusätzliche Fläche und keine langen Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren. Nach Aussagen der Gewobag dauert dort das Planverfahren für Neubauten rund sieben Jahren – ein Zeitraum, in dem sich die äußeren Bedingungen komplett geändert haben können. Demnach dienten Ankäufe zur schnellen Einflussnahme, die sich manche Unsicherheit des Neubaus ersparte (Anhänge 1.1, Z. 49; 1.2, Z. 133).

Auch München investierte neben seinem Programm für geförderten Neubau in einige Bestandsankäufe (LHM - RSB, 2017, S. 43). Dort waren die vielen Verkaufsangebote augenfällig, die die Stadt ab etwa 2021 erreichten und für die bayerische Landeshauptstadt eine Möglichkeit darstellten, trotz des durch das Bundesverwaltungsgericht eingeschränkten Vorkaufsrechts, Einfluss in bestimmten Quartieren zu sichern. 2022 und 2023 wurden der Stadt über 4.5000 Wohnungen zum Kauf angeboten, woraus gut 900 Ankäufe resultierten (Kommunalreferat LHM, 2024).

Gerade die begrenzten finanziellen Ressourcen machten es Bremen schwer, stärker auf Wohnungsankäufe zu setzen, wie im Interview mit der Verwaltung hervorgehoben wurde (Anhang 1.4). Im Gegensatz dazu sprach der Münchner Oberbürgermeister 2023 davon, dass die Stadt in den kommenden Jahren Kredite über vier bis fünf Milliarden Euro für den Ankauf von Wohnraum aufnehmen könnte (Heintze, 2023b). Hier zeigt sich die Bedeutung des Umfangs kommunaler Haushalte für die Möglichkeiten, auf Ankäufe als wohnungspolitisches Instrument zurückzugreifen. Auch die Dringlichkeit, die der kommunalen Bestandserweiterung seitens der Politik zugemessen wird, scheint Einfluss auf die Entscheidung für umfassende Bestandszukaufe zu haben.

6.2 Wohnungsankäufe für die Sicherung geförderter Bestände

Alle drei Kommunen maßen geförderten Beständen eine wichtige Bedeutung für die Wohnraumversorgung bei. Dementsprechend beklagten Berlin, Bremen und für den Beginn des Untersuchungszeitraums auch München, den Rückgang der Bestände und formulierten Ziele für eine Erhöhung der Fertigstellungen und eine Stabilisierung der Situation (LHM - RSB, 2017, S. 18 ff; SenStadt, 2014b, S. 28 f; 56, 2019, S. 29; SKUMS, 2021, S. 23).

Ankäufe spielten dabei eine unterschiedliche Rolle. Während in Berlin Bindungen nach dem Ankauf i.d.R. nicht erneuert wurden, dort unterlagen sie allerdings den Bestimmungen der Kooperationsvereinbarung, die sich vorwiegend um eine sozial orientierte Gestaltung des Mietverhältnisses drehte, wurden die angekauften Bestände in Bremen dank öffentlicher Förderung mit einer neuen Bindung ausgestattet. München erweiterte seinen Sozialwohnungsbestand dagegen hauptsächlich über den Neubau (Kapitel 4.2). In absoluten Zahlen gilt dies auch für Bremen. Für Berlin liegen keine konkreten Zahlen über den Anteil geförderter Wohnungen an den Bestandsankäufen vor, so dass deren Rolle bei diesem Aspekt nicht beziffert werden kann. Die Kooperationsvereinbarung 2016 - 2021 für Berlin wies auf einen Rückgang bei den geförderten Beständen hin.

Sie sah einen Erhalt der Wohneinheiten zur Versorgung bedürftiger Haushalte vor, weshalb sich die LWU bei den geplanten Ankäufen besonders um den Erwerb von Sozialwohnungen bemühen sollten (Senatskanzlei Berlin, 2016, S. 24). Besonders in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum sollten bestehende Sozialwohnungen angekauft werden, um diese dauerhaft als solche zu sichern (WRV, 2018, S. 41 ff). Auch bei Wohnungen ohne bestehende Bindung dienten die Ankäufe der Bereitstellung von Wohnraum für die Gruppen, welche sich kaum bis gar nicht am freien Markt versorgen konnten. Zwar wurden laut dem Interview mit der Berliner Verwaltung Bindungen nach Ankäufen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht erneuert. Jedoch sahen auch die Kooperationsvereinbarungen von 2017 und 2023 eine sozialverträgliche Bewirtschaftung der Bestände vor, etwa indem ein großer Teil der Wohnungen WBS-Berechtigten vorbehalten war (SenStadt, 2023c, S. 2; WRV, 2018, S. 45; IVB, Anhang 1.1, Z. 78). Wie beschrieben wurden in Bremen die Bindungen nach dem Ankauf der Lüssumer Heide erneuert und die Wohnungen für die Zielgruppen der kommunalen Wohnraumversorgung gesichert. Entsprechend des Einzelfall-Charakters, den Ankäufe in Bremen aufwiesen, existierten keine ausgewiesenen Ziele für die Absicherung der Sozialwohnungsbestände durch Ankauf. Diese wurde vorrangig durch die Förderung des kommunalen wie privaten Neubaus verfolgt. Daneben sollte das Wohngeld zur Bezahlbarkeit beitragen (SKUMS, 2021, S. 22 ff).

6.3 Stabilisierung von Wohnverhältnissen

In München wurden Ankäufe als ergänzendes Instrument zum (geförderten) Neubau besonders dann verwendet, wenn Wohnraum für bestimmte Zielgruppen gesichert wurde, die in jedem Fall unterstützt werden sollten. Die Beschränkung ergab sich laut dem Interview mit der Verwaltung besonders aus den hohen Kosten, die mit Bestandszukaufen auf dem sehr teuren Münchner Markt verbunden waren. Hier hätten Ankäufe Sinn gemacht, da sie eine besonders nachhaltige und langfristige Form der Einflussnahme, eben durch Eigentum am Wohnungsbestand, darstellten (IVM, Anhang 1.3, Z. 134). Wie dargelegt wurde in Bremen, den Ankauf der Brebau angenommen, im Untersuchungszeitraum mit der Lüssumer Heide nur ein kommunaler Wohnungsan-kauf abgeschlossen (Kapitel 6.4.3). Dies ist aufgrund der hohen Anforderungen für die Nutzung dieses Instruments nicht weiter verwunderlich. Der StEP Wohnen 2030 für Bremen sah den "An-kauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände" (SKUMS, 2021, S. 17) vor. Dabei ging es darum, das Angebot preisgebundenen Wohnens nachhaltig zu sichern und das Areal in einer Mehrfach-strategie zu entwickeln (IVM, Anhang 1.3, Z. 504). Zudem könnten laut des StEP Wohnen 20230 durch den Erwerb von Beständen weitere Instrument der Bezahlbarkeit von Wohnraum entwickelt und praktisch getestet werden (SKUMS, 2021, S. 17). Hier zeigt sich erneut das verhaltene Vor-gehen Bremens beim Ankaufen, auch hinsichtlich der dabei verfolgten Ziele. Die Aktivitäten kon-zentrierten sich auf gezielte Ankäufe von Wohnungen mit schlechten Wohnverhältnissen, die ei-nen Eingriff nach Dafürhalten der Kommune nötig machten. Die Ziele waren allein auf die Wirkung vor Ort ausgerichtet. Angekauft und um den Erwerb bemüht wurde sich, um soziale oder sonstige

Misstände in den Objekten zu beheben, wenn vorherige Eigentümer sich nicht ausreichend darum gekümmert hatten. Ziel war die Wiederherstellung angemessenen Wohnraums für die Mieter:innen und die Stabilisierung der Quartiere, welche durch anschließende Maßnahmen, etwa im Rahmen eines Integrierten Entwicklungskonzepts, angestoßen wurde (IVHB, Anhang 1.4, Z. 472). Für die Gesobau waren die Übernahme und Sanierung der Gebäude auch deshalb interessant, weil in der Nachbarschaft bereits eigene Bestände existierten (Anhang 1.5, Z. 145).

In manchen Fällen lohnt sich die Sanierung für private Eigentümer offenbar nicht, so dass diese das Objekt in einem notdürftigen Zustand erhalten und durch die Mieteinnahmen und anschließende Erlöse ein profitables Geschäft eingehen, bevor sie an die Kommune, im Falle des Interviews die Stadt Bremen, verkaufen (IVHB, Anhang 1.4, Z. 586). Hier übernahmen die Städte, ganz im Sinne einer Wohnraumversorgung als sozialpolitische Maßnahme, die Verantwortung für Bestände, die sich für private Investoren entweder nicht lohnten oder wo die Eigentümer nicht in der Lage waren die Bestände entsprechen der Standards zu sanieren.

6.4 Erhalt bezahlbarer Bestände durch das Vorkaufsrecht

Die Ankäufe im Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechts können in allen Kommunen einer stabilisierenden Wirkung dahingehend zugerechnet werden, als dass es beim Vorkaufsrecht um die Erhaltung bestimmter Strukturen und die Verhinderung von Verdrängung geht. Für die direkten Ankäufe in München wurde Segregation als Grund ausgeschlossen, da diese in München eher gering ausgeprägt sei. Dort würde man eher von einer Verdrängung der Mittelschicht und Hyper-Gentrifizierung sprechen. Wobei laut des Interviews mit der Münchner Verwaltung dort Ankäufe auch genutzt wurden, um in Stadtteilen wie Schwabing-West mit Gentrifizierung-Historie, Einfluss zu sichern (Anhang 1.3, Z. 304; 377).

Da die Kommunen das Vorkaufsrecht meistens für ihre Wohnungsunternehmen ausübten, wurden die Bestände bei der Anwendung in der Folge durch die Unternehmen erworben und verwaltet. Nach dem Ankauf unterlagen sie damit den gleichen Regelungen und Zielen wie jene Bestände, die durch direkte Ankäufe oder Neubau dem Portfolio hinzugefügt wurden.

Die Begünstigung der eigenen Wohnungsunternehmen ermöglicht es dem Land Berlin dauerhaft Einfluss auf die Gestaltung der Mietverhältnisse dieser Wohnungen zu nehmen. Dies äußert sich in mehreren Punkten der Vereinbarung, welche die soziale Bewirtschaftung der landeseigenen Bestände, vorwiegend durch sozialverträgliche Mieten, thematisiert und Ziele festschreibt (WRV, 2018, S. 44 ff). Dabei muss beachtet werden, dass das Vorkaufsrecht nicht angewandt werden darf, um den öffentlichen Anteil am Wohnungsmarkt auszubauen bzw. zu (re)kommunalisieren, auch wenn das nach einer Aussage im Interview mit der Berliner Verwaltung zumindest in Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg der Fall gewesen sei (Anhang 1.1, Z. 339). Wie die Zahlen aus Kapitel 4.2 zeigen, führte München in Relation dem eigenen Bestand durch das Vorkaufsrecht deutlich mehr Wohnungen zu als Berlin und auch Bremen, wo es kaum genutzt wurde. Dies liegt einerseits an der, im Vergleich mit der Hauptstadt, überschaubaren Anzahl direkter Ankäufe,

andererseits an der umfassenden Anwendung vor dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom November 2021. Absolut gesehen bleibt der Beitrag der Vorkaufsrecht-Anwendung zum kommunalen Bestand gering. Wie auch bei anderen Ankäufen liegt die Bedeutung eher in den Auswirkungen für das einzelne Objekte und ggf. das dazugehörige Quartier.

6.5 Wirtschaftlichkeit und weitere Kriterien beim Bestandserwerb

Entsprechend der Ziele und Bedeutung von Wohnungsankäufen, den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und den finanziellen sowie politischen Spielräumen der Kommunen und ihrer Wohnungsgesellschaften, gab es eine Reihe von Kriterien, die ein Objekt von Interesse erfüllen musste oder sollte. Die meisten davon galten in allen drei Städten.

Das wichtigste Kriterium beim Ankauf durch kommunale Akteure war die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. In den Interviews wurde betont, dass der Kaufpreis eines in Frage kommenden Objekts zu den finanziellen Möglichkeiten des ankaufenden Unternehmens passen muss und näherliegenderweise eine notwendige Bedingung für den Ankauf darstellt (Anhänge 1.2, Z. 266, 1.5, Z. 87). Die KWU können als Unternehmen nicht jeden Preis zahlen und durch Ankauf und ggf. Sanierung entstehende Kosten müssen durch entsprechende Mieteinnahmen gerechtfertigt werden. Diese Kalkulationen bestimmten in Kombination mit den lokalen Bedingungen und Zielsetzungen das Vorgehen beim Wohnungsankauf.

Da Berlin erpicht auf den Ausbau der kommunalen Bestände war und sich gleichzeitig mit hohen Kaufpreisen konfrontiert sah, waren die Auswahlmöglichkeiten der LWU, nach Aussagen im Interview mit der Gewobag, begrenzt. Das erste Ziel war die Schaffung bzw. der Erhalt bezahlbaren Wohnraums, daher konnten die LWU bei gegebener Wirtschaftlichkeit der Konditionen in der Hochphase der Ankäufe nicht wählerisch sein (Interview Gewobag, Anhang 1.2, Z. 244). Weitere genannte Kriterien waren:

- Räumliche Nähe zu anderen eigenen Beständen
- Größe der Objekte: mindestens 100 Wohneinheiten
- Nachverdichtungspotenziale
- Baurechtspotenzial
- Zustand/Sanierungsgrad
- War zuvor schonmal kommunaler Bestand
- Typ: Großwohnsiedlung
- Miethöhe (Interviews Anhänge 1.1-1.5)

Die Miethöhe war von Interesse, da durch die Ankäufe besonders die Gruppen unterstützt werden sollten, welche sich nicht oder nur sehr eingeschränkt selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen konnten. Mietpreise einer gewissen Höhe ließen vermuten, dass die Bewohner:innen nicht

zur Zielgruppe gehörten (IVM, Anhang 1.3, Z. 192). Die meisten dieser Kriterien hängen mehr oder weniger direkt mit der Wirtschaftlichkeit zusammen (Arrondierung, Größe, Nachverdichtungspotenzial, Zustand), manche beziehen sich auf die mit den Ankäufen verfolgten Ziele (Nachverdichtungspotenzial, Großwohnsiedlung, Miethöhe).

6.6 Konflikte und Hindernisse

Wie bei vielen Vorhaben der Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung, gab es auch bei Ankäufen und Ankaufvorhaben immer wieder Kritik und Konflikte. Die wichtigsten werden im Folgenden beschrieben. Außerdem werden Hindernisse thematisiert, die sich aus der Art des Instruments, den verfolgten Zielen oder den Rahmenbedingungen ergaben.

Kaufpreise

Wie die Wirtschaftlichkeit zentrales Kriterium beim Erwerb von Objekten war, waren die mit den Ankäufen verbundenen Kosten gerade immer wieder Gegenstand öffentlicher Debatten. Zum einen wurde angesichts der teilweise gezahlten Kaufpreise in Frage gestellt, wie sinnvoll ein solcher Erwerb sei. Beispielsweise wurden beim Erwerb des Kosmosviertels durch die Gesobau 2018 die gezahlten Kaufsummen als zu hoch kritisiert (Zawatka-Gerlach et al., 2019). Auch in München wurden die aufgewandten Summen kritisiert und darauf verwiesen, dass Ankäufe keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen würde und mit dem Geld errichtete Neubauten eher zur Entlastung des Mietmarkts beigetragen hätten (Heintze, 2023a). Dagegen würden Ankäufe zu „Spekulantpreisen“ die Situation weiter belasten und die Landesregierung laut des Bundes der Steuerzahler „durch ihre zusätzliche Nachfrage am Immobilienmarkt die Preise weiter anfachen“ (BdSt, 2019). Besonders wenn es sich um Bestände handelte, die in früheren Jahren bereits in öffentlichem Eigentum waren und zwischenzeitlich zu deutlich niedrigen Preisen an private Eigentümer abgestoßen wurden, da hier oftmals eine große Diskrepanz zwischen Verkaufs- und Kaufpreis vorlag (FAZ, 2019).

Bei einige Ankäufe hatte zumindest das Land Berlin nach Aussagen im Interview besser verhandeln können. Ankäufe würden aus einer gemeinschaftlichen Verpflichtung heraus getätigt und nicht, um privaten Wohnungsunternehmen zu helfen, problematische Bestände loszuwerden. Hier hätte man lieber Geld sparen oder bessere Deals machen sollen. Andererseits hätte es die Marktlage mit ihren niedrigen Zinsen hergegeben, was es zu einer richtigen Entscheidung gemacht hätte (Gewobag, Anhang 1.2, Z. 153 & 170). Insgesamt seien Ankäufe durch die Preise derzeit schwieriger. Kürzlich erworbene Objekte brächten für die kommunalen Akteure deutlich höhere Belastungen durch Kaufpreise und Zinsen mit sich als Objekte, die schon Jahrzehnte im Unternehmen seien (ebd., Z. 79). Der Rechnungshof Berlin verwies auf die gestiegenen Kreditverbindlichkeiten bei den Wohnungsbaugesellschaften, die Bestände angekauft hatten und die Zunahme unbesicherter Finanzierungen vor dem Hintergrund steigender Zinsen und Baukosten (2023, S. 20 f).

Nötige Zuschüsse durch die Kommunen

Im Interview mit der Verwaltung wurde darauf verwiesen, dass gerade zwischen 2016 und 2021 seitens des Senats Druck auf die LWU ausgeübt wurde, möglichst viele Bestände zu erwerben. Trotz der hohen Preisvorstellungen der Eigentümer hatte man im Kosmosviertel zugegriffen und dafür erstmals hohe Eigenkapitalzuschüsse des Landes aufgewandt. Als Grund für dieses Engagement wurde im Interview das Fehlen landeseigener Bestände in diesem Bereich der Stadt genannt (Anhang 1.1, Z. 51).

Kosten durch notwendige Sanierungen

Eine weitere Herausforderung stellten die teils hohen Folgekosten dar. Gerade bei durch das Vorkaufsrecht erworbenen Beständen seien in einigen Fällen hohe Aufwendungen für Sanierungen der Objekte nicht einkalkuliert gewesen (IVM, Anhang 1.3, Z. 190). Dies lag an den engen Fristen, die beim Ankauf im Rahmen des Vorkaufsrechts bestehen und eine ausreichende Prüfung im Vorhinein laut dem Interview mit der Gewobag Berlin nicht immer möglich machten (Anhang 1.2, Z. 266).

Weiter Folgekosten ergaben sich aus Sanierungen, die für die angestrebte Klimaneutralität nötig wurden. Je nach Alter und Zustand des Gebäudes ist der Erwerb von Wohnraum für die kommunalen Wohnungsunternehmen mit großem Sanierungsaufwand verbunden. Besonders vor den verschlechterten Rahmenbedingungen und gestiegenen Kaufpreisen wäre das, laut dem Interview mit der Berliner Verwaltung, oft nicht mehr tragbar (Anhang 1.1, Z. 197). Gleichzeitig sind auch die Kommunen von den verschlechterten Rahmenbedingungen betroffen, so dass es im Fall der Fälle für sie schwieriger sein könnte, die eigenen Wohnungsunternehmen bei klimatischen Sanierungen zu unterstützen. Dies gilt auch für andere mögliche kostenintensive Vorhaben der KWU im Zusammenhang mit Ankäufen (ebd., Z. 297).

Erschwerte wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die diversen Krisen und wirtschaftlichen Problemlagen gingen auch an der Ankaufpolitik nicht spurlos vorbei. So machten die veränderten Rahmenbedingungen ab ca. 2021 den kommunalen Gesellschaften bei der Bereitstellung erschwinglicher Mieten Probleme. Unter anderem höhere Kosten der Bewirtschaftung und gestiegene Nebenkosten machten es schwerer, den Mieter:innen gute Angebote zu machen. Das machte Bestandserweiterung und, angesichts der hohen Kaufpreise, besonders Ankäufe schwieriger (vgl. Anhänge 1.2, Z. 74; 1.3, Z. 52).

Ankäufe statt Vergesellschaftung

Im Interview mit der Berliner Verwaltung wurde noch ein anderer Grund für die zwischenzeitliche sehr umfassenden Ankäufe ins Feld geführt. So wären diese auch eine Reaktion auf den Volksentscheid über die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen gewesen (LWL Berlin, 2021).

Damit hätte man signalisieren wollen, dass auch das Land Berlin ein Interesse habe, den kommunalen Einfluss am Wohnungsmarkt auszubauen – nur eben ohne dafür Wohnungskonzerne zu enteignen (Anhang 1.1, Z. 185). Inwiefern das bei der Durchführung eine Rolle gespielt haben könnte, lässt sich nur mutmaßen. Die oben aufgeführten Gründe des Landes Berlins, viel Geld für den Erwerb von Wohnraum in die Hand zu nehmen, lassen sich dagegen belegen und sind zudem für die Beantwortung der Fragestellung von Interesse, da es sich bei ihnen um wohnungspolitische Abwägungen im engeren Sinne handelt.

6.7 Überblick: Diverse Ziele beim Wohnungsankauf

Eine Reihe unterschiedlicher Ziele waren in den Kommunen dezidiert mit dem Ankauf von Wohnraum verbunden. Tabelle 6 stellt die thematisierten Ziele im Überblick dar. Dabei wurde nicht jedes Ziel zwangsläufig bei jedem Ankauf verfolgt, da sich die Gründe und Rahmenebenbedingungen zwischen den Projekten unterschieden.

Tabelle 6: Mit den Ankäufen verbundene Ziele

Ziel	Berlin	München	Bremen
Sicherung bezahlbarer Mieten im Objekt	✓	✓	✓
Preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt	✓	-	-
Zeitnah Einfluss am Markt gewinnen/ausbauen	✓	-	-
Kommunale Bestandserweiterung	✓	✓	✓
Ausbau des kommunalen Marktanteils	✓	-	-
Sicherung geförderter Bestände vor Bindungsauslauf	✓	-	-
Wohnraum für Gruppen erhalten, die in jedem Fall unterstützt werden sollten	✓	✓	✓
Schutz der Mieter:innen	✓	✓	✓
Erneuerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen	-	unbekannt	✓
Stabilisierung der Wohnsituation in Objekt und Quartier, Verbesserung lokaler Zustände	✓	✓	✓
Entwicklung von Objekt und Quartier	✓	✓	✓
Sanierung der Bestände zur Verbesserung der Wohnbedingungen	✓	✓	✓
Segregation verhindern, Bevölkerungszusammensetzung wahren	✓	✓	✓

6.8 Fallbeispiele

Zur Veranschaulichung der Ausführungen zu getätigten Ankäufen, den dabei verfolgten Zielen und der Kriterien für Ankaufobjekte wird im Folgenden jeweils ein Ankaufprojekt pro Kommune vorgestellt. Dabei werden die wichtigsten Basisdaten zum jeweiligen Objekt genannt und in der weiteren Beschreibung Merkmale des Projekts genannt, die beispielhaft für das Vorgehen der kommunalen Akteure beim direkten Ankauf von Wohnungen sind.

6.8.1 Berlin: Kosmosviertel, Altglienicke

Anfang 2019 rekommunalisierte das landeseigene Wohnungsunternehmen Stadt und Land gut 1.800 Wohnungen durch den Ankauf von einem privaten Eigentümer. Die Bestände im am süd-östlichen Berliner Stadtrand waren bereits bis zur Privatisierung der GSW 2004 in kommunalem Besitz gewesen. Das Kosmosviertel besteht aus Großwohnsiedlungen in industrieller Bauweise. Vor dem Ankauf kam es zu Protesten von Mieter:innen aus Sorge vor Verdrängung. Nach dem Ankauf wurde die Belegungspraxis auf Menschen mit WBS und Menschen mit besonderem Wohnbedarf ausgerichtet. Wegen des gezahlten Kaufpreises stand der Erwerb in der Kritik. Das Land Berlin bezuschusste den Ankauf.

Basisdaten

- Neuer Eigentümer: Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH
- Vorheriger Eigentümer: Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG
- Zeitraum Ankauf: Februar 2019; Rekommunalisierung vormaliger GSW-Bestände
- 1.821 Wohneinheiten und 22 Gewerbeeinheiten in
- 17 Gebäude, sechs bis elf Geschosse
- Fertigstellung: 1991/92
- Kaufpreis: 250 Millionen Euro, ca. 2000 € pro Quadratmeter
- Zuschüsse Land Berlin: 36,5 Million Euro aus Ankaufsfonds (SIWA-Mittel)

Gründe für den Ankauf

- Entlastung des Mietwohnungsmarktes
- Erweiterung der kommunalen Bestände
- Wohnen für mehr Menschen bezahlbar machen
- In unmittelbarer Nachbarschaft zu Bestandsimmobilien von Stadt und Land

Schütze, 2019; BA Treptow-Köpenick, 2020; SZ, 2019; Stadt und Land, 2019; Raab, 2023, S. 15 ff; Tagesspiegel, 2019

6.8.2 München: Milbertshofen

2023 erwarb die Stadt München 325 Wohnungen in Milbertshofen, die seitdem von der GWG verwaltet werden. Bis 2013 gehörten die Bestände zur vormals öffentlichen GBW. Der Kaufpreis wurde mit 70 Mio. € im Vergleich zu früheren Ankäufen als günstig betrachtet. Zunächst hatte der Eigentümer Dawonia einen höheren Kaufpreis verlangt. Damit steht der Vorgang beispielhaft für die Entwicklungen aus der letzten Phase des Untersuchungszeitraums, in der der Stadt München vermehrt Wohnungen zum Kauf angeboten wurden. Durch das gestiegene Angebot verbesserte sich die Handlungsposition der Stadt München, was vermutlich zum vergleichsweise günstigen Preis beitrug. Diese Entwicklung kam der Landeshaupt insbesondere deshalb zugute, weil man 2022 und 2023 verstärkt auf Ankäufe setzte, um bei den steigenden Mieten gerade auch im Zentrum bezahlbaren Wohnraum zu halten. Dies verdeutlicht auch eine Reihe von Bestandserwerben in Schwabing-West. Im Rahmen des Rückkaufs kritisierte der Mieterverein München die Bayerische Landesregierung, welche durch den Verkauf der GBW-Bestände, u.a. in München, die Maßnahme erst nötig gemacht hätte.

Basisdaten

- Neue Eigentümer: GWG
- Vorheriger Eigentümer: Dawonia
- Jahr Ankauf: 2023
- Anzahl Wohneinheiten: 325 in 34 Mehrfamilienhäusern, 5 Gewerbeeinheiten
- Kaufpreis: 70 Millionen Euro
- Rückkauf vormals kommunaler Bestände
- Viele der Wohnungen sanierungsbedürftig
- Im Gebiet der Erhaltungssatzung "Nietzschestraße"

Gründe für den Ankauf

- Mieter:innen in zentralen Lagen vor Verdrängung in Folge von Mietsteigerungen schützen
- Mieten mit 10,25 verhältnismäßig niedrig

Effern & Krass, 2023b; Gesundheitsreferat LHM, 2023, S. 4 f; Kommunalreferat LHM, 2024; MV München, 2023

6.8.3 Bremen: Lüssumer Heide, Blumenthal

Nachdem Vonovia die Sanierung ihrer Bestände geprüfte hatte und zu dem Ergebnis gekommen war, dass sich die Herrichtung wirtschaftlich nicht lohnen würde, bot das Immobilienunternehmen die Anlage 2019 zum Kauf an. Im Jahr darauf kauft die Gewobag die Wohneinheiten an. Die Stadt unterstützte den Ankauf mit Zuschüssen, im Gegenzug wurden wie beim geförderten Neubau Miet- und Belegungsbindungen eingerichtet. Der Ankauf erfolgte, um das Quartier zu stabilisieren und drohende Mietsteigerungen bei einem Weiterverkauf an Dritte zu verhindern. Nach dem Ankauf begann die Gewoba mit der Sanierung der Bestände. Die Räumlichen Handlungsempfehlungen des StEP Wohnen 2030 sehen entsprechend des Bremer Fokus auf Bestandsentwicklungen die energetische Sanierung und Ertüchtigung des Areals vor.

Basisdaten

- Neuer Eigentümer: GEWOBA AG
- Vorheriger Eigentümer: Vonovia SE
- Zeitraum Ankauf: Dezember 2019
- Anzahl Wohneinheiten: 224 und 2 Gewerbeeinheiten
- Baujahr: 1960er
- Kaufpreis: keine Angaben
- Städtische Zuschüsse aus dem Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“: 3,5 Mio. Euro, 15.000 pro Wohnung

Gründe für den Ankauf

- Stabilisierung der Bestände im Quartier
- Gebäude in schlechtem Zustand
- hoher Leerstand: 64 Wohnungen
- Bei Weiterverkauf an Dritte drohte Mietsteigerung und Verdrängung

GEWOBA, 2020b, 2020a, S. 21; Feldhaus, 2021; Feldhaus, 2021; Ladebeck, 2020; Senatskanzlei Bremen, 2019; SKUMS, 2023; IVHB, Anhang 1.4, Z. 436

6.9 Der Beitrag von Wohnungsankäufen in den Städten

Aus diesen unterschiedlichen mit den Wohnungsankäufen verfolgten Zielen resultierte eine unterschiedliche Anzahl angekaufter Wohneinheiten und unterschiedliche Bedingungen, unter denen das Instrument angewandt wurde. In Berlin sollte der kommunale Bestand von knapp 300.000 auf 360.000 Einheiten bis 2021 erhöht werden, um die formulierten Ziele zu erreichen (WRV, 2018, S. 41). Auch der Koalitionsvertrag 2021 - 2026 sah im "zielgerichteten Ankauf von Wohnungsbeständen durch die LWU" (Senatskanzlei Berlin, 2021, S. 22) einen Beitrag zur Bestandserweiterung. Dadurch sollte der kommunale Bestand auf 400.000 Wohnungen erweitert werden. Der Koalitionsvertrag 2023 - 2026 strebt gar eine Bestandserweiterung auf 500.000 Wohnungen, u.a. durch eine strategische Ankaufpolitik, an (Senatskanzlei Berlin, 2023a, S. 51). Dafür sah die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land und den LWU u.a. Ankäufe als Mittel der Bestandserweiterung vor. In ihrer Fassung von 2017 sprach die Vereinbarung von 10.000 angekauften Wohnungen bis 2021 (Neubau: 30.000) (WRV, 2018, S. 42 f). Dem Zukauf von Wohnraum kam damit rein zahlenmäßig eine große Bedeutung bei der Erfüllung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt zu. Die Kooperationsvereinbarung und die ausgerufenen Zielzahlen für den kommunalen Bestand verpflichteten die LWU dazu, einen Teil des Bestandsausbaus über Ankäufe zu erreichen. Die schlussendlich erfolgten Ankäufe bestätigten in ihrem Umfang von über 50.000 Wohneinheiten von 2014 bis 2023 die große Bedeutung, die dem Instrument durch das Land und die Wohnungsgesellschaften ab der Roadmap 2016 zugesprochen wurden (Kapitel 4.1).

Der Beitrag von Ankäufen in Bremen lag zunächst in der lokalen Wirkung für die erworbenen Bestände und deren Umfeld. Nach den Plänen der Stadt sollten im Zuge von Ankäufen möglichst mehrere Entwicklungen vor Ort angestoßen werden. Zum einen sollten und wurden Bestände mit neuen Belegrechten ausgestattet, falls diese ausgelaufen waren. So konnte für das richtige, also zu fördernde, Klientel Wohnraum gesichert. Durch eine Verknüpfung von Wohnraum- und Städtebauförderung sollte das gesamte Quartier und Wohnumfeld um die angekauften Objekte stabilisiert werden (Interviews Bremen, Anhänge 1.4, Z. 453 & 1.5, Z. 117). Durch das gezielte Ankaufen von Wohnungen mit schlechten Wohnverhältnissen und anschließenden Maßnahmen sollte die Situation vor Ort nachhaltig verbessert werden. Es stand der lokale Nutzen für das Quartier im Vordergrund, nicht etwa ein Beitrag zur allgemeinen Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Im Falle des Ankaufsprojekts war für die Gewoba besonders von Interesse, dass sich die Wohneinheiten in der Nähe von Beständen befanden, die in eigenem Besitz waren.

Laut dem Interview mit der Verwaltung galt für Ankäufe in Bremen allgemein, dass diese nur dann erfolgen sollten, wenn vor Ort eine mehrfache Problemlage vorlag und mit einem Erwerb die Möglichkeit zu Verbesserung und Entwicklung in unterschiedlicher Hinsicht verbunden war (Anhang 1.4, Z. 477). Konkret handelte es sich sowohl beim durchgeführten Ankauf in der Lüssumer Heide als auch beim gescheiterten Versuch der Grohner Düne um Objekte, in denen soziale

Misstände ausgemacht wurden, welche durch einen kommunalen Erwerb und anschließende Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingedämmt werden sollten (Feldhaus, 2023; GEWOBA, 2020b; Senatskanzlei Bremen, 2019). Ohne soziale Misstände wären Wohnungsankäufe für Bremen zu teuer. Anders gesagt: Solange die Situation vor Ort kein direktes Eingreifen durch Übernahme durch die Stadt erfordert, werden andere Maßnahmen dem Ankaufen vorgezogen (IVHB, Anhang 1.4, Z. 472, 514). Dazu zählen die Wohnraumförderung, um ausreichenden Neubau sicherzustellen und die Ausnutzung ihrer planerischen und rechtlichen Möglichkeiten, um private Eigentümer im Zweifelsfalle zu einer Anpassung ihres Vorgehens mit den eigenen Beständen zu bewegen (SKUMS, 2020; ebd., Z. 634). Ankäufe wurden genutzt, um im Falle mehrfacher lokaler Problemlagen eine Stabilisierung der Situation zu erreichen und darüber einer anhaltenden Verschlechterung der Wohn- und Lebensumstände der Bewohner und negativen Auswirkungen auf das umliegende Quartier, inklusive der dortigen kommunalen Bestände, entgegenzuwirken. Der Ankauf diente zur lokalen Einflussnahme im Rahmen der eigenen Möglichkeiten. Dagegen kam es durch den Ankauf der Brebau zu einer auch mengenmäßig bemerkenswerten Ausweitung der kommunalen Bestände, auch wenn dies nicht der Grund für die Übernahme war (Kapitel 4.3.1). Für die Bezahlbarkeit des Wohnens in Bremen ergab sich aus der Kommunalisierung der Brebau allerdings zunächst kein Effekt, da diese zuerst ihren eigenen Kaufpreis erwirtschaften sollte und ihre Bestände dementsprechend rein profitorientiert bewirtschaftete. Allerdings wären die Bestände der Brebau durch den Ankauf einer Weitervermarktung entzogen worden (IVHB, Anhang 1.4, Z. 382).

In Berlin und München waren soziale Misstände vor Ort kein Anlass zum direkten Ankauf, dafür war das Vorkaufsrecht vorgesehen (Kommunalreferat LHM, 2021, S. 2; SenStadt, 2020, S. 28). Anders als Berlin verfolgte München mit den Ankäufen auch keinen mietpreisdämpfenden Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt. Aus den oben beschriebenen Zielen und dem Umfang ergibt sich für München eine andere Bedeutung der Ankäufe. Diese lag in den Möglichkeiten des Instruments für den Einzelfall, wenn durch dessen Einsatz Wohnraum für bestimmte Zielgruppen gesichert werden sollte, die die bayerische Landeshauptstadt auf jeden Fall befördern wollte. Andere Maßnahmen könnten das nicht gleichermaßen leisten (IVM, Anhang 1.3, Z. 141). Anders als etwa beim Neubau

existierte damit ein Instrument, das in bereits bestehende Strukturen eingreifen und bestimmte Veränderungen vor Ort für einzelne Objekte verhindern bzw. ermöglichen konnte. Dieser Ansatz entspricht in etwa dem Vorgehen, das München auch beim Vorkaufsrecht an den Tag legte. Besonders vor dem Gerichtsurteil 2021 kaufte die Stadt einige Wohnungen in Gebieten mit Erhaltungssatzung oder bewegte die Käufer zur Unterzeichnung einer Abwendungserklärung, um z.B. ‚Luxusmodernisierungen‘ und daran anschließende Mieterhöhungen zu vermeiden (Stadtverwaltung LHM, 2024a). Dieses Vorgehen macht kommunale Wohnungsankäufe in München zu einem Instrument für spezifische Fälle, für den nachhaltigen und konzentrierten Eingriff vor Ort. Denn wenn eine Wohnung einmal der Stadt bzw. ihren Wohnungsunternehmen gehört, ist die Hand-

habe deutlich größer. Einerseits was Veränderungen oder deren Unterlassung angeht, andererseits zeitlich. Im Gegensatz zur Mietpreisbindung geförderter Wohnungen hat kommunales Eigentum kein Ablaufdatum. Im Interview wurde aber angemerkt, dass keine dezidierte Ankaufstrategie existiert. Die Kosten für Ankäufe wären dafür zu hoch. Letztendlich ist es eine von vielen Maßnahmen, mit denen München Wohnungspolitik betrieb (IVM, Anhang 1.3, Z. 134). Dieser Einschätzung geben die offiziellen Zahlen recht. Ankäufe auf direktem Weg wurden in München zwar immer wieder getätigt. Wie in Kapitel 4.2 ausgeführt blieben die absoluten Zahlen aber hinter denen des Neubaus zurück. Es blieb beim ergänzenden Charakter direkter Ankäufe, wie er bereits im oben zitierten Wohnungspolitischen Handlungsprogramm von 2017 zu finden war.

Gleiches galt für Ankäufe im Rahmen des Vorkaufsrechts, welche die Kommune, genau wie Übernahmen von Beständen der früheren städtischen GBW Gruppe, explizit mit eigenen finanziellen Mitteln unterstützen wollte und das seiner rechtlichen Ausgestaltung nach nicht zum Ausbau der eigenen Bestände gedacht ist (LHM - RSB, 2017, S. 90). Eine Sicherung weniger teurer Mieten für breite Teile der Bevölkerung sollte nicht mithilfe von Ankäufen geschehen und wäre mit 10% Marktanteil der Eingriffsreserve auch nicht zu leisten.

Darin zeigt sich bereits ein wichtiger Unterschied zum Vorgehen in der Hauptstadt, welcher die Differenz im Umfang der Ankäufe ein Stück weit erklären kann. Denn Ankäufe als *eine* Option zum Erhalt der Eingriffsreserve bedeutet auch, dass den Verantwortlichen unterschiedliche Möglichkeiten offenstanden. Zudem waren die Ansprüche und Ziele nicht so groß wie in Berlin, wodurch Ankäufe in großem Stil nicht nötig waren. Im Gegensatz zu Berlin existiert daher keine Vereinbarung, die konkrete Zielzahlen für Ankäufe vorsieht. Auf der anderen Seite bedeutet dies einen entsprechend geringeren direkten Einfluss auf das Geschehen am Wohnungsmarkt, da sowohl angekaufte Belegrechte als auch die Förderung des Sozialwohnungsbaus nur befristete Mietbegrenzungen mit sich bringen und im Gegensatz zum eigenen Bestand das Vorantreiben weiterer Entwicklungen von Objekten und Quartieren zumindest erschwert ist. Für die größeren Möglichkeiten, die weitere Entwicklung mit eigenen Beständen zu beeinflussen, musste allerdings ein hoher (Kauf-)Preis gezahlt werden.

7 Städtevergleich: Unterschiedliche Wirkungen kommunaler Wohnungsankäufe

Die vorangegangenen Kapitel befassten sich mit den Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte, den seitens der Kommunen identifizierten Herausforderungen und den mit den Ankäufen von Wohnungen verfolgten Zielen und dem lokalen Beitrag, den diese zur Sicherung bezahlbarer Mieten leisteten. Auf dieser Basis wenden sich die folgenden Abschnitte der Bedeutung von Ankäufen in den untersuchten Städten zu und wägen das Instrument mit den jeweiligen kommunalen Möglichkeiten und anderen eingesetzten Instrumenten der Wohnungspolitik ab. Damit kann dann die Forschungsfrage in beantwortet und geklärt werden, welche Bedeutung den Wohnungsankäufen kommunaler Akteure bei der Sicherung bezahlbarer Bestände in Berlin, München und Bremen von 2014 bis 2023 zukam.

7.1 Quantitative Bedeutung

Allein den Zahlen nach lässt sich festhalten, dass Ankäufe in Berlin für einige Jahre einen beträchtlichen Anteil zu den Bestandserweiterungen der LWU beigetragen haben (Kapitel 4.1.1). Seit 2014 haben über 50.000 Haushalte keinen privaten oder privatwirtschaftlichen Vermieter:innen mehr, sondern einen kommunalen. Da deren Mieten wesentlich unterhalb der durchschnittlichen Bestandsmieten lagen, haben die Ankäufe einen Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums geleistet. Solange die kommunalen Wohnungsunternehmen ihre Mietpreise auf einem niedrigeren Niveau halten und keine Bestände an Eigentümer veräußern, die eine andere Geschäftspolitik mit höheren Mieten verfolgen, müssen einige Haushalte weniger Mietzahlungen leisten, als das ohne die kommunale Übernahme der Fall wäre. Soweit spielte der kommunale Erwerb eine wichtige Rolle bei der Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Trotz der Bestandserweiterungen durch Ankäufe und Neubau sank der Anteil sozial orientierter Wohnungen um 20.000 Einheiten (Kapitel 4.1). Wobei das unterschiedliche Mietniveau mietpreisgebundener und anderer Wohnungen in kommunalem Besitz noch nicht berücksichtigt wurde. Ob von einer preisdämpfenden Wirkung für den gesamten Wohnungsmarkt im engeren Sinne gesprochen werden kann, wie sie Klien et al. für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Österreich nachwiesen, lässt sich im Rahmen dieser Arbeit nicht beantworten (2023). Angesichts des Umfangs lässt sich aber festhalten, die kommunale Übernahmen von Wohnungen durch ihren Anteil an den Bestandserweiterungen der LWU einen Beitrag an der langfristigen Sicherung unterdurchschnittlicher Mieten leisteten. Angesichts dessen, dass insgesamt die Mietverhältnisse mit sozialer Ausrichtung abnahmen, liegt der Beitrag der Ankäufe in der Dämpfung der allgemeinen Tendenz.

Betrachtet man die Entwicklung der Berliner Mietpreise in der jüngeren Vergangenheit und die von kommunalen Akteuren verlangten Mieten, relativiert sich die Bedeutung des Einflusses kommunaler Ankäufe jedoch. Denn Mieten unter dem Durchschnitt sind nicht zwangsläufig bezahlbar und gerade Haushalte mit niedrigen Einkommen sehen sich durch die Mietpreise mit hohen Belastungen konfrontiert (Kholodilin & Baake, 2024, S. 630).

Wie dargelegt lag der zahlenmäßige Anteil angekaufter Wohneinheiten am Mietwohnungsmarkt in Berlin deutlich über dem in München. In beide Fällen änderten die Ankäufe wie auch die weiteren Maßnahmen nichts an der allgemeinen Tendenz der Wohnungsmärkte. Das Ausbleiben eines größeren Effekts auf die Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt verdeutlicht die Grenzen einer möglichen Einflussnahme auf den Gesamtmarkt durch Ankäufe – zumindest innerhalb von 10 Jahren auf äußerst angespannten Wohnungsmärkten.

Hier lässt sich anmerken, dass es nicht nötig ist, auf den gesamten Mietwohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Viele Mieter:innen können sich auch in Berlin und München eine Mietwohnung in privater Hand leisten und kommunale Anbieter bieten nicht immer günstigere Mieten als Genossenschaften, private Vermieter:innen und andere Eigentümer. Vorausgesetzt, die kommunalen Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Mietpreisen können den weniger wohlhabenden Mieter:innen zugeführt werden, bedarf es nur ausreichend Wohnungen, um die Nachfrage der Klientel zu decken, soweit sie sich nicht anderweitig versorgen konnte. Und dazu können Ankäufe als Beitrag der kommunalen Bestandssicherung bereits in einem niedrigen Umfang ihren Anteil leisten. Dennoch fielen die Steigerungen bei (Angebots-)Miete, Kaufpreisen und anderen Merkmalen so umfassend aus, dass sie die größere Bedeutung von Ankäufen in München wie Berlin schmälerten.

Denn gerade die Situation von Mieter:innen mit geringeren Einkommen verschlechterte sich über den Untersuchungszeitraum weiter, was unterstreicht, dass der Effekt durch die Ankäufe nicht ausreichend war. Zu umfangreich fielen Preissteigerungen, zu verhalten die gegensteuernden Maßnahmen aus. Bestandserweiterungen von Akteuren mit bezahlbaren Mieten müssten für eine größere Wirkung offenbar absolut größere Anteile am Wohnungsmarkt ausmachen. Entsprechend plant die aktuelle Berliner Landesregierung, den Anteil des gemeinwohlorientierten Segments, aus öffentlichen und genossenschaftlichen Bestände, auf 50 % am Mietwohnungsmarkt auszubauen (Senatskanzlei Berlin, 2023c). So liegt der Mehrwert kommunaler Bestandserwerbe für die Bezahlbarkeit zunächst auch darin, dass die zu entrichtenden Mieten in den kommunalen Beständen geringer ausfallen als im privatwirtschaftlichen Mietsektor, was ganz ohne Einfluss auf den weiteren Markt von Bedeutung für die Bewohner:innen der angekauften Wohnungen ist.

7.2 Vergleich mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten

Hier liegt ein Vorteil des Erwerbs gegenüber anderen Instrumenten. Im Gegensatz zur Förderung von Neubau im nicht-kommunalen Bestand hat kommunales Eigentum kein Ablaufdatum. Es sicherten dem Land Berlin bzw. seinen Wohnungsunternehmen langfristig konzentrierten Einfluss auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Soweit es die finanziellen Mittel der Hauptstadt und der LWU ermöglichen und es ein politisches Interesse an deren Erhalt gibt, kann dieser Einfluss genutzt werden, um auf Dauer Wohnungen vorzuhalten, die sich auch Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen leisten können. Umgekehrt sind beim Ankauf die Ausgabe pro Wohnungen und langfristigen Verpflichtungen höher. Zudem könnte es den Kommunen erschweren, sich an einen immer wieder verändernden Markt und neue Herausforderungen anzupassen. Angekaufte Bindung und Fördermittel für den Neubau sind besser mutmaßlich besser zu kalkulieren.

Im Gegensatz zur Regulation von Wohnungsmärkten werden die Spielräume im Umgang mit Mietwohnungseigentum nicht begrenzt, was dem Wohnraum als Marktgut abträglich sein dürfte. Die Bedeutung von Ankäufen für die Bezahlbarkeit liegt damit auch in der nachhaltigen Sicherung und geringeren Anhebungen der Mieten in bestimmten Segmenten des Marktes.

Anders als der Bestandserwerb hat die Regulation des Mietmarkts eine Breitenwirkung und kann, je nach Instrument und Strenge der Regularien, starke Mietsteigerungen im Gesamtmarkt und daraus resultierende Anspannungen vorbeugen. Damit würden Ausgaben für flächendeckende Ankäufe im besten Fall überflüssig. Auf der anderen Seite können zu starke Eingriffe in den Markt die Renditeaussichten der Immobilienunternehmen hemmen. Ähnlich wie hohe Baukosten könnten umfassendere Beschränkungen zu rückläufigen Bauanträgen führen, was wiederum mittelfristig das Angebot bezahlbaren Wohnraums schmälert. Hier wägt die Wohnungspolitik Mietsteigerungen und deren mögliche Konsequenz für die Mietbelastung der Mieter:innen mit guten Bedingungen für Wohnungsunternehmen ab. Ankäufe, in dem Umfang wie sie Berlin tätigte, können dabei ein geeignetes Mittel sein, um einige bezahlbare Wohnungen vorzuhalten und gleichzeitig Regulationen zu vermeiden.

Die Subjektförderung, wie z.B. das Wohngeld, kommt ohne Beschränkung für das Geschäft mit Wohnraum aus. Im Gegenteil ermöglicht sie es sogar einige Mieter:innen zu Marktpreisen eine Wohnung zu beziehen, die sie sich sonst nicht leisten könnten. Anders ausgedrückt erweitert sie das Personenfeld potenzieller Mieter:innen für die Wohnungswirtschaft und trägt damit vermutlich zur Sicherung von Wohnverhältnissen bei. Im Gegensatz zur Subjektförderung kann die Kommune zunächst selbst entscheiden, wie sie mit ihren Beständen verfährt und reagiert nicht nur auf Entscheidungen privater Vermieter:innen, wenn diese Preise verlangt, die für einige Mieter:innen ohne Zuschüsse nicht tragbar sind. Anders als der Bestandserwerb ermöglicht sie den Kommunen allerdings keine weitere Einwirkung auf Bestände und Wohnungsmarkt. Hier wird deutlich,

dass die umfangreiche Übernahme von Wohnraum gerade im Zusammenspiel mit anderen Maßnahmen sinnvoll sein kann und darüber einen Beitrag zum Erhalt günstigerer Wohnungen leisten kann.

Dies zeigte sich auch in Bremen. Durch den Ankauf der Brebau fiel der Zugewinn für den kommunalen Bestand deutlich größer aus als in München und verbesserte damit die Möglichkeiten, für die ausgemachten Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Vorausgesetzt, Stadt und KWU können und wollen günstigere Mieten in ihren Beständen auf Dauer ermöglichen, wofür die Wohneinheiten der Brebau vorgesehen sind (IVHB, Anhang 1.4, Z. 307). Laut dem Interview mit der Bremer Verwaltung gibt es in der Stadt einen starken politischen Wunsch, viel Wohnraum in kommunale Hand zu bringen. Für die Verwaltung stehe dagegen die Diversifizierung im Vordergrund. Wettbewerb wäre auch auf dem Wohnungsmarkt sinnvoll, um Innovation zu ermöglichen und ein kostensensibles Vorgehen der Kommunen zu gewährleisten (ebd., 312). Zudem sei Ankauf zwar wichtig für die Bezahlbarkeit, könne aber nicht der einzige Ansatz sein. Alles an Wohnraum anzukaufen, was nötig wäre, sei wirtschaftlich nicht darstellbar. Zur Mehrebenenstrategie gehörten auch rechtliche Eingriffsregelungen, wie das Wohnraumschutzgesetz oder die Kappungsgrenze (ebd., Z. 634). Die Bedeutung kommunaler Ankäufe liegt nicht nur in Bremen in ihren Möglichkeiten für bestimmte Anwendungsfälle und im Zusammenspiel mit anderen Instrumenten.

7.3 Kommunal vs. privater Wohnungsbestand

Einen Mengeneffekt für die weniger teuren Segmente des Mietwohnungsmarktes kann auch durch Neubauförderung erzielt werden, da auch hier über die Mietpreisbindung Wohnraum mit unterdurchschnittlichen Mieten bereitgestellt wird. Den Nachteilen gegenüber dem Ankauf, dass die Bindungen ein Ablaufdatum besitzen und der kommunale Einfluss auf die Bestände begrenzt ist, stehen der Vorteil von geringen Kosten pro geförderter Wohnung gegenüber. Zudem sind Kommunen oder kommunale Unternehmen nicht zwangsläufig bessere Verwalter im Sinne der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Immer wieder wird die kommunale Daseinsvorsorge eingeschränkt, umgebaut oder neu ausgerichtet, wenn sich die Rahmenbedingungen oder politische Vorgaben ändern oder öffentliche Haushalte schlicht nicht mehr über die finanziellen Ressourcen verfügen, neue Wohnungen anzukaufen oder den Erhalt kommunaler Bestände zu bezuschussen (IVHB, Z. 556). Dies gilt allerdings gleichermaßen für alle anderen staatliche Einwirkungen auf den Wohnungsmarkt, die an finanzielle Mittel gebunden sind.

Sind Wohnungen in privater Hand also doch besser aufgehoben und kommunale Ankäufe überflüssig? Die Antwort auf diese Frage hängt besonders von der Verfasstheit des lokalen Wohnungsmarktes und der öffentlichen Haushalte ab. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte sich München Ausgaben in der Wohnraumversorgung leisten und Bestände

sichern. Dagegen kaufte Bremen wegen geringerer finanzieller Mittel nur an, wenn es nötig war. Dort fielen aber auch die Mietsteigerungen und -niveaus im Betrachtungszeitraum deutlich geringer aus, so dass die vergleichbaren Mietbelastungen dort stärker durch die geringeren Einkommen geprägt waren. Der Effekt durch kommunale Ankäufe auf die Bezahlbarkeit war demnach tendenziell geringer als in München oder Berlin, wo die Kommunen mehr Geld zur Verfügung hatten und Auswirkungen der Mietsteigerungen durch private Eigentümer deutlich umfassender waren.

Bezahlbaren Wohnraum gibt es im privaten wie im öffentlichen Bestand. Der Unterschied liegt nur darin, dass der Umfang kommunaler bezahlbarer Wohnung vom Budget abhängt, das eine Kommune willens oder in der Lage ist, für Erhalt und Ausbau dieser Wohnung bereitzustellen, während es im privaten Bereich wenige bis keine gemeinwohlorientierten Beschränkungen bei der Gestaltung der Mietverhältnisse gibt. Kommunalen wie privaten Eigentümern ist die Ausrichtung der Unternehmenspolitik an der Wirtschaftlichkeit gemein. Nur, wenn wirtschaftliche Erwägungen es für private Investoren jeder Größenordnung interessant machen, die Mietpreise umfassend zu steigern und nur, falls diese Steigerung so umfassend ausfallen und größere Teile des Wohnungsangebots einschließen, wird die Bereitstellung bezahlbarer Mieten durch kommunale Anbieter nötig. Im untersuchten Zeitraum traf das auf die Kommunen in unterschiedlichem Maße zu.

7.4 Bedeutung durch kleinräumige Wirkung

Wie ausgeführt bestehen in Bremen wegen begrenzter finanzieller Mittel hohe Hürden für den Ankauf von Wohnraum. Dies führt dazu, dass im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 letztendlich nur der Ankauf von 224 Wohnungen realisiert wurde. Bei insgesamt rund 175.000 Mietwohnungen in der Stadt fällt dieses Instrument quantitativ nicht ins Gewicht, wenn die Übernahme der Brebau aufgrund der andersgearteten Intention außenvor gelassen wird (Kapitel 4.3). Die Sicherung von Bezahlbarkeit bestimmter Anteile des gesamten Bestands sollte mit anderen Maßnahmen erreicht werden. Qualitativ lässt sich aber ein Beitrag des Ankafs durch den Eingriff in die lokalen Bestände erkennen. Da die Ankäufe mit anderen Maßnahmen wie Sanierung der Wohnräume, Entwicklung der Freiflächen und städtebaulicher Maßnahmen im umliegenden Quartier verbunden wurden, kann von einer nachhaltigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums, wie im StEP Wohnen 2030 formuliert, gesprochen werden (Ladebeck, 2020; SKUMS, 2021, S. 17). In Berlin wurden etwa im Anschluss an die Ankäufe im Kosmosviertel durch eine sozial ausgerichtete Belegungspraxis die Entwicklung der Bestände beeinflusst. Gleichzeitig zeigt die Übernahme im Kosmosviertel auch, dass kleinräumig die Bedingungen unter kommunaler Eigentümerschaft in den Augen der Mieter:innen nicht zwangsläufig besser werden (Kapitel 6.4). In den Jahren nach dem Ankauf kam es zu vergleichbar vielen Beschwerden über Mängel im Wohnbestand wie davor (Raab, 2023, S. 15 f). In allen Städten war eine Rolle des Bestandserwerbs die Vorbereitung einer kleinräumigen lokalen Intervention, die des direkten Einflusses benötigte.

Für die kleinräumige Bedeutung von Ankäufen für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums kann hervorgehoben werden, dass auf der Ebenen von Stadtteilen und Quartieren mit den begrenzten kommunalen Ressourcen Wirkung entfaltet werden kann. Für bestimmte Zielgruppen, die in jedem Fall unterstützen werden sollen bzw. von Unterstützung abhängig sind, lassen sich auch mit einigen hundert oder tausend Wohnungen Lebensverhältnisse stabilisieren. Wie eng diese Zielgruppen gefasst werden (müssen), hängt aber wie beim großflächigen Beitrag von den Zielsetzungen und finanzielle Mittel der KWU und der Kommune ab. Sind aber ausreichend Gelder und der Wille, diese dort einzusetzen, vorhanden, kann die Lebensqualität in einzelnen Quartieren, insbesondere durch die Einbindung in an den Kauf anschließende Entwicklungskonzepte oder die Sanierung der Bestände mit dem Zwecke der nachhaltigen und langfristigen Bewirtschaftung, verbessert werden. Kleinräumig ist durch Ankäufe ein großer Einfluss möglich, wie er es auf gesamtstädtischer Ebene nicht ist. Darin liegt eine große Bedeutung der Übernahme von Wohnungen.

Wie an Bremen aufgezeigt, sind kommunale Ankäufe bei Beständen in schlechtem Zustand durch eine ‚passive Verwaltung‘ vorheriger Eigentümer wichtig. Das Beispiel Kosmosviertel vom Berliner Stadtrand macht augenscheinlich, dass auch solche Lagen nicht vor Verdrängung geschützt sind und auch in solchen Lagen kommunale Ankäufe sinnvoll sein können. München kaufte Wohnungen in Schwabing und Milbertshofen an, um Mieter:innen in Gebieten mit meist höheren Mieten das weitere Wohnen zu ermöglichen (SZ, 2016b). Wann ein lokaler Zustand als ein Missstand eingeordnet wurde, dem mithilfe eines Ankaufs beigegeben werden sollte, war wiederum von Kommune zu Kommune unterschiedlich und dürfte auch hier u.a. von den finanziellen Möglichkeiten vor Ort abhängen: Anders als Berlin und Bremen finanzierte München die Übernahme von Bestandswohnungen vorrangig mit eigenen Mittel und griff nicht auf die kommunalen Unternehmen zurück (Heintze, 2023a, 2023b). Dies erweiterte die Spielräume und machte die Stadt bei ihrem eigenen Engagement von den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der kommunalen Wohnungswirtschaft unabhängig.

Im Sinne der Verpflichtung zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung (siehe Kapitel 2.2) können Wohnungsankäufe auch als Beitrag sozialer Daseinsvorsorge aufgefasst werden, der sich nicht unmittelbar wirtschaftlich rechnen muss. Neben der Abhängigkeit von der finanziellen Ausstattung der Kommune, weist dieser Ansatz das Problem auf, dass hier nur auf eine angespannte Situation mit einem hohen Geldeinsatz reagiert wird, anstatt unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen. In muss einschränkend ergänzt werden, dass die eingetretenen Mietsteigerungen und der Mangel an Wohnraum zuvor in diesem Ausmaß nicht prognostiziert worden waren (Kapitel 4).

7.5 Bedeutung des Bestandserwerbs für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Ankäufe durch kommunale Akteure entfalteten von 2014 bis 2023 abhängig von der Kommune, den lokalen Rahmenbedingungen, Handlungsmöglichkeiten und Zielsetzungen unterschiedliche Wirkungen und hatten in der Folge unterschiedliche Bedeutungen für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums.

Angesichts der schnellen Zuspitzungen auf dem Wohnungsmarkt und den zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum, entschied sich Berlin über seine landeseigenen Wohnungsunternehmen und unter der Verwendung eigener Gelder in mindestens dreistelliger Millionenhöhe, den kommunalen Wohnungsbestand neben dem Neubau durch Ankauf zu erweitern. Letztendlich wurden im Betrachtungszeitraum sogar mehr erworben als gebaut. Die Kommunen tätigten erhebliche Investitionen, um nach den Verkäufen früherer Jahre und dem drastischen Rückgang des Sozialwohnungsbestands wieder Einfluss auf den Wohnungsmarkt zurückzugewinnen und eine preisdämpfende Wirkung auf den Gesamtbestand herbeizuführen. Folgerichtig sprach man in Berlin, im Gegensatz zu München und Bremen von einer strategischen Ankaufspolitik. Die erhoffte Wirkung sollte weit über die einzelnen Wohnungen und Quartiere hinaus gehen (Senatskanzlei Berlin, 2023a, S. 51). Trotz der steigenden Immobilienpreise wurden so rund 50.000 Wohneinheiten durch Ankäufe in den eigenen Bestand überführt. Wegen der dynamischen Entwicklungen änderte dies nichts am allgemeinen Anstieg, sicherte aber zusätzliche Wohnungen auf dem Mietpreisniveau der kommunalen Akteure. Somit waren die Ankäufe, in Relation zu anderen Maßnahmen und im Vergleich zu Ankäufen in anderen Städten von großer Bedeutung. Gerade, weil sie eine langfristige und nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung der Wohnungen ermöglichen. Da aber auch die LWU großen Wert auf Wirtschaftlichkeit legen und am Markt bestehen und müssen und wollen, sind Mieter:innen kommunaler Wohnungen nicht vor steigenden Mieten gefeit.

Die Landeshauptstadt München und ihre KWU setzten den Schwerpunkt der Bestandserweiterung zwar auf den Neubau, kauften gleichwohl rund 3.000 Wohnungen an. Ähnlich wie in Berlin kaufte man dabei vor allem vormals öffentliche Bestände zurück, die zwischenzeitlich privatisiert worden waren. Eine Bedeutung für den gesamten Mietwohnungsmarkt kann aufgrund des geringen Anteils nicht ausgemacht werden. Somit lag der Mehrwert besonders im Einfluss auf die Quartiere und Stadtteile, in denen die Bestände erweitert wurden. Ob durch direkte Ankäufe oder im Rahmen des Vorkaufsrechts – meist ging es um Abmilderung unerwünschter Entwicklungen, etwa durch die Verdrängung einer alteingesessener Mieter:innenschaft. Genau lässt sich der kleinräumige Effekt aber nicht beziffern. Aufgrund des Umfangs liegt die Bedeutung für den Erhalt bezahlbarer Bestände einerseits im Beitrag zur Einflussreserve, andererseits in der Sicherung von Beständen für besondere Zielgruppen, die sich nicht am freien Markt versorgen können. Für

alle Städte sei in diesem Zusammenhang besonders auf den zeitnah Einfluss verwiesen werden, der durch Ankäufe entfaltet werden konnte. Allerdings zeigten die hohen Mieten von 20 pro Quadratmeter in den kommunalen Wohnungen am Münchner Hohenzollernkarree, dass die Option auf zeitnahes Einwirken nach der Übernahme nicht bedeutet, dass von dieser auch Gebrauch gemacht wird (Krass, 2025).

Bremen kauft auch aufgrund bescheidener finanzieller Mittel, nur in Ausnahmefällen an, konnte aber durch die Übernahme der Brebau größere Bestandszuwächse durch Ankauf verzeichnen als München. Dennoch liegt die Bedeutung vorrangig in der kleinräumigen Wirkung, da im Falle der Lüssumer Heide der Ankauf tatsächlich wegen der damit einhergehenden Einflussnahme erfolgte. Kleinräumig wurden zwar auch bezahlbare Mieten erhalten. Wie dargestellt, waren diese allein aber nicht Grund für den Ankauf. Somit liegt der Beitrag für die Wohnraumversorgung vor allem in der anschließenden Entwicklung der Bestände. Der Fokus Bremer Wohnungspolitik lag bei der Entwicklung der vorhanden kommunalen Bestände und einiger Neubauvorhaben. Ankäufe wurden als ergänzendes Mittel für den lokalen Gebrauch eingesetzt und verweisen auf die verbreitete Einschätzung, dass Ankäufe gerade für diese Verwendung ihren Nutzen haben (Pätzold et al., 2021, S. 98 f). Ein zeitnaher und direkter Einfluss auf bereits bestehende Strukturen, wie er in Bremen erfolgt, ist mit anderen Instrumenten der Wohnungspolitik nicht zu erreichen.

Die Verwendung von Ankäufen als Instrument kommunaler Wohnungspolitik hing in den Kommunen von einer Reihe von Bedingungen ab, bzw. wurde als Reaktion auf diese erwogen:

- Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wurde seitens der Kommunen als zentrale Herausforderung ausgemacht
- Der kommunale Einfluss, durch eigene oder kommunal beeinflussbare Bestände, fiel zu gering aus, um dem Mangel adäquat zu begegnen
- Ein zeitnaher umfassender Einfluss auf bestimmte Quartiere oder größere Bereiche des Wohnungsmarktes wurde für nötig befunden
- Umso schlechter die Lage auf dem Wohnungsmarkt für weniger wohlhabend Haushalte bewertet wurde, desto eher waren die Verantwortliche gewillt, der Situation durch Ankäufe zu begegnen
- Die finanziellen Ressourcen der Kommune bzw. der kommunalen Unternehmen stellten eine zentrale Bedingung für Ankäufe als Mittel der Wahl dar.

Kommunen nutzen stets eine Reihe unterschiedlicher Instrumente, um ihre Wohnungsmärkte entsprechend ihrer eigenen Vorstellungen und Ziele zu beeinflussen. Ausgangspunkt ist dabei die doppelte Funktion von Wohnraum als Wirtschafts- und Sozialfaktor. Auf Basis der identifizierten Herausforderungen und Potenziale, wird abgewogen, welche Maßnahmen in welchem Umfang eingesetzt werden soll, um z.B. den Mangel an bezahlbarem Wohnraum einzudämmen

(IVM, Anhang 1.3, Z. 134). Kommunale Ankäufe wurden dabei entsprechend der aufgeführten Bedingungen eingesetzt oder unterlassen, wenn etwa die Kosten zu hoch waren. Daneben stellen andere Instrumente, je nach Situation, die bessere Option dar. Z.B. kann durch die Neubauförderung mehr Wohnraum mit weniger Geld unterstützt werden – vorausgesetzt, die es sind ausreichend Flächen vorhanden und Investoren machen von den Förderangeboten Gebrauch. Als Akteure mit begrenzten Ressourcen, die einen profitablen Wohnungsmarkt ermöglichen wollen, sehen sich Kommunen erwünschten wie unerwünschten Zuständen konfrontiert, etwa mit denen sie einen Umgang finden müssen. Etwa bei der Bezahlbarkeit des Wohnens:

Im Grunde ist es, es ist aus meiner Sicht immer so ein Hase und Igel Prinzip an der Stelle und wir sind immer, was das Thema Bezahlbarkeit angeht, der Hase und der Igel ist schon da. Und das ist das die Verteuerung des Wohnens an der Stelle. Also sind eigentlich immer dabei abzufedern und abzupuffern. Aber wir sind aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht dabei, das Wohnen langfristig stabil bezahlbar zu halten.

IVHB, Anhang 1.4, Z. 34

Vor diesem Hintergrund ist klar, dass kein einzelnes Instrument ein Problem wie den umfangreichen Mangel bezahlbaren Wohnraums beheben kann. Selbst in einer Kombination der Maßnahmen reichen die finanziellen, politischen und rechtlichen Möglichkeiten von Städten wie Stadtstaaten nicht aus. Was in Zusammenschluss geleistet werden kann, ist eine Bekämpfung der Symptome und Abmilderung von Missständen. Zum Beispiel, wenn einige hundert Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen in einem Wohnumfeld mit hohen Quadratmeterpreisen erhalten werden oder das Land Berlin zehntausende Wohnungen zurückkauft, während die Angebotsmieten um 70 % steigen. Die begrenzten Einflussmöglichkeiten beeinflussen auch die Abwägung bei der Wahl der Instrumente, mit denen Wohnungspolitik betrieben wird. Wenn weniger möglich ist als nötig wäre, müssen die Mittel gestreut werden. Beim Ankauf von Wohnungen müssen bspw. beachtet werden, dass dieser dann der Stadt gehöre und die derzeitigen Bewohner:innen profitieren. Gleichzeitig nütze dies aber niemanden, der auf der Warteliste für eine nicht gebaute Sozialwohnung stehe (IVM, Anhang 1.3, Z. 353). Eine profitorientierte Nutzung von Wohnraum kann zuweilen erhebliche Anspannungen auf dem Markt und einen Mangel beim bezahlbaren Wohnraum hervorrufen und die Kommunen sind nur begrenzt in der Lage, darauf zu reagieren. Wohnungsankäufe sind eine Möglichkeit, den Missstand zu verwalten und erhalten in angespannten Märkten in der Abwägung als drastischster Eingriff in den Markt und den kommunalen Haushalten besonders dann den Vorzug, wenn andere Maßnahmen der Situation nicht (mehr) angemessen scheinen. Unabhängig davon, ob es sich um einen kleinen lokalen oder breit gestreuten Eingriff handelt. Die Bedeutung von Ankäufen für den Erhalt bezahlbarer Bestände ist davon abhängig, als wie schlecht die Situation bewertet wird, wie stark die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen eingreifen können und wollen.

Im Gesamtpaket der Instrumente dienen Ankäufe besonders dazu, kleinräumig das Schlimmste abzufedern, großräumig, falls erwünscht, besonders schlechten Zuständen entgegenzusteuern. In der Breite finden Ankäufe besonders dann Anwendung, wenn die Lücke zwischen verlangten Mietpreisen und dem, was als angemessen betrachtet wird zu schnell zu groß wird. Wird die Lage wieder als etwas entspannter wahrgenommen oder ändern sich die Rahmenbedingungen und die öffentlichen Finanzen sollen durch Ankäufe nicht (weiter) belastete werden, verlieren Ankäufe an Bedeutung. Verschärfen sich Haushaltsengpässe oder entspannt der Wohnungsmarkt, werden in der Gegenbewegung wieder kommunale Verkäufe interessant, wie sie viele Städte in den 2000er Jahren vollzogen. Als teure Investition und lukrative Einnahmequelle sind Wohnungsbestände für die private und kommunale Wirtschaft und die Kommunen selbst einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen. Ob gekauft, gesichert oder verkauft wird, hat nur zum Teil mit dem Erhalt von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu tun und wird mit den weiteren Bedingungen und erwarteten Entwicklungen ins Verhältnis gesetzt. Ob und wie Bezahlbarkeit durch Ankäufe erhalten wird, hängt wie nicht einfach von vom Bedarf ab, sondern vom Verhältnis zwischen Bedarf, der Wirtschaftslage, den finanziellen Ressourcen der Kommune und ihrer KWU und der daran anknüpfenden Kalkulation und Wahl der Mittel.

8 Reflektion und Ausblick

Einige Bereiche aus dem Themenfeld kommunale Wohnungsankäufe wurden hier nur am Rande behandelt. So wurde in mehreren Interviews auf den Ankauf von Projektentwicklungen und schlüsselfertigen Neubauten abgehoben, welche immer wieder von Kommune getätigt werden. Im Falle einer Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteuren bereits von Projektbeginn an oder einer vergleichsweise günstigen Übernahme von Projekten und Objekten durch kommunale Unternehmen von privaten, besteht eventuell Potenzial für zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum (IVB, Anhang 1.1, Z. 228; 1.3, Z. 274). Daneben wurde das Vorkaufsrecht als Mittel der Bestandserweiterung nur angeschnitten. Seitdem die Anwendungsmöglichkeiten des Instruments eingeschränkt wurden, gibt es Versuchen durch eine Anpassung der Gesetzeslage die Optionen wieder auszuweiten. Alternativ könnte auch eine verstärkte finanzielle Förderung direkter Ankäufe weiter erforscht werden. Besonders vor dem Hintergrund, dass Städte wie München in den letzten Jahren verstärkt Wohnungen angeboten bekamen, könnte dies eine sinnvolle Ergänzung der Wohnraumversorgung und Wohnungspolitik darstellen.

Keine weitere Beachtung fanden in dieser Arbeit die Unterschiede innerhalb der Kommunen. Gerade aber mit Blick auf die kleinräumigen Potenziale von Wohnungsankäufen, könnten Untersuchungen zu diesem Thema neue nützliche Erkenntnisse bereithalten: Welche realen Veränderungen ergaben sich für Wohnquartiere nach einer Übernahme durch einen kommunalen Anbieter? Inwieweit wurden vorherige Ankündigungen zu Mietpreissenkungen und Sanierung von den auf Wirtschaftlichkeit bedachten kommunalen Wohnungsunternehmen umgesetzt? Welche unterschiedlichen Ansätze verfolgen Kommunen beim Erwerb von Bestandswohnungen und wie versuchen kommunale Wohnungsunternehmen sie soziale Aspekte und wirtschaftliche Nachhaltigkeit beim Kauf zusammenzubringen?

Zu Beginn der Untersuchung wurde die Auswahl der Städte u.a. mit dem Status von Berlin als Stadtstaat begründet. Im weiteren Verlauf zeigte sich, dass dort zwar diverse weitreichende Versuche unternommen wurden, die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen. Allerdings wurde kein direkter Zusammenhang mit der Ankaufpolitik des Landes festgestellt, da es sich bei vielen der Maßnahmen, wie z.B. dem Mietendeckel, um regulatorische Eingriffe handelte. Insgesamt wurde der Regulation des Mietmarktes im Vergleich zum (geförderten) Neubau in dieser Untersuchung weniger Beachtung geschenkt, da es sich bei beiden Fällen um Instrumente handelt, die unmittelbar Einfluss auf den Umfang und die Eigenschaften des bezahlbaren Wohnraums, wie etwa Mietniveau und Zugänglichkeiten haben.

9 Fazit

Über die Jahre und zwischen den Kommunen gab es erhebliche Unterschied in der Nutzung von Wohnungsankäufen als Instrument der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Angesichts der beschriebenen Bedingungen am Wohnungsmarkt, den unterschiedlichen Funktionen, die dem Wohnraum zukommen und den teils unterschiedlichen Aufgaben, Interessen und Möglichkeiten der privaten wie öffentlichen Akteure, gibt es nicht den einen richtigen Weg, wie Ankäufe genutzt werden sollten. Alle drei Großstädte gingen entsprechend ihrer Ziele und Ressourcen unterschiedliche Ansätze. Einige allgemeine Aussagen über das Für und Wider kommunaler Ankäufe lassen sich dennoch treffen:

Möglichkeiten und gute Voraussetzungen

- Konzentrierte und bestenfalls zeitnahe Einflussnahme im Quartier oder Stadtteil
- Mehr Gestaltungsspielräume für kommunale Akteure als bei anderen Instrumenten
- Mieteinnahmen können Kaufpreise refinanzieren
- Nachhaltige Entwicklung der angekauften Bestände
- Fokussierte Einflussnahme statt flächendeckend wie etwa bei Regulation des Marktes
- (noch) viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in den Beständen
- Vergleichsweise bezahlbare Mieten
- Bestände in Stadtteilen mit bislang geringer kommunaler Präsenz
- Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzial

Grenzen und schlechte Voraussetzungen

- Wirkungsgrad/Anwendungsmöglichkeiten stark von Budget und Marktpreisen abhängig
- Mit Ankäufen sind Folgekosten verbunden
- Mieteinnahmen müssen teils Kaufpreise refinanzieren
- Nur bei langfristiger kommunaler Eigentümerschaft eine sinnvolle Investition
- Keine flächendeckende Wirkung, Einfluss auf einzelne Bestände beschränkt
- Hohe Kaufpreise gefährden Wirtschaftlichkeit
- Hoher Sanierungsbedarf

Zu beachten ist bei allen Abwägungen kommunaler Ankäufe für bezahlbaren Wohnraum, dass diese nur eine Stellschraube darstellen. Die Bezahlbarkeit hängt etwa auch von den Einkommen der Mieter:innen ab. Auch die Nebenkosten entscheiden über die Auswahlmöglichkeiten von Wohnungssuchenden und Existenzbedingungen der Mieter:innen. Da in dieser Arbeit die Bedeutung von Ankäufen für die Bezahlbarkeit von Wohnraum als Teil kommunaler Wohnungspolitik behandelt wurde, wurden diese Aspekte nicht weiter verfolgt. Sie verdeutlichen aber, dass nicht

nur Ankäufe allein die Probleme nicht beheben können, sondern die Wohnungspolitik insgesamt nur begrenzt in der Lage ist, die Dinge zu verändern, denen sie sich konfrontiert sieht.

Zwischen 2014 und 2023 stellten kommunale Wohnungsankäufe in Berlin, München und Bremen ein sehr unterschiedlich eingesetztes Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums dar. In Abhängigkeit von Marktanspannung, finanziellen Ressourcen und politischen Zielsetzungen variierten Wirkung und Bedeutung des Instruments erheblich.

In Berlin, das von einem besonders angespannten Mietmarkt mit stark gestiegenen Angebotsmieten betroffen war, wurden rund 50.000 Wohnungen angekauft – deutlich mehr als neu gebaut. Die Ankäufe sollten strategisch Einfluss auf den Wohnungsmarkt zurückgewinnen, vor allem durch dauerhafte Sicherung unterdurchschnittlicher Mieten im kommunalen Bestand. In München lag der Fokus stärker auf dem Neubau, doch auch hier wurden rund 3.000 Wohnungen angekauft; meist, um Verdrängungstendenzen in bestimmten Quartieren entgegenzuwirken.

In Bremen beschränkten sich die Ankäufe auf Einzelfälle, vor allem dort, wo bauliche Missstände oder soziale Problemlagen vorlagen. Dennoch konnte durch gezielte Ankäufe und mit der Übernahme der Brebau auch hier die Wohnraumversorgung lokal verbessert werden.

Im Vergleich zu anderen wohnungspolitischen Maßnahmen wie Neubauförderung oder Mietregulierung ermöglichten Ankäufe kurzfristige, zielgerichtete Eingriffe in bereits vorhandene Bestände, ohne auf private Anbieter angewiesen zu sein. Ihre begrenzte Breitenwirkung wird dabei durch ihren potenziell nachhaltigen Charakter ausgeglichen. Der Beitrag zur Sicherung bezahlbarer Bestände war umso größer, je stärker die Kommune bereit und in der Lage war, finanzielle Mittel bereitzustellen und langfristige Steuerung über den Bestand auszuüben. Insgesamt lässt sich festhalten, dass kommunale Wohnungsankäufe nicht jedes Problem lösen können, aber als wohnungspolitisches Instrument eine wirkungsvolle Ergänzung verkörpern. Besonders dort, wo schnelle Einflussnahme auf angespannten Märkten oder in gefährdeten Quartieren notwendig erscheint.

Literaturverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin. (2023, 10. August). Antwort auf Schriftliche Anfrage. Mieter*innen schützen, Vorkaufsrechte nutzen! Aber wo ist das Geld geblieben? Drucksache 19 / 16 348. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citativt/VT/19/SchrAnfr/S19-16348.pdf>.

Abgeordnetenhaus Berlin. (2025). Dokumente – Abgeordnetenhaus Berlin. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.parlament-berlin.de/dokumente>.

AfS BB – Amt für Statistik Berlin Brandenburg . (2024). Statistischer Bericht A I 17 – j / 22. Einwohnerinnen und Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2022. Abgerufen am 03.11.2025 von https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/9de3a447bf37d0a2/0a6ba5058b82/SB_A01-17-00_2022j01_BE.pdf.

BA Mitte – Bezirksamt Berlin Mitte. (2021, 21. September). Kauf von 14.000 Wohnungen von Vonovia und DeuWo. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1128478.php>, 20.07.2025.

BA Treptow-Köpenick – Bezirksamt Berlin-Treptow-Köpenick. (2020, 18. Februar). Rekommunalisierung im Kosmosviertel: STADT UND LAND erwirbt 1.821 Wohnungen. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.783125.php>

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2014). Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/Kommunale_Strategien.html

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2025, 10. Juli). Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Bremen von 2010 bis 2022 (in Euro pro Quadratmeter) (Statista, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535217/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-bremen/>

BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (2025). Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin: Engagiert, erfolgreich und entscheidend anders. in-berlinwohnen.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://inberlinwohnen.de/die-landeseigenen/>, 20.07.2025.

BdSt - Bund der Steuerzahler e.V. (2019, 14. Februar). Bund der Steuerzahler spricht sich gegen Wohnungsaufkäufe zu Spekulantenteilen aus. steuerzahler.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.steuerzahler.de/presse/detail/bund-der-steuerzahler-spricht-sich-gegen-wohnungsaufkaeuft-zu-spekulantenpreisen-aus-1/?L=0&cHash=1e4e0f0b9dd9f1f36690292e6bf66c0d>

Berliner Mieterverein. (2024, 30. April). Bezahlbares Wohnen – Wirkung nur bei ernsthafter Anwendung. Berliner Mieterverein e.V. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0524/bezahlbares-wohnen-moeglich-nur-bei-ernsthafter-anwen>

dung-aller-instrumente-von-milieuschutz-vorkaufsrecht-umwandlungsvorbehalt-und-zweckentfremdungsverbot-052407a.htm

Betz, J. (2023). Staatliche Strategien gegen Wohnungsnot. In Johanna Betz, H.-J. Bieling, A. Futterer, M. Möhring-Hesse, & M. Nagel (Hrsg.), Konflikte um Infrastrukturen (1. Aufl., S. 101–126). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839467428-006>

BREBAU. (2020). Geschäftsbericht 2019. BREBAU GmbH, Bremen. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.brebau.de/wp-content/uploads/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht2019.pdf>

Bremische Bürgerschaft. (2019). Bericht des Senats über Erwerb der BREBAU GmbH sowie Verkauf von GEWOBA-Aktien (Nr. Drs. 19/943 S). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.bremische-buergerschaft.de/drs_abo/2019-03-20_Drs-19-943%20S_7750c.pdf

Bremische Bürgerschaft. (2025a). Bremische Bürgerschaft: Dokumentensuche. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bremische-buergerschaft.de/index.php?id=505>

Bremische Bürgerschaft. (2025b). Ergebnisanzeige – PARiS Bremische Bürgerschaft. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://paris.bremische-buergerschaft.de/starweb/paris/servlet.starweb?>

Bundesverwaltungsgericht. (2021, November 9). Pressemitteilung Nr. 70/2021. Gemeindliches Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bverwg.de/de/pm/2021/70>

Busse, B., Kuhnert, J., Diesenreiter, C., & Vollmer, M. (2020). Wirtschaftlich solide – sozial orientiert. Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://bbu.de/sites/default/files/articles/wvb-wirtschaftsbericht-landeswu.pdf>

Claßen, G., Anders, A., & Ostermann, F. (2025). Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland: Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022 (K. Gutberlet, Hrsg.; S. 108 pages) [Application/pdf]. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. <https://doi.org/10.58007/9sy8-kb12>.

Claßen, G., Lorenz-Hennig, K., Trinks, J., Verheyen, L., Görgen, N., & Ostermann, F. (2021). Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung - Ausweitung - Investitionen: Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018 (Stand: Oktober 2020). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/kommunale-wohnungsbestaende.html;jsessionid=381DC31CC6D1C2276CB095264AAFBF59.live21302>

Deutscher Bundestag. (2019.). Recht auf Wohnen Ausgestaltung und Rechtswirkung in den Verfassungen der Bundesländer und der EU-Mitgliedstaaten. WD 3 - 3000 - 120/19. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bundestag.de/re-source/blob/651544/50f6cb8ef28a8b472f0fa00add53d78a/WD-3-120-19-pdf-data.pdf>

Deutscher Bundestag. (2024a, Juni 7). Schriftliche Fragen mit den in der Woche vom 3. Juni 2024 eingegangenen Antworten der Bundesregierung. Drucksache 11712. 20. Wahlperiode (Deutscher Bundestag, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://dserver.bundestag.de/btd/20/117/2011712.pdf>

Deutscher Bundestag. (2024b, Dezember 20). Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Gruppe Die Linke. Drucksache 20/13975. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://dserver.bundestag.de/btd/20/144/2014409.pdf>

Deutscher Städtetag. (2024, Januar 22). Bau- und Wohnungskrise darf nicht zur Stadtentwicklungskrise werden. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.staedtetag.de/presse/pressemeldungen/2024/kommunales-vorkaufsrecht-bau-und-wohnungskrise-darf-nicht-zur-stadtentwicklungskrise-werden>

Effern, H. (2020, Juli 21). München: Sehr großes Interesse an kommunalen Anleihen. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-kommunale-anleihen-wohnraum-1.4973064>

Effern, H., & Krass, S. (2023a, Juni 13). München steht vor historischem Wohnungsgeschäft. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-hohenzollernkarree-stadt-kauft-wohnungen-125-millionen-euro-1.5927875>

Effern, H., & Krass, S. (2023b, Juni 26). München: Stadt kauft für 70 Millionen Wohnungen von der Dawonia. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/milbertshofen-dawonia-immobilien-1.5970740>

Egner, B., & Rink, D. (2024). Kommunale Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung. In A. Brettschneider, S. Grohs, & N. Jehles (Hrsg.), Handbuch Kommunale Sozialpolitik. Abgerufen am 03.11.2025 von https://link.springer.com/rwe/10.1007/978-3-658-38616-0_19-1

empirica. (2018). Immobilienpreisindex 2/2018 (empirica-Preisdatenbank) [Immobilienpreisindex]. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q22018.pdf

empirica. (2020). Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen. empirica ag. Abgerufen am 03.11.2025 von https://bau.bremen.de/sixcms/media.php/13/Wohnraumbedarfsprognose%20STEP%20Bremen%202030_Endbericht.pdf.

empirica. (2025a). Immobilienpreisindex 1/2025. (empirica Regionaldatenbank) [Immobilienpreisindex]. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q12025.pdf

empirica. (2025b, April 15). Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt in München bis 2025. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535280/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-muenchen/>

empirica. (2025c). Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München von 2012 bis zum 1. Quartal 2025 (in Euro pro Quadratmeter) [Graph]. In Statista. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535280/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-muenchen/>

FAZ. (2019, 27. September). Berlin kauft knapp 6000 Wohnungen von Ado Properties zurück. faz.net. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien-wohnen/berlin-kauft-knapp-6000-wohnungen-von-ado-properties-zurueck-16405959.html>

Feldhaus, F. (2023, 19. Oktober). Bremer Senat bläst Kauf der Grohner Düne ab. iz.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.iz.de/transaktionen/news/-bremer-senat-blaest-kauf-der-grohner-duene-ab-2000020570>

FNP. (2019, 27. September). Berlin kauft knapp 6000 Wohnungen zurück. fnp.de. <https://www.fnp.de/politik/berlin-kauft-knapp-6000-wohnungen-zurueck-zr-13046292.html>

Franke, J., & Claßen, G. (2021, 30. September). Ausweitungsaktivitäten kommunaler Wohnungsanbieter. BBSR. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungswirtschaft/kommunale-aktivitaeten/ausweitungsaktivitaeten-kommunaler-wohnungsanbieter.html>

Franke, J., Lorenz-Hennig, K., Pöpsel, L., Wolff, P., Kisfeld, F. van, Kräutner, T., & Müller, R. (2017). Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland: Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Hrsg.; Stand: Oktober 2017). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/kommunale-wohnungsbestaende-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Franzen, J. (2008). Kommunale Wohnungsunternehmen – zwischen Rendite und sozialer Verantwortung. Die Positionierung der kommunalen Wohnungsunternehmen zwischen Gesellschaftererwartungen, Versorgungsfunktion und Markterfordernissen. vhw Forum Wohneigentum, 2, 85–88. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2008/FW_2_2008/FW_2_2008_-_Franzen__Kommunale_Wohnungsunternehmen.pdf.

FUB IGES. (2024, 27. Mai). Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt. Abgerufen am 03.11.2025 von https://bau.bremen.de/sixcms/media.php/13/Anlage3_Gutachterliche_Expertise_Bremer_Wohnungsmarkt.pdf

Gesundheitsreferat LHM. (2023, 26. Juli). Mitteilung zum BA-Antrag-Nr.20-26 / B 05718 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 11—Milbertshofen-Am Hart—Vom 26.07.2023 (Landeshauptstadt München - Gesundheitsreferat, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/8084201>

GEWOBA. (2015). Geschäftsbericht 2014. GEWOBA AG. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.gewoba.de/fileadmin/user_upload/gewoba/presse/bildarchiv/GEWOBA_Geschaeftsbericht_2014.pdf

GEWOBA. (2017). Geschäftsbericht 2016. GEWOBA AG. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.gewoba.de/fileadmin/user_upload/gewoba/presse/bildarchiv/GEWOBA_Geschaeftsbericht_2016.pdf.

GEWOBA. (2020a). Geschäftsbericht 2019. Abgerufen am 03.11.2025 von GEWOBA AG. https://www.gewoba.de/fileadmin/user_upload/gewoba/presse/bildarchiv/GEWOBA_Geschaeftsbericht_2019.pdf

GEWOBA. (2020b, Januar 2). GEWOBA ist Neueigentümerin von 224 Wohnungen in Lüssum. gewoba.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.gewoba.de/unternehmen/presse/details/gewoba-ist-neueigentuemerin-von-224-wohnungen-in-luessum-3627>

GEWOBA. (2024). Geschäftsbericht 2023. GEWOBA AG. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.gewoba.de/fileadmin/user_upload/GEWOBA_Geschaeftsbericht_2023.pdf

Haufe Online Redaktion. (2024, Juni 14). Kartellamt: Berlin darf Tausende Vonovia-Wohnungen kaufen. Haufe.de News und Fachwissen. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/projekte-deals/rekommunalisierung-berlin-kauft-tausende-wohnungen-zurueck_254_500802.html

HB – Freie Hansestadt Bremen. (2023, 2. Mai). Vorkaufsortsgesetz „Nördliches OTe“ vom 2. Mai 2023—Transparenzportal Bremen. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/vorkaufsortsgesetz-noerdliches-ote-vom-2-mai-2023-191836?template=20_gp_ifg_meta_detail_d#jlr-OTeVorkROGBRpP2

Heeg, S. (2021). Ökonomie des Wohnens. In F. Eckardt & S. Meier (Hrsg.), Handbuch Wohnsoziologie (S. 97–116). Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-24724-9>

Heintze, A. (2023a). München kauft und kauft und kauft. Immobilienzeitung, 43/2023. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.iz.de/maerkte/news/-muenchen-kauft-und-kauft-und-kauft-2000020644>

Heintze, A. (2023b, 13. April). Die Stadt als letzte Alternative. <https://www.iz.de>. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.iz.de/politik/news/-die-stadt-als-letzte-alternative-2000015715>

Heitel, S., Lohse, M., Zahn, M., Pfnür, A., & Damianakis, M. (2011). Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, 24. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://hdl.handle.net/10419/59067>

Heyn, T., & Schmandt, M. (2020). Die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Abgerufen am 03.11.2025 von http://www.empiricainstitut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi258thmaso.pdf

Hinck, G. (2017, 18. November). Wohnen auf dem Schulden-berg. Die Tageszeitung: taz. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://taz.de/Wohnen-auf-dem-Schuldenberg!/5460685/>

Hinrichs, J. (2019, 23. August). Gewoba kauft Vonovia mehr als 200 Wohnungen ab. wesen-kurier.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.wesen-kurier.de/bremen/wirtschaft/gewoba-kauft-vonovia-mehr-als-200-wohnungen-ab-doc7e4do4uq5j813u2x1m9e>

Holm, A. (2025). Hohe Mieten sind überall. Analyse der Mietentwicklung und der Wirksamkeit eines Mietendeckels in ausgewählten Großstädten. STUDIEN, 1/2025. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_1-25_Mietenentwicklung.pdf

Holm, A., & Junker, S. (2019). Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile. Hans Böckler Stiftung, Humboldt Universität zu Berlin. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.boeckler.de/pdf_fof/100892.pdf

Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M., & Stephan, M. (2021a). Die Verfestigung sozialer Wohnungsversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse in und sozialer Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten.pdf (Working Paper No. 217; Working Paper Forschungsförderung). Hans Böckler Stiftung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/234975/1/176079791X.pdf>

Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M., & Stephan, M. (2021b). Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten (Working Paper No. 222). Working Paper Forschungsförderung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.econstor.eu/handle/10419/237091>

IBB – Investitionsbank Berlin (2014). IBB Wohnungsmarktbericht 2013. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2013.pdf

IBB – Investitionsbank Berlin (2015). IBB Wohnungsmarktbericht 2014. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2014.pdf

IBB – Investitionsbank Berlin (2016). IBB Wohnungsmarktbericht 2015, Inklusive Schwerpunktthema: Durch Umnutzung neuen Wohnraum schaffen. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2015.pdf.

IBB – Investitionsbank Berlin (2019). IBB Wohnungsmarktbericht 2018. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

IBB – Investitionsbank Berlin (2021). IBB Wohnungsmarktbericht 2020. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf

IBB – Investitionsbank Berlin (2024). IBB Wohnungsmarktbericht 2023. Schwerpunktthema: Möbliertes Wohnen auf Zeit (IBB Wohnungsmarktbericht). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf>

IBB – Investitionsbank Berlin (2025). IBB Wohnungsmarktbericht 2024. Schwerpunktthema: Wohnbedarfe und Verteilung von Wohnraum auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html>

INFO - INFO Markt- und Meinungsforschung GmbH. (2017). Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016. Soziale Entwicklungen und Lebenssituation der Münchner Bürgerinnen und Bürger. (Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/infos/bevoelkerungsbefragung.html#id1>

Jensen, I. (2020). Wohnungsfragen ohne Ende?: Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung (B. Schönig & L. Vollmer, Hrsg.; 1. Aufl., Bd. 1). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839445082>

InWIS. (2023). Qualifizierter Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen 2024. InWIS Forschung & Beratung GmbH. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.bab-bremen.de/sixcms/media.php/49/2024_Mietspiegel%20Bremen-Dokumenation.pdf

Joebges, S. (2014). Zensus 2011 – Ergebnisse für München und das Umland—Schwerpunkt Gebäude- und Wohnungszählung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:287f7087-5264-4a0c-abc6-8f9b30939983/mb140102.pdf>.

Kholodilin, K. A., & Baake, P. (2024). Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt. DIW Wochenbericht, 91, S. 627633. https://doi.org/10.18723/DIW_WB:2024-41-1

Kholodilin, K. A., & Rieth, M. (2023). Immobilienmarkt im Krisenmodus: Die Kaufpreise fallen, aber die Mieten steigen. DIW Wochenbericht, 90, S. 753-762. https://doi.org/10.18723/DIW_WB:2023-51-1

Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl, G. (2023). Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-7142/s_2023_gemeinnuetziger_wohnbau_69779_.pdf.

Knauer, B., & Knöller, J. (2020). Bayern – ein Mieterland. Eine Betrachtung der Wohneigentums- und Mietbelastungsquote von 2010 und 2018. Bayern in Zahlen, 12, 770–784. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/biz/z1000g_202012.pdf

Kohl, S., Sagner, P., & Voigtländer, M. (2019). Mangelware Wohnraum. Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten. FGW-Studie, 18. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssaoar-67520-2>

Kommunalreferat LHM – Landeshauptstadt München. (2016, 3. August). Antwort auf Anfrage: Wie viele GBW-Wohnungen hat die Stadt München bisher erworben? (Landeshauptstadt München - Kommunalreferat, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/4156855>

Kommunalreferat LHM – Landeshauptstadt München. (2021, 16. September). Baulandmobilisierungsgesetz, Änderungen der Vorkaufsrechtspraxis, Stellenbedarf Teil 1. Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.09.2021 (VB). Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04244 (Landeshauptstadt München - Kommunalreferat, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/6770825>

Kommunalreferat LHM – Landeshauptstadt München. (2024, 26. Juni). Antwort auf Anfrage: Wohnungsankäufe: Nimmt Grün-Rot ihr eigenes Credo „Wir kaufen uns die Stadt zurück“ ernst? (Landeshauptstadt München - Kommunalreferat, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/8523938>

Kort-Weiher, G. (2011). Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute. Informationen zur Raumentwicklung, 12, 653–659. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2011/12/Inhalt/DL_KortWeiher.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Krass, S. (2023, 18. Dezember). Immobilien in München: Das Geheimnis um die Wohnungsbaureserven der Stadt. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-wohnungen-stadt-ankauefe-nachverdichtung-1.6321144>

Krass, S. (2025, 29. Januar). München-Hohenzollernkarree: Mietwucher oder angemessen? Stadt verlangt mehr als 20 Euro pro qm. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-schwabing-hohenzollernkarree-wucher-miete-muenchner-wohnen-li.3188448>

Kreiling, H.-W. (1992). Baupreis- und Mietentwicklung im Vergleich 1980-1991 (No. 10; Münchner Statistik, S. 331–341). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.mstatistik-muenchen.de/archivierung_historische_berichte/MuenchenerStatistik/1992/ms921002.pdf

Krüger, A. (2020). Beiträge der Wohnungswirtschaft zur Stadterneuerung: Möglichkeiten und Grenzen. In B. Schöning & L. Vollmer (Hrsg.), Wohnungsfragen ohne Ende?: Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung (1. Aufl., Bd. 1, S. 113–124). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839445082>

Kruse, B. (2018, 22. März). Eine Stadt in Wohnangst. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/projekte/artikel/muenchen/artikel-e911057/>.

Ladebeck, J. (2020, 23. Januar). Die Gewoba räumt an der Lüssumer Heide auf. wesen-kurier.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.wesen-kurier.de/bremen/stadtteil-blumenthal/die-gewoba-raeumt-an-der-luessumer-heide-auf-doc7e3keo5ioq8qptttjmu>, 20.07.2025

LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024a). Baufertigstellungen: Gemeinde, Wohngebäude und Wohnungen, Zahl der Wohnungen, Jahre. Landeshauptstadt München 2013—2024. [Dataset]. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?sequenz=statistikTabellen&selectionname=*31121*#abreadcrumb

LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024b). Zensus 2022 Zahlen und Eckdaten für München, Landeshauptstadt (No. 557; Beiträge zur Statistik Bayerns). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.zensus2022.bayern.de/>

LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik. (2025). Gebäude- und Wohnungsbestand: Gemeinde, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Stichtage. Landeshauptstadt München [Text]. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1750939751671&code=31231#abreadcrumb>

LHM – Landeshauptstadt München. (2023). Referat für Stadtplanung und Bauordnung. münchen.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/infos/portrait-referat-stadtplanung-bauordnung.html>, 20.07.2025.

LHM – Landeshauptstadt München. (2025a). Landeshauptstadt München—Monatszahlen-Monitoring. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.mstatistik-muenchen.de/monatszahlenmonitoring/atlas.html?indicator=i0&date=Jan&select=26,25>, 20.07.2025.

LHM – Landeshauptstadt München. (2025b). RatsInformationssystem München—Aktuelle Vorgänge. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/aktuelles;jsessionid=0FB62B53B2831C84E56F36077659BC2C?0>, 20.07.2025.

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2016). Bericht zur Wohnungssituation in München 2014-2015. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/4230406>

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2017). Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 (Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/Handlungsprogramm_WiM%20VI_Web.pdf

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2018). Bericht zur Wohnungssituation in München 2016–2017. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/5382426>

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2020). Bericht zur Wohnungssituation in München 2018 – 2019. Abgerufen am 03.11.2025 von https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:bf07e710-ba3d-4545-a2c9-eec0f2a3ab49/LHM_Bericht%20zur%20Wohnungssituation_1819_Web.pdf

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2022a). Bericht zur Wohnungssituation in München 2020 – 2021. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/7543929>

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2022b). Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021 Soziale Entwicklungen und Lebenssituation der Münchner Bürger*innen (Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/infos/bevoelkerungsbefragung.html#id1>

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2023). Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040. Demografieberichte München (Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:4561a65b-d6f2-4438-acd2-aa4a74b9c4f4/lhm_faltblatt_demografiebericht_web.pdf

LHM – RSB – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2024). Bericht zur Wohnungssituation in München 2022 – 2023. Abgerufen am 03.11.2025 von https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:060b9436-4361-4843-ace9-a15c321bbd4f/LHM_Bericht_Wohnungssituation_22_23_Web.pdf

Lieser, C. (2018). Die Preisentwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt – fundamentale Entwicklung oder Spekulation am Markt? Julius-Maximilians-Universität. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.uni-wuerzburg.de/fileadmin/12010109/2018/Masterthesis_Cars-ten_Lieser.pdf

Loy, T. (2023, 3. Juli). Kolumne „Im Zeichen des Bären“: Zuständig für Apartments und Ex-Sorglos-Fonds. Der Tagesspiegel Online. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/kolumne-im-zeichen-des-baren-zustandig-fur-apartments-und-ex-sorglos-fonds-9977724.html>, 20.07.2025.

LWL Berlin. (2021, 11. August). Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen. berlin.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/wahlen/abstimmungen/deutsche-wohnen-und-co-enteignen/artikel.1040424.php>

Merk, E. (2024, 13. August). Wie entwickelt sich die Zahl der Sozialwohnungen angesichts des Münchner Mietenwahnsinns? Antwort auf Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 00788 (RSB - Referat für Stadtplanung und Bauordnung München, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/8608069>

Metzger, J., & Schipper, S. (2017). Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum ? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg. In B. Schöning, J. Kadi, & S. Schipper (Hrsg.), Wohnraum für alle?: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur (1. Aufl., S. 178–212). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839437292-013>

Meyen, M., Löblich, M., Pfaff-Rüdiger, S., & Riesmeyer, C. (2019). Qualitative Forschung in der Kommunikationswissenschaft: Eine praxisorientierte Einführung. Springer Fachmedien Wiesbaden. Abgerufen am 03.11.2025 von <http://link.springer.com/10.1007/978-3-658-23530-7>

muenchen.de. (2023, 6. Dezember). Verträge unterschrieben: Münchner Wohnen startet am 1. Januar. Landeshauptstadt München. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://ru.muenchen.de/2023/233/Vertraege-unterschrieben-Muenchner-Wohnen-startet-am-1-Januar-110496>

Müller, I. (2018). Die Wohnungspolitik als Aspekt öffentlicher Daseinsvorsorge. In A. Häußler, C. Küster, S. Ohrem, & I. Wagenknecht (Hrsg.), Care und die Wissenschaft vom Haushalt (S. 177–187). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-19362-1_14

Münchner Wohnen. (2024, 27. September). Durchschnittliche Miete für Wohnungen aus dem Bestand der Münchner Wohnen von 2015 bis 2023 (in Euro pro Quadratmeter) [Graph]. In Statista. Abgerufen am 19. Juli 2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1049779/umfrage/durchschnittliche-miete-fuer-wohnungen-der-gewofag/>

Münchner Wohnen. (2024a, 1. Januar). „Ein neues Kapitel“: Münchner Wohnen nimmt die Arbeit auf. Damit München eine Stadt für alle bleibt. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.muenchner-wohnen.de/uber-uns/presse/pressemitteilungen/2024/ein-neues-kapitel-muenchner-wohnen-nimmt-die-arbeit-auf>

Münchner Wohnen. (2024b, 24. April). Ein sicheres Zuhause für die Mieter*innen des Hohenzollernkarrees. Damit München eine Stadt für alle bleibt. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.muenchner-wohnen.de/uber-uns/presse/pressemitteilungen/2024/ein-sicheres-zuhause-fuer-die-mieter-innen-des-hohenzollernkarrees>

Münchner Wohnen. (2024c, September 27). Münchner Wohnen: Wohnungsmieten bis 2023. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1049779/umfrage/durchschnittliche-miete-fuer-wohnungen-der-gewofag/>

Münchner Wohnen. (2025, 7. Juli). Über uns. Damit München eine Stadt für alle bleibt. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.muenchner-wohnen.de/uber-uns/unternehmen>

MV München. (2023, 9. Juli). GBW-Wohnungskauf: „Die Stadt schützt die, die der Freistaat verraten hat“. Mieterverein München e.V. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.mieterverein-muenchen.de/gbw-wohnungskauf-die-stadt-schuetzt-die-die-der-freistaat-verraten-hat/>

Pätzold, R., Bodelschwingh, A. von, Franke, Dr. T., Abstiens, L., & Spital, S. (2021). Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. BBSROnline-Publikation, 19. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-19-2021.html>

Pestel Institut. (2023, Januar). Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.mieterbund.de/app/uploads/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf

Pestel Institut. (2025, Februar). Wohnungsbau und Wohnungsmärkte 2025: Bilanz zur Bundestagswahl. Das Bauen und Wohnen in Deutschland sozial neu justieren (Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.dgfm.de/fileadmin/01-DGFM/images/presse/PK_Soziales_Bauen_02-2025/STUDIE_-_Bauen_und_Wohnen_in_Deutschland_sozial_neu_justieren.pdf

Raab, S. (2023, Oktober). Kooperative Studie zu Problemen, Bedarfen und Strategien von Mieter:innen und wohnungspolitischen Initiativen in den Außenbezirken Berlins (Stadtprojekte e.V. Initiativenforum Stadtpolitik Berlin, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://iniforum-berlin.de/wp-content/uploads/2023/10/iniforum-studie-aussenbezirke.pdf>

Raffelhüschen, B., & Will, S. (2023). Zur Erschwinglichkeit von Wohnungsmieten und den sozialpolitischen Folgen.pdf. Perspektiven der Wirtschaftspolitik, 24. <https://doi.org/10.1515/pwp-2022-0022>

Rechnungshof Berlin. (2023). Jahresbericht 2023. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/rechnungshof/veroeffentlichungen/artikel.1338795.php>

Rink, D., & Wolff, M. (2015). Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. Raumforschung Und Raumordnung, 73(5), 311–325. <https://doi.org/10.1007/s13147-015-0361-8>

RSSW. (2017). Monitoring Wohnen und Bauen 2016 (Monitoring No. 1; Wohnen und Bauen - Monitoring). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://bau.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/monitoring-wohnen-und-bauen-92602>

RSSW. (2023). Monitoring Wohnen und Bauen 2023 (Monitoring No. 5; Wohnen und Bauen - Monitoring). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://bau.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/monitoring-wohnen-und-bauen-92602>

Santner, D. (2021). Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen. Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.arbeitnehmerkammer.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Politik/Wirtschaft_Infrastruktur/Studie_Wohnungspolitik_und_Wohnsituation_im_Land_Bremen.pdf

Santner, D. (2025). Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen. Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024 und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.arbeitnehmerkammer.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Politik/Mieter-_und_Eigent%C3%BCmerbefragung_2024.pdf

SBMS. (2023). Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://bau.bremen.de/ressort-1464>

Schabram, G., Pieper, J., Aust, A., Kipping, K., & Rock, J. (2024). Wohnen macht arm. Die Berücksichtigung von Wohnkosten macht ein bislang unsichtbares Ausmaß an Armut sichtbar. (Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Gesamtverband e. V., Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Kurzexpertise_Wohnarmut_24_12_13.pdf

Schütze, E. (2019, 14. Februar). Kosmosviertel in Berlin: Wohnungskauf ruft Steuerzahlerbund auf den Plan. Berliner Zeitung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berliner-zeitung.de/archiv/kosmosviertel-in-berlin-wohnungskauf-ruft-steuerzahlerbund-auf-den-plan-li.1398804>

Senat Bremen. (2023). Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU. Welches strategische Ziel verfolgt der Senat mit der BREBAU und der GEWOBA? Drucksache 21/58 S (Bremische Bürgerschaft, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://sd.bremischebuergerschaft.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZcNp1o8fimJXdH0pJ0DQWqZ-sTe1DQ9Z6YdvIOX1Q7CWu/Drucksache_Stadt_Drucksache_21-58_S.pdf#search=Wohnungen%20Ankauf

Senatskanzlei Berlin. (2016). Koalitionsvereinbarung 2016—2021. Berlin gemeinsam gestalten. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://daten.berlin.de/datensaetze/koalitionsvereinbarung-2016-2021>

Senatskanzlei Berlin. (2021). Koalitionsvertrag 2021—2026. Zukunftshauptstadt Berlin. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://fragdenstaat.de/dokumente/142090-koalitionsvertrag-berlin-2021-spd-gruene-linke/?page=51>

Senatskanzlei Berlin. (2023a). Koalitionsvertrag 2023—2026. Das Beste für Berlin. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/rbmskzl/politik/senat/koalitionsvertrag/>

Senatskanzlei Berlin. (2023b, 18. April). Bericht für 2022: Wahrnehmung von Vorkaufsrechten stark zurückgegangen. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1314657.php>

Senatskanzlei Berlin. (2023c, 30. Mai). Billigung der Richtlinien der Regierungspolitik. Drucksache 19/0980 (Abgeordnetenhaus von Berlin, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/rbmskzl/politik/senat/richtlinien-der-politik/>

Senatskanzlei Bremen. (2019, 14. Juni). Senatsvorlage im Umlaufverfahren Neues Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ • Pilotprojekt: Vonovia-Wohnungen in der Lüssumer Heide. Beschlossene Fassung. <https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/neues-foerderprogramm-stabilisierung-von-sozialstrukturen-im-mietwohnungsbestand-pilotprojekt-vonovia-wohnungen-in-der-luessumer-heide-134133>

SenFin - Senatsverwaltung für Finanzen. (2019, 13. August). Folgebericht Finanzierung der Ausübung von Vorkaufsrechten und Grundstückserwerben rote Nummer: 1649 A. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1649.B-v.pdf>

SenFin - Senatsverwaltung für Finanzen. (2020, 4. Februar). Gewobag übernimmt auch Block F-Nord an der Karl-Marx-Allee. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/sen/finanzen/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.889581.php>

SenFin - Senatsverwaltung für Finanzen. (2025, Juni 1). Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/siwana/sondervermoegen-infrastruktur-der-wachsenden-stadt-und-nachhaltigkeitsfonds-siwana-673149.php>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2014a). Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbaren Mieten. Jahresbericht 2012/13. Abgerufen am 03.11.2025 von https://digital.zlb.de/viewer/metadata/15776166_2012-13/

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2014b). Stadtentwicklungsplanung Wohnen 2025. Grundlagen für Berlins Wohnungspolitik (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://digital.zlb.de/viewer/resolver?urn=urn%3Anbn%3Ade%3Akobv%3A109-opus-241449>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2015). Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Jahresbericht 2014. Abgerufen am 03.11.2025 von https://digital.zlb.de/viewer/metadata/15776166_2014/1/LOG_0003/

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2019). Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-2171.pdf>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2020, Oktober). Handlungsleitfaden Umgang mit Problemimmobilien (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/suche/?q=Handlungsleitfaden+Problemimmobilien>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2022, Mai 20). Antwort auf Schriftliche Anfrage. Öffentlicher Wohnungsbau in Berlin. Drucksache 19 / 11 722 (Abgeordnetenhaus Berlin, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-11722.pdf>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023a). Leistbare Miete, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.berlin.de/sen/bauen/_assets/neubau/koopv-bericht-2022.pdf?ts=1752674593

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023b). Monitoringbericht: Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen. Sitzung am 12. Juli 2023. Abgerufen am 03.11.2025 von https://digital.zlb.de/viewer/metadata/35172687/1/LOG_0003/

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023c). Neue Kooperationsvereinbarung mit landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1369239.php>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023d). Wohnungsneubauförderung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubauforderung/>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2024a). Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin. Lagebericht. September 2024. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/buendnisse/>

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2024b). Leistbare Miete, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2023. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/wohnungsbaugesellschaften/koopv_bericht-2023-final.pdf?ts=1737621890

SenStadt - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2025, Juli 7). Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.berlin.de/sen/sbw/>

Simons, H., & Salla, A. (2023). Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen (Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft) [Gutachten]. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruehjahrsgutachten-2023.pdf>

SKUMS - Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen. (2020, 15. Dezember). Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2020 Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung Weiterentwicklung der Sozialen Wohnraumförderung—Programm 2020/2021. In der Senatssitzung am 15. Dezember 2020 beschlossene Fassung (Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau - Freie Hansestadt Bremen, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.rathaus.bremen.de/sixcms/media.php/13/20201215_Neupositionierung_Bremer_Wohnraumfoerderung.pdf

SKUMS - Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen. (2021). Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Gesamtstädtische Handlungskonzeptionen (Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau - Freie Hansestadt Bremen, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.demografie-portal.de/DE/Publikationen/2020/stadtentwicklungsplan-wohnen-2030.pdf?__blob=publicationFile&v=1

SLB – Statistisches Landesamt Bremen. (2024). Privathaushalte nach Haushaltstyp (Stadt Bremen) [Dataset]. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.statistik-bremen.de/bremendat/aktuelle_tabellen.cfm#

Sozialreferat LHM – Landeshauptstadt München. (2025). Informationen zum Mietspiegel 2025. Durchschnittsmieten. Überblick über die Durchschnittsmieten der letzten Mietspiegel. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:1bcfd390-9f9a-4d65-88a4-3debda7c184f/Informationen%20zum%20Mietspiegel%202025%20Durchschnittsmieten.pdf>

SPD Bremen, Bündnis 90/Die Grünen - Landesverband Bremen, & Die Linke - Landesverband Bremen. (2019). Vereinbarung zur Zusammenarbeit in einer Regierungskoalition für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft 2019-2023. (SPD - Landesverband Bremen, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/koalitionsvertrag-2019-2023-spd-die-linke-buendnis-90-die-gruenen-190398>

SPD Bremen & Die Grünen Bremen. (2015). Vereinbarung zur Zusammenarbeit in einer Regierungskoalition für die 19. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft 2015 – 2019 (SPD - Landesverband Bremen & Bündnis 90/Die Grünen - Landesverband Bremen, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.spd-land-bremen.de/Binaries/Binary8014/Koalitionsvereinbarung-2015-2019.pdf>

Stadt und Land. (2019, Juni 25). Stadt und Land entlastet Mietwohnungsmarkt durch massive Bestandserweiterung. stadtundland.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadtundland.de/unternehmen/presse/2019/stadt-und-land-entlastet-mietwohnungsmarkt-durch-massive-bestandserweiterung>

Stadtkämmerei LHM – Landeshauptstadt München. (2015). Finanzdaten- und Beteiligungsbericht 2014 (Finanzdaten- und Beteiligungsbericht). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/infos/finanzdaten-beteiligungsbericht.html>

Stadtverwaltung LHM – Landeshauptstadt München. (2024a). Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen.html>

Stadtverwaltung LHM – Landeshauptstadt München. (2024b). Stadtanleihe 2020 – Social Bond. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://stadt.muenchen.de/infos/muenchner-stadtanleihe.html>

Statista. (2024). Bremen—Einwohnerzahl bis 2023. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322456/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-bremen/>

Statistisches Landesamt Bremen. (2024). Fertigstellung neuer Wohngebäude nach Bauherr (Stadt Bremen) [Dataset]. Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.statistik-bremen.de/bremendat/statwizard_step1.cfm

StBA/LA - Statistische Ämter des Bundes und der Länder. (2025). AI-S-01: Regionalatlas Deutschland Themenbereich „Soziales“ Indikatoren zu „Verfügbares Einkommen pro Kopf“ [Dataset]. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=table&code=AI-S-01&bypass=true&levelindex=1&levelid=1752153800515#abreadcrumb>

SUBV - Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. (2019, Juni 4). Neues Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ • Pilotprojekt: Vonovia-Wohnungen in der Lüssumer Heide. Beschlossene Fassung. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/neues-foerderprogramm-stabilisierung-von-sozialstrukturen-im-mietwohnungsbestand-pilotprojekt-vonovia-wohnungen-in-der-luessumer-heide-134133>

SVR - Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. (2024). Wohnen in Deutschland: Knappheiten beheben und Zugang erleichtern. Jahresgutachten

2024/25. Viertes Kapitel. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2024.html#einzelkapitel>

SZ. (2016a, Oktober 19). Dreistellige Millionensumme. München erwirbt 237 GBW-Wohnungen. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/dreistellige-millionensumme-muenchen-erwirbt-237-gbw-wohnungen-1.3213128>

SZ. (2016b, Oktober 19). München erwirbt 237 GBW-Wohnungen. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/dreistellige-millionensumme-muenchen-erwirbt-237-gbw-wohnungen-1.3213128>

SZ. (2019, Februar 13). RBB: Kosmosviertel-Wohnungskauf kostete 250 Millionen Euro. Süddeutsche.de. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/berlin-rbb-kosmosviertel-wohnungskauf-kostete-250-millionen-euro-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-190213-99-974423>

Tagesspiegel. (2010, März 31). Berlin II: Mieter in Sorge: Ausverkauft. Der Tagesspiegel Online. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.tagesspiegel.de/meinung/ausverkauft-7822378.html>

Tagesspiegel. (2019, Februar 13). Rückkauf früherer GSW-Bestände: Berliner Senat muss erst Pläne der Deutschen Wohnen klären. Der Tagesspiegel Online. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-senat-muss-erst-plane-der-deutschen-wohnen-klaren-5316856.html>

Voigtländer, M., Demary, M., Gans, P., Meng, R., Schmitz-Veltin, A., & Westerheide, P. (2009). Wirtschaftsfaktor Immobilien Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive (Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. & Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von https://www.bid.info/wp-content/uploads/2012/10/Gutachten_Volkswirt_Bedeutung.pdf

WERTGRUND. (2021). Anteil der Miet- und Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten in Deutschland im Jahr 2019 (Statista, Hrsg.). Abgerufen am 03.11.2025 von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1245932/umfrage/anteil-der-miet-und-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten/>

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages. (2019). Recht auf Wohnen Ausgestaltung und Rechtswirkung in den Verfassungen der Bundesländer und der EU-Mitgliedstaaten. WD 3—3000—120/19. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.bundestag.de/resource/blob/651544/50f6cb8ef28a8b472f0fa00add53d78a/WD-3-120-19-pdf-data.pdf>

Witte, N. (2024). Zunehmend ungleiche Mietkostenbelastung. Anstieg besonders stark bei Zugewanderten. Socius: Sociological Research for a Dynamic World, 10, 23780231241298806. <https://doi.org/10.1177/23780231241298806>

WRV. (2018). Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017. Abgerufen am 03.11.2025 von https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2024/11/Jahresbericht_2017.pdf

WRV. (2020). Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019. Abgerufen am 03.11.2025 von https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2024/11/Jahresbericht_2019.pdf

WRV. (2021). Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020. Abgerufen am 03.11.2025 von https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2024/11/Jahresbericht_2020.pdf

WRV. (2022). Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021. Abgerufen am 03.11.2025 von https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2024/11/Jahresbericht_2021.pdf.

Zabler, S., & Grohs, S. (2021). Wohnungspolitik als Sozialpolitik? Zum Wechselspiel von Haushaltslage, Sozialausgaben und kommunalen Investitionen in Wohnraum. In B. Egner, S. Grohs, & T. Robischon (Hrsg.), *Die Rückkehr der Wohnungsfrage: Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik* (S. 37–57). Springer Fachmedien. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-31027-1>

Zawatka-Gerlach, U., Schönball, R., & Loy, T. (2019, Februar 13). Rückkauf von Wohnungen: Senatorin schweigt zum Deal im Kosmosviertel. *Der Tagesspiegel*. Abgerufen am 03.11.2025 von <https://www.tagesspiegel.de/berlin/senatorin-schweigt-zum-deal-im-kosmosviertel-5316421.html>

Anhang

Anhang 1: Expert:inneninterviews

1.1 Interview Verwaltung Berlin	85
1.2 Interview Gewobag Berlin	95
1.3 Interview Verwaltung München	102
1.4 Interview Verwaltung Bremen	114
1.5 Interview Gewoba Bremen	131

Anhang 2: Leitfäden Interviews

2.1 Leitfaden Interview Verwaltung	139
2.2 Leitfaden Interview KWU/LWU	141

Anhang 3: Recherchetabelle

143

Anhang 4: Weitere Städte und recherchierte Quellen

4.1 Weitere Städte und recherchierte Quellen I	144
4.2 Weitere Städte und recherchierte Quellen II	145

Anhang 1: Interviewtranskripte

Anonymisierung: Name der interviewten Person wurde durch die repräsentierte Institution ersetzt, z.B. **Verwaltung Berlin**. Inhalte des Interviews wurden gestrichen, wenn sie direkte Rückschlüsse auf die Person erlaubten. Längere Auslassungen wurden mit [xxx] markiert, einzelne Bezeichnungen durch xxx anonymisiert.

1.1 Interview Verwaltung Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin;
Abteilung Wohnungspolitik, Wohnraumförderung, städtische Wohnungsbaugesellschaften

Freund

Zum Einstieg würde mich interessieren, was Ihre Rolle in der Verwaltung ist und wo Sie dort mit bezahlbarem Wohnraum und Wohnungsankäufen zu haben oder hatten.

Verwaltung Berlin

Ja, ich mach mal ganz kurz. [xxx] Und seit xxx bin ich hier bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. [xxx] Dort schauen wir, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die regulierenden Maßnahmen, die der Gesellschafter Land Berlin seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, also insgesamt sechs, auferlegt, haben. Und wir wollen natürlich nicht dass die Maßnahmen, die wir hier zum Mieterschutz und für den bezahlbaren Wohnraum und für die Stadtentwicklung festlegen, zur Existenzbedrohung für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden. Weil wir haben schon in der Vergangenheit und das war eigentlich schon der richtige Zeitpunkt ab 2016, massiv in den Markt eingegriffen, das muss man schon sagen.

Und zu den Ankäufen, das ist ja ein bisschen ein übergeordnetes Thema, kam ich zum einen, weil insbesondere die GEWOBA in den Jahren 2019, 2018 massiv Wohnungsbestände angekauft hat. Und nachher setzten auch die Vorkaufsrechte ein [xxx]. Wir haben dann geschaut, ob für die Ankäufe Zuschüsse notwendig sind oder ob die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die dafür in Frage kamen, das ist nach Bezirken aufgeteilt, wer dafür in Frage kam, ob die eventuelle einen Eigenkapitalzuschuss aus dem damals noch vollen Topf der SIWA-Mittel, also Investitionen in die wachsende Stadt, ob die die in Anspruch nehmen konnten. [xxx]

Also von 2016 bis jetzt, muss man tatsächlich sagen, sind dann diverse Portfolios verkauft worden. Für den Hintergrund muss man ein bisschen zurück gehen. Anfang 2010, 2009 rum hat das Land Berlin aufgrund schwieriger Haushaltslage massiv eigene Bestände verkauft an private Projektentwicklungsgesellschaften, also an Wohnungsunternehmen, international Wohnungsunternehmen. Und dann hat man natürlich riesig Bestand verloren und hatte keinen Einfluss mehr auf den Berliner Wohnungsmarkt, also keinen signifikanten. Das ging von weit

über 400.000 auf 270.000 zurück. Und in Folge des Bevölkerungszuwachs hat man dann natürlich gemerkt, dass es ein großer, ich sag jetzt mal in Anführungsstrichen, "Fehler" war, auch wenn man es zu der Zeit durchaus nachvollziehen konnte und hat dann versucht, sukzessive den Bestand wieder aufzubauen. Da hat man dann insbesondere die sogenannte Roadmap festgelegt. Die hat dann vorgegeben, dass innerhalb von zehn Jahren der Bestand von damals 280.000 bis Ende 2026 auf 360.000 erweitert werden sollte. Das sollte überwiegend durch Neubau geschehen. Zwei Drittel sollten durch Neubau erreicht werden und ein Drittel durch Ankäufe.

Weil Neubau auch dann schon wirklich schwierig wurde und teilweise, weil die Grundstücke dann nicht zur Verfügung standen, weil es lange Genehmigungsverfahren gab wurde der Schwerpunkt nicht so sehr auf Neubau gelegt. Sondern, um Einfluss zu bekommen, Bestandsankäufe favorisiert. Das war so die Zeit, 2017, 2016 ich glaube bis 2020. Da hatten wir eine Linke Senatorin, also von der Partei der Linken, nachfolgend auch den Senator von der Linken. Da hat man dann auch politisch ziemlichen Druck auf die einzelnen städtischen Gesellschaften ausgeübt, wenn Portfolien auf dem Markt waren, das man alles dran setzte, die zu kaufen.

Der erste richtig große Ankauf, das war tatsächlich die GEWO BAG, das war der Ankauf in Spandau und Reinickendorf. Und so auch Bestände, wo wir groß verkauft hatten. Da sind dann auf einmal, ich glaube knapp 4.000 Wohnungen in Spandau in der Heerstraße Nord, also speziell in Großwohnsiedlungen und in Reinickendorf in der Rollberge-Siedlung angekauft worden. Das war in einem Portfolio von 8.000. Damit ging es im Grunde genommen los. Zeitgleich hat die STADT UND LAND im Kosmosviertel, das ist Gliencke, also auch ziemlich am Stadtrand, ein großes Portfolio gekauft mit 2.500 Wohnungen, was natürlich alles nicht so einfach war. Das waren teilweise private Fonds. Ich weiß gar nicht so genau ob es beim Kosmosviertel dann ein Fonds war. Die Fonds hatten natürlich große Preisvorstellung. Und dennoch kam im rot-roten Senat der Wunsch auf, dass man ankauft. Was da dann dazu geführt hat, dass erstmalig auch sehr sehr hohe Eigenkapitalzuschüsse beim Ankauf des Kosmosviertel gezahlt worden sind, um die Preisvorstellungen zu befrieden. Und das war ein hoher Eigenkapitalzuschuss, den die STADT UND LAND da bekommen hatte, damit diese Bestände in dem Bereich, wo das Land Berlin überhaupt keine großen Bestände hatte, in den Einflussbereich des Senats kommen. Damit fing es im Grunde genommen an, ja. Nachfolgend wurde es ein bisschen ruhiger.

Nichtsdestotrotz gab es auch da noch große Ankäufe, insbesondere hat man dann schwerpunktmäßig natürlich A) die Sachen gekauft, die man früher schon mal als städtische Wohnungsbaugesellschaften besessen hat. B) solche, die eigentlich in Großwohnsiedlungen sind. Es sollten zusammenhängende Bestände sein und natürlich am besten, wenn sie noch in der Bindung waren. Weil wir hatten da zusätzlich auch in Berlin das große Problem, dass wir mit fehlender Anschlussförderung ganz viele Wohnungen aus der Sozialbindung rausgefliegen sind. Das ist ganz wichtiger Punkt gewesen.

84 **Freund**

85 Ging es dann auch viel darum solche Bindungen dann auch vielleicht zu verlängern,
86 beziehungsweise Mieten auf dem Preis zu erhalten?

87
88 **Verwaltung Berlin**

89 Teilweise waren die Bindungen schon weg. Also mir ist kein Fall bekannt, dass dann
90 nachträglich noch mal wieder Bindungen eingegangen sind. Aber wir haben ja zeitgleich die
91 Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossen,
92 also mit allen sechs. Und da waren natürlich mietpreisregulierende Sachen drin, also eine
93 Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte, Deckelung der Mieten. Ganz schwierig wurde es
94 dann auch zu Corona-Zeiten, wo auch noch kurz vorher der Mietendeckel kam, wo massiv auch
95 die Mieten abgesenkt worden sind. Ohne zu schauen hat man im Grunde für 100 Jahre
96 Altersklassen Mietobergrenzen festgelegt. Und bis auf den Wert, die Mieten hatten sich ja auch
97 teilweise entwickelt nach dem ortsüblichen Vergleichssystem, mussten die abgesenkt werden.
98 Und das war dann schon ein schwerer Schlag. Das war jetzt nicht lange, aber die städtischen
99 Wohnungsbaugesellschaften durften das auch nicht nachholen, während die privaten
100 Wohnungsunternehmen natürlich sofort wieder die alte Miete genommen haben.
101 Und dann hat man gleichzeitig noch einen Mieten-Dimmer festgelegt, der es den städtischen
102 auch nur erlaubten, maximal ein Prozent pro Jahr zu erhöhen. Und dann kam zu Corona, ich
103 glaube zu Beginn des Ukraine-Kriegs, natürlich auch wieder ein Mietenstopp, dass man
104 überhaupt nicht mehr erhöhen durfte. Und erst seit dem 01.01.2024 dürfen die städtischen
105 Wohnungsbaugesellschaften mit Abschluss einer neuen Kooperationsvereinbarung über ihren
106 gesamten Bestand gesehen 2,9% erhöhen, was ja auch unterhalb der Kappungsgrenze in
107 Berlin. Aber das haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften natürlich dann auch
108 angesetzt, um wieder zur alten Miethöhe zu kommen. Weil die immer gesagt haben, das waren
109 keine Mieterhöhungen, sondern wir gehen wieder in den ursprünglichen Vertragszustand rein,
110 den wir mit dem Mieter abgeschlossen hatten.

111
112 **Freund**

113 Genau, jetzt haben Sie ja schon einiges gesagt zum Verlauf der Ankäufe, wo die aufgetreten
114 sind. Ich würde jetzt gern kurz einen Schritt zurück, um ein bisschen gucken, in welchen
115 Kontext haben die so stattgefunden? Da würde mich zum einen interessieren, wenn man die
116 Entwicklung in Berlin anguckt am Mietwohnungsmarkt, gerade der bezahlbare Bereich. Wenn
117 ich auf die Entwicklung seit ca. 2016, gucke, da war ja Neubau immer auch ein großes Thema,
118 natürlich bezahlbarer Wohnraum, die Quartiere entwickeln.

119 Meinen Sie es haben sich die Ziele und Strategien so in den letzten, ja 8 bis 9 Jahren geändert?
120 Oder ist es eigentlich schon immer das gleiche, man versucht halt ein bisschen anders dem
121 Herr zu werden, den Bestand zu erweitern, Mieten irgendwie bezahlbar halten gleichzeitig
122 wirtschaftlich zu sein?

123
124 **Verwaltung Berlin**

125 Also grundsätzlich ist es ja, es hat schon einen Sinneswandel gegeben. Ich habe es ja vorhin
126 schon angedeutet, wir hatten 2017 bis 2019, eine linke Senatorin und dann einen linken
127 Senator, der durchaus den Schwerpunkt auch auf Ankauf zur Bestandserweiterung gesehen hat

und auch regulierende Maßnahmen im Bestand. Natürlich auch den Neubau, aber der hatte gerade eingesetzt. Diese Ausrichtung, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wieder bauen, das ist natürlich ein langer Prozess, bis es dann genehmigt ist. Dann hat es tatsächlich Fahrt aufgenommen. Begünstigt auch teilweise durch die sehr guten Finanzierungskonditionen vor der Corona-Krise hatten wir auch noch keinen Materialengpass und keine Baukostensteigerungen in dem Maße. Da sind viele Projekte angeschoben worden, die dann teilweise mit einsetzen der Zinsen oder der Fremdkapital-Schwierigkeiten und der Baukosten natürlich ein bisschen abgesenkt wurden, auch ein bisschen geschoben worden sind. Nichtsdestotrotz ist es unverändert das Ziel, also insbesondere des jetzigen Senators, auch massiv den Neubau zu fördern und voranzutreiben. Begleitende Gesetze sind jetzt auch verabschiedet worden. Also jetzt ist wieder tatsächlich der Schwerpunkt weniger der Ankauf, als sie viel mehr den Neubau. Allerdings unter jetzt als wesentlich erschwerten Rahmenbedingungen. Es ist schon äußerst schwierig zu bauen.

Was sich positiv auswirkt, [xxx] der Anteil an geförderten Wohnungen hat sich massiv erhöht. Weil die Wohnungsbauförderung ist vor zwei Jahren also 2023 massiv erhöht worden. Das sind ziemlich gute Konditionen. Was dann zur Folge hat, dass die Wohnungen extrem subventioniert werden. Ursprünglich hieß es ja immer 50% geförderter Wohnungsbau und der Rest frei finanziert, das war immer so die Grenze. Mittlerweile hat zum Beispiel die GEWOBA bei vier großen Projektentwicklungen, in Abstimmung und in Verhandlungen mit der IBB, die Quote auf 90 bzw. 85% erhöht. Die würden teilweise sogar auf 100% gehen, weil sie ein zinsloses Darlehen über 30 Jahren kriegen. Und sie kriegen auch noch einen Baukostenzuschuss, wenn sie im ersten Förderweg bauen. Erster Förderweg heißt, sie vermieten für 7 €, der zweite bei 9,50€ und der dritte 11,50€. Da muss man allerdings für das Darlehen 1,5% Zinsen zahlen. Ist aber im Vergleich zum echt teuer gewordenen frei finanzierten Wohnungsbau natürlich ideal. Nur so geht es aktuell noch, also nur mit einer höheren Förderquote kriegt man das aktuell wirtschaftlich hin. Das ist so ein bisschen der Trend, zumindest die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nehmen die Förderung massiv in Anspruch. Da muss man natürlich auch sehen, dass das ein riesiger Subventionsberg ist. So ehrlich muss man natürlich auch sein, dass Wohnungen dann teilweise mit bis zu 300.000 Euro aus Steuermitteln finanziert werden. Das ist die Kehrseite davon.

Freund

Meinen Sie, dass diese letzte Veränderung, weg von Ankäufen, mehr hin zu Neubau, dass das eine Neuausrichtung ist? Vorher unter Kathrin Lompscher wollte man vielleicht eher schnell Einfluss gewinnen, jetzt mit dem Fokus auf Neubau geht es darum längerfristig den Bestand zu erhöhen? Oder ist Neubau das, was gerade auch wirtschaftlich Sinn macht? Denn Ankäufe sind ja auch immer so teuer und schaffen keinen zusätzlichen Wohnraum.

Verwaltung Berlin

Ja, das stimmt schon. Stichtag war immer 31.12.2026. Es gibt jetzt Verhandlungen zur Erweiterung der Roadmap, also nicht mehr als Ziel die 400.000 Wohnungen im Bestand zu haben, sondern perspektivisch, so genau legt man sich da nicht fest, bis 2035 also die nächsten zehn Jahre plus minus ein, zwei Jahre, einen Bestand von 500.000 zu haben. Also es werden

neue Ziele herausgegeben, soll natürlich vorwiegend durch den Wohnungsneubau geschehen. Nichtsdestotrotz ist der Markt auch so, dass hier viele private Projekte und private Wohnungsunternehmen tätig sind. Da müssen wir durchaus hier den LTV [Loan to Value] ein bisschen nivellieren.

Insbesondere in den letzten zwei Jahre ist die HOWOGE aufgetreten und hat riesige Bestände von der Deutschen Wohnen erworben, insbesondere im Nordosten. Perspektivisch mit der Entwicklung des Nordostens. Karow und der Blankenburger Süden sind noch recht dünn besiedelt und dass man da einen großen Einfluss hat und auch Grundstücksflächen. Also sowohl für Ausgleichsmaßnahmen als auch, um Wohnungsbau selbst zu entwickeln. Das ist ein großer Schwerpunkt. Und ich glaube die HOWOGE hat da in den letzten zwei Jahren an die 7.000 Wohnungen gekauft. Und davor, ich glaube das war zu Müllers Zeiten, hat man große Portfolien gekauft, die DEGEWO und HOWOGE wieder.

Da ging's um einen weiteren Aspekt. Wir haben hier den Mieten-Volksentscheid gehabt, also zur Vergesellschaftung der privaten Wohnungsunternehmen. Und die Umsetzung ist natürlich bei der SPD und CDU Koalition, die wir ja haben, hat das massiv abgelehnt und nach Alternativen gesucht. Und insbesondere dann 2021 rum hat man da dann auch von der Vonovia und Deutschen Wohnen massiv Bestände aufgekauft, um zu zeigen, ja wir wollen diesen Einfluss haben, da teilen wir eure Ansicht. Aber wir gehen einen anderen Weg. Nicht Vergesellschaftung, weil wir das für falsch halten und unter Umständen auch sogar nicht für legal. Sondern da hat es dann ja Portfolioankäufe in allen Stadtteilen gegeben, insbesondere aber in Kreuzberg und Schöneberg, die ein bisschen als Hotspots der Szene gelten. Die Howoge und die berlinovo, die als zusätzlicher Player dazu kam, haben große zusammenhängende Bestände angekauft.

Ein weiterer Aspekt, wegen dem die andere Gesellschaften ein bisschen zurückhaltender sind, ist die politische Zielausrichtung bis 2045 klimaneutral zu sein. Und diese Bestände zeichnen sich dadurch aus, dass einen wahnsinnigen Instandsetzungsstau haben. Teilweise asbestbelastet sind und energetisch unterste Schublade. Und dann kauft man sich natürlich diese Probleme zusätzlich zu dem eigenen Bestand, den man klimaneutral gestalten muss, dazu. Da sagen dann viele Vorstände und Geschäftsführer und Aufsichtsräte, "Nee, das können wir nicht mehr machen." Eigentlich nur noch HOWOGE, die da als großer Player, eine andere Ausrichtung hat. Wobei ich nicht die Verhandlungen kenne, das ist natürlich eingepreist. Aber auf der anderen Seite muss man dann natürlich sagen, wenn man sich da einkauft, hohe Fremdkapitalzinsen hat, dann sind diese Ankäufe schon äußerst schwierig. In den 2019 oder 2018 und 2020er Jahren habe ich die Ankäufe durchaus positiv gesehen, weil die Konditionen stimmten und man das finanzieren konnte. Jetzt Ankäufe zu tätigen, da braucht es schon einen riesigen Preisabschlag, der nicht immer da ist, finde ich.

Freund

Ist das Problem, dass genau das auseinander geht, dass die Forderungen immer noch relativ hoch sind für Ankäufer aber, Sie haben es beschrieben, die Rahmenbedingung schwieriger geworden sind? Das versuche ich gerade für mich so ein bisschen rauszukriegen. Sind Ankäufe

quasi oft ein probates Instrument, um als Stadt oder Land Einfluss zu nehmen oder hat das eher für eine Zeitspannen von ein paar Jahren Sinn gemacht, als die Zinsen niedrigen waren und so weiter? War das geeignet, als man schnell Einfluss gewinnen wollte oder etwas, das unter den richtigen Bedingungen immer mal wieder was sein kann, was man auch im größeren Maßstab machen könnte?

Verwaltung Berlin

Ja, natürlich wird sich immer mal wieder eine Gelegenheit ergeben. Was man natürlich im Hinterkopf haben muss, dass insbesondere auch die privaten Wohnungsunternehmen massive Probleme haben. Die sind ja mit ihren Beständen weit mehr von einer Insolvenz betroffen als die städtischen Bundesbaugesellschaften. Da kann es Schieflagen geben, die man ausnutzen kann. Oder auch Fonds, die in Schwierigkeiten kommen, wenn jetzt irgendwelche Instandsetzungspflichten auf sie zukommen, die unumgänglich sind. Aber insbesondere und das, das sieht man so auf dem Markt, das einige unterwegs sind, die in ihrer Bilanzstruktur mittlerweile so schlecht ist, weil sie auch in den Zeiten, wo es gut ging dem Projektentwicklung, natürlich auch gezockt haben und spekulativ Grundstücke gekauft haben, die sie a) jetzt nicht mehr loswerden und b) eigentlich auch nicht entwickelt bekommen. Und je nachdem wie groß die Not ist, kommt es dann natürlich dazu, dass sich durchaus Möglichkeiten ergeben könnten. Und das ploppt auch immer wieder auf, wie bei Adler in der Heerstraße, also in Spandau, dass die ihre Bestände zur Portfoliobereinigung verkaufen müssen. Da sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften schon dran. Aber noch ist der Preis viel zu hoch für sie. Aber ich will nicht ausschließen, dass eine Zeit kommt, wo es, wo es sich lohnt, wo die Not bei der privaten Wohnungsunternehmen so groß ist, dass sie verkaufen müssen. Was zu beobachten ist, dass einige Projektentwickler jetzt verstärkte städtische Wohnungsbaugesellschaften aufsuchen, um im Rahmen von Forward Deals ihre Projektentwicklung loszuwerden. Und sich da auch ganz gute Möglichkeiten ergeben, Bestände zu erweitern, ohne dass man seine eigenen Kapazitäten, also Baukapazitäten, ausweiten muss. Das ist jetzt durchaus zu beobachten, dass Forward Deals im Kommen sind.

Ein anderes Phänomen, das ist auch bei der GEWOBA signifikant: Die GEWOBA hat sich in Zeiten, in denen die Rahmenbedingungen stimmten, privaten Projektentwicklungsgesellschaften angeschlossen als Minderheitsbeteiligter und dann ein Joint Venture gegründet. Für die Privaten ist die GEWOBA ein starker Partner. Sie brauchen die Gewobag als städtisches Wohnungsunternehmen als ein Türöffner. Weil es ist schon leichter für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, weil sie einen direkten Zugang zum Senator hat, die Entwicklung voranzutreiben und die dann als Partner immer für den für den bezahlbaren Wohnraum, also sprich geförderten Wohnraum, da war. Diese Gesellschaften sind schwerpunktmäßig so 2019 bis 2021 gegründet worden. Und jetzt kriegt der Private natürlich aktuell wegen den schwierigen Rahmenbedingungen Schwierigkeiten A) bei der Fremdkapitalaufnahme, B) ist der Markt für Eigentumswohnungen dann auch nicht mehr so rosig, weil auch den potenziellen Käufer wirtschaftlich nicht mehr so gut geht. So dass sie ihren Anteil abgeben und die Gewobag automatisch ihren erhöhen kann. Also das ist auch so ein kleiner Trend, den es das gibt, dass die privaten Projektentwicklungsgesellschaften sich die städtischen holen und versuchen, die mit ins Boot zu nehmen. Damit die Wohnung gebaut

werden und damit sie zumindest ihren finanziellen Einsatz wieder rausbekommen. Also von Gewinn wird dann nicht mehr großartig geredet.

Freund

Sie haben vorhin die Sanierungen angesprochen, die bei einigen der angekauften Objekte notwendig ist und allgemein ist die Lage derzeit schwierig. Und wenn ich mir daneben die Zahlen angucken, also was der Quadratmeter in Berlin mittlerweile kostet, ist es dann überhaupt noch gut machbar einen gewissen Bestand bezahlbarer Mieten in Berlin zu erhalten? Damit sich auch Leute noch eine Wohnung in Berlin leisten können, die vielleicht nicht so viel verdienen.

Verwaltung Berlin

Ah ja, was soll ich denn dazu sagen? Klar, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind halt in ihrer Mietenentwicklung reguliert, 2,9% im Bestand per anno. Das ist jetzt nicht so viel. Auf der anderen Seite muss man da sehen, sie haben halt wieder diesen Spielraum, den sie ausüben können, 2,9% ist halt auch in drei Jahren über 10%, wenn es die ortsübliche Vergleichsmiete hergibt. Es ist schon schwierig, man sieht das bei den Zahlen. Die Jahresüberschüsse gehen zurück, obwohl alle noch Jahresüberschüsse haben. Es ist ein schwieriges Geschäft. Gut, die Neubauten sind kalkuliert, da geht man kein großes Risiko ein. Und wir haben jetzt wieder einen neuen Mietspiegel, also 2024, der hat Erhöhungsspielraum gegeben. Zwischenzeitlich gingen auch mal die Zinsen so ein bisschen runter. Teilweise haben sie auch noch aus alten Zeiten auskömmliche Mieten, in denen sie nicht so viel investieren. Also sie müssen es halt aussteuern.

Bei den Mieten, die sind reguliert; wo sie natürlich rangehen können, obwohl das ein ziemlich schwieriger Balanceakt ist, ist natürlich bei der Instandsetzung. Die geht direkt auf den Schuldendienstdeckungsgrad, die geht direkt auf den Zinsdeckungsgrad. Die meisten städtischen Gesellschaften steuern ihre Unternehmensentwicklung auf diese beiden Kennziffern aus, also einmal Zinsdeckungsgrad, größer 2,5 und Schuldendienstdeckungsgrad 1,2. Da muss man gucken bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsplänen. Was kann man machen, zu welchem Preis und in welchem Umfang?

Wenn man dann gleichzeitig, da haben sie sich verpflichtet, die Klimaneutralität bis 2045 herzustellen, dann wird es schon schwierig. Das ist dann auch unsere Aufgabe als Gesellschafter, als Land Berlin, zu fragen, "Ist es notwendig euch durch Eigenkapitalzuschüsse zu unterstützen?" Weniger für den Neubau, aber mehr für Umsetzung des Klimapfades, habt ihr einen Bedarf an Eigenkapitalzuschüssen?

Das trifft allerdings auf eine Zeit, die wirtschaftlich nicht gut ist aktuell, weil die Kassen sind auch leer. Es wird zwar immer gesagt, durch Transformationskredite unterstützen wir euch, ich bezweifle, dass sich Land Berlin das tatsächlich leisten kann. Angesichts der Tatsache, dass dann aber auch zumindest fünf der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften sagen, ne, wir brauchen gar keinen Eigenkapitalzuschuss, und die das operative Ergebnis eigentlich doch noch so aussieht, dass sie es stemmen können.

Aber eine weitere Verschärfung der Zinskonditionen und weitere Preissteigerungen oder ich sag jetzt auch mal Tariflohnerhöhung, also mittelbare und unmittelbare, die dürften dazu führen, dass sie entweder den Neubau einschränken oder teure Klimaschutzmaßnahmen, wobei es dann natürlich, weil es eine gesetzliche Vorgabe ist, eigentlich die Wahlen sein muss, den Neubau einzuschränken. Was natürlich auch wieder dem anderen Ziel widerspricht. Also man ist dann natürlich ein bisschen im toxischen Bereich.

Freund

Mal kurz zu den Ankäufen. Ich habe mich jetzt ein bisschen gefragt, da geht viel um so Bezahlbarkeit sichern wahrscheinlich. Aber gerade bei den kommunalen Ankäufen: Gibt es da noch weitere Ziele? Welchen Beitrag sollen Ankäufen jenseits der Bezahlbarkeit von Wohnraum leisten? Also ich denke einmal so gesamtstädtisch, wenn man den Beständen anguckt? Aber auch konkreter als mit Blick auf die einzelnen Ankäufe in Quartieren. Achtet man darauf, dass man die verbunden ankauft oder gibt es auch Ankäufe für bestimmte Zielgruppen?

Verwaltung Berlin

Nee, also ich, ich mir ist kein Aspekt bekannt, wo wir für bestimmte Zielgruppen angekauft haben. Die kommen immer im Portfolio auf dem Markt sind oder sind bei Fonds. Im Grunde genommen kaufen sie ja die Mieterinnen und Mieter mit. Da können Sie nicht sagen, gut speziell nur für diese Zielgruppe. Lange Zeit war die Vorkaufsrechtsausübung ein Thema, ja. Da kann man es tatsächlich noch in den wenigen Fällen, also aktuell geht's ja nur, dass sie Schrottimmobilien kaufen können. Es gibt auch ein, zwei Fälle, wo wir Vorkaufsrechte ausgeübt haben. Da hat es dann schon gegeben. Insbesondere auch, weil es eine politische Gruppe ist, die dahinter steht. Zum Beispiel als man das Tuntenhaus gekauft hat, also schon eher in der Homosexuellen-Szene. Und dann hat man es jetzt in der Schönleinstraße versucht, da ging es dann insbesondere darum, Träger reinzuholen für besondere Bedarfsgruppen. Das versucht man. Da kratzen wir auch noch mal ein bisschen Geld zusammen. Aber das ist nicht so sehr wirtschaftlich ausgerichtet, sondern eher dem politischen Druck geschuldet, so mein Eindruck. Sie haben auch das Wahlergebnis sicherlich verfolgt in Berlin. Es kommt nicht von ungefähr, dass die Linke hier in vielen Bezirken, gerade in Friedrichshain-Kreuzberg, wieder die stärkste Partei wurde. Das kommt nicht von ungefähr und denen beugt man sich dann natürlich, die massiv die Bewohner unterstützen. Ob sie jetzt alle tatsächlich bedürftig sind, sei mal dahingestellt. In der Regel nicht. In der Regel sind das in den Häusern, die erfolgreich sind, gut vernetzte, politisch aktive Leute. Da kauft man eher und gibt auch den Zuschuss, um politisch der Opposition nichts in die Hände zu legen. Das muss man auch klar sagen.

Aber es sind ja wenige Fälle. Also in letzten drei Jahren hatten wir noch drei Fälle. Davor die Jahre, also 2017 bis 2021, bis es zu dem Urteil kam. Das hat man auch natürlich massiv genutzt und eigentlich, wenn man ehrlich ist, durchaus auch, um den kommunalen Bestand zu erhöhen und weniger, um die Mieter vor Verdrängung zu schützen. Man hat das ausgenutzt, eigentlich den Zielen des Milieuschutzgebietes nicht entsprechend. Also da geht es eigentlich nur um die Zusammensetzung der Bevölkerung. Aber insbesondere Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln haben dieses Instrument auch genutzt, um zu rekommunalisieren oder zu kommunalisieren. Das muss man ganz klar auch ehrlicherweise sagen.

348

349 **Freund**

350 Es sind wir schon bald durch. Es würde noch einmal interessieren, wir haben schon die
351 Finanzierung angesprochen oder die schweren Rahmenbedingungen, aber vielleicht gibt es
352 noch andere Risiken oder Herausforderungen, die mit Ankäufen verbunden sind. Dann ist die
353 Frage, was kann man damit vor allem nicht machen, also wofür taugen Ankäufe als Instrument
354 nicht? Auf der anderen Seite, was meinen Sie muss beachtet werden, damit Ankäufe ein
355 sinnvolles Instrument sein können?

356

357 **Verwaltung Berlin**

358 Ich habe es ja schon gesagt. Wenn sich die Möglichkeit ergibt, Ankäufe zu machen, das ist aber
359 jetzt meine persönliche Meinung, dann sollte man überwiegend sehen, dass man tatsächlich
360 Bestände kauft, die noch in der Bindung sind, wo ein großer Bindungsanteil dabei ist, die
361 zusammenhängend sind. Was wir gar nicht machen, sind aufgeteilte Häuser zu kaufen. Also
362 das sollte man auf keinen Fall machen. Dann sollte man auch natürlich darauf achten, dass
363 man Bestände kauft, wo die Miete sich noch nicht so entwickelt hat. Also teilweise auch
364 illegal sich nach oben entwickelt hat. Und wenn man größere Portfolien kauft, dann sollte man
365 in den Stadtteilen, wenn sich die Möglichkeit ergibt, kaufen, wo die Bestände der städtischen
366 Wohnungsgesellschaft nicht groß sind. Also insbesondere hier in Steglitz ist ein geringer Anteil
367 städtischer Wohnungen und Charlottenburg-Wilmersdorf auch. Also eigentlich die besser
368 situierten Bezirke. Da sollte man möglichst, wenn es schafft, Bindungen kaufen. Und wenn man
369 Portfolien in anderen Bereichen kauft, dann ist es sehr vorteilhaft, wenn noch
370 Nachverdichtungspotenzial da ist. Also das ist oft der Fall, gerade in den Großsiedlungen, der
371 60er, 70er Jahre. Die durchaus sind nicht sehr verdichtet und noch Möglichkeiten gegeben sind
372 nach Paragraph 34 Baugenehmigungen zu erteilen. Das ist strategisch gesehen dann durchaus
373 sinnvoll.

374

375 Aber was man nicht machen sollte ist, überhöhte Kaufpreise zahlen. Ich würde auch in der
376 jetzigen Situation, wird auch keiner machen, Portfolien kaufen, die wirklich massiv wissentlich
377 asbestverseucht sind, wo man sich die Sanierungsverpflichtung einkauft. Sollte man nicht
378 machen. Alles andere ist dann ne Frage des Preises und der Kalkulation: Wo sind die Mieten
379 und wie ist die Mietenentwicklung? Und dann kann man es durchaus noch in Erwägung ziehen.
380 Was natürlich immer ein Gegenargument ist, ich bin dann da drin mit Geld und hab für den
381 Neubau kein Geld und keine neue Wohnung geschaffen. Durch die Wiedervermietungsquote
382 sichert man dann natürlich aber auch auf der anderen Seite bezahlbaren Wohnraum, muss man
383 auch sehen. Und was natürlich günstig ist, ist auch Aufstockungspotenzial. Also wirklich
384 Ankäufe mit Erweiterungspotenzial, dann ist man Grundstückseigentümer, dann ist das auch
385 einfacher.

386

387 **Freund**

388 Wenn Sie mal gucken, im Bereich bezahlbarer Wohnraum, Wohnungsankäufe - fehlt jetzt noch
389 irgendwas, was bei meinen Fragen nicht so aufgetaucht ist? Ein Aspekt, den ich dabei beachten
390 müsste?

391 **Verwaltung Berlin**

392 Fällt mir jetzt nichts auf. Na ja, gut, das ist so ein bisschen eingeschlafen, was man vielleicht
393 tatsächlich noch im Hinterkopf haben muss, aber finde ich jetzt keinen so richtigen Ansatz: Wo
394 es droht es, dass die Bindungen auslaufen? Insbesondere hier in Pankow, Prenzlauer Berg, ist
395 das der Fall. Da gab es massiv Modernisierungsförderungen mit Bindungen. Und die Bindungen
396 laufen dann aus. Dies wird natürlich ein Problem. Wenn man wirklich, und das ist die politische
397 Ausrichtung, insbesondere des linken Teils der SPD und der Grünen und der Linken, dass man
398 sich da massiv was einfallen muss und unter Umständen dann auch sagen muss, "Ja komm,
399 wir haben nur noch wenige Bindungen, wir müssen die retten." Das sind teilweise auch
400 zusammenhängende Bereiche und dass man da dann versucht ranzukommen. Das Problem da
401 ist und deswegen hapert es da auch dran, das ist ein Fakt, den man berücksichtigen muss, oft
402 sind das aufgeteilte Wohnungen. Teilweise haben die Mieter dann gekauft. Beim Weiterverkauf
403 haben Sie ja immer einen Erstkaufsrecht. Das ist ein Problem und das ist insofern ein Problem,
404 weil nicht scheut die großen Wohnungsunternehmen, die städtischen Wohnungsunternehmen
405 so sehr wie eine WEG-Verwaltung, das wollen Sie nicht. Das ist immer mit Schwierigkeiten
406 verbunden, und deswegen lassen sie die Finger davon. Aber da muss man eigentlich mal einen
407 Weg finden, dass das möglich ist. Dass sie es dennoch machen und das ist bei der ganzen
408 Ankauf-Diskussion sicherlich ein Aspekt, dem man sich durchaus mal widmen sollte. Ich habe
409 keine Lösung, ich kenne auch keine Lösung, aber es ist ein ernstes Problem. Diese Leute
410 haben natürlich dann massive Angst vor Eigenbedarfskündigungen. Es gibt genügend Leute,
411 die auch zu überhöhten Preisen kaufen, also insbesondere, ich sag jetzt mal, Leute aus dem
412 Ausland, die Geld anlegen wollen. Und es gibt auch genügend reiche Leute hier, die das
413 machen. Und die Mieter sind dann natürlich massiv von Eigenbedarfskündigungen bedroht. Und
414 das ist die größte Sorge, die sie haben. Das wird ein echtes Problem. Deswegen sollte man da
415 politischen einen Weg finden, dass man Strukturen schafft, dass das möglich ist. Das wäre aus
416 meiner Sicht ein ganz wichtiger Punkt, kenne allerdings keinen Ansatz.

1.2 Interview Gewobag Berlin

Portfoliomanagement Gewobag

Freund

Gut, danke. Ich möchte Sie bitten einmal kurz zu beschreiben, was Sie so machen und wie Sie da mit bezahlbarem Wohnraum und Wohnungsankäufen zu tun haben.

Gewobag

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen, das Land Berlin hat insgesamt sechs kommunale Wohnungsunternehmen, die Gewobag ist eines der größten. Wir haben jetzt ungefähr 75.000 Wohnungen im Bestand, in gesamt Berlin verteilt. Die Gewobag ist 100 Jahre alt. Das heißt also, einige Wohnungsbestände sind schon ganz schön alt, aber wir bauen auch neu und das ist im Augenblick ein Schwerpunkt, den wir haben. Hier im Portfoliomanagement betreuen wir unsere Neubauten, was die strategische Ausrichtung angeht, also was wollen wir neu bauen und vor allen Dingen auch die wirtschaftliche Ausrichtung. Können wir uns das leisten und mit welchen Rahmenbedingungen können wir uns das leisten. Das ist eine wichtige Aufgabe, die uns unser Gesellschafter, das Land Berlin, gegeben hat.

Das machen wir so ungefähr seit 2016. Da hat der Neubau wieder gestartet (xxx). Wir haben auch angekauft. Im Augenblick kaufen wir nicht an, das ist für Sie jetzt keine Überraschung. Wir haben wahnsinnig viele Wohnungen angekauft, über den Daumen so 15 bis 20.000 Wohnungen zugekauft in den letzten 10 Jahren. Allerdings hat das geendet im Jahr 2020. 2021 vielleicht auch noch ein bisschen. Aber an sich so in der Zeit hat das geendet, aufgrund einerseits der Rahmenbedingungen, die sich dann noch mal verschlechtert haben für den Ankauf. Und andererseits aufgrund der Tatsache, dass die Gewobag bis dahin schon so viel angekauft hat.

Wir haben die Ankäufe aus der wirtschaftlichen Perspektive betreut. Das heißt also, welchen Kaufpreis können wir zahlen, wie sehen die Cashflow Situationen der Objekte aus, wie kann man das bewerten. Und wenn wir beim Bewerten sind, (xxx), machen wir die EFS-Bewertung unserer Bestände. Das heißt also, jedes Jahr müssen wir jedes Objekt bewerten in unserem Bestand und kommen da über den Daumen so auf 13 Milliarden Euro Gesamtbilanz. Ist also eine ganze Menge und da geben wir uns auch relativ viel Mühe. Die Bewertung nimmt auch immer einen höheren Stellenwert ein, weil in den letzten Jahren die Werte immer gestiegen sind. Die Gewobag hatte immer noch geringere Werte, traditionell eben, weil wir auch gesagt haben, wir müssen jetzt nicht die Werte nicht pushen, sondern wir legen uns ein bisschen konservativ mit den Werten hin. Aber in der Zwischenzeit ist es eben so, dass der Markt ja auch nicht mehr so zuwächst bei den Werten und deswegen müssen wir so ein bisschen gucken. Das macht deswegen ein bisschen mehr Arbeit.

Also wenn wir noch mal auf Ankauf eingehen. Wir haben angekauft, wir haben eine Menge angekauft. Der Hintergrund dieser Ankäufe war vor allen Dingen, dass das Land Berlin gesagt hat, es sollen mehr Wohnungen unter die Fittiche des Landes Berlin, um eben den Mietern

einen guten Mieterschutz bieten zu können, weil das Land Berlin eben festgestellt hat, dass private Vermieter immer ein bisschen schwieriger sind, was die Rechte von Mietern angeht. Die sind ja in Deutschland sehr ausgeprägt, aber da gibt's ja auch eine Menge Menschen, eine Menge Vermieter die da Lücken finden oder eben auch gegen verstoßen und deswegen war es dem Land Berlin wichtig einen möglichst großen Wohnungsbestand aufzubauen. Und das soll durch Neubau oder durch Ankauf verfolgt werden. Und wie gesagt, wir haben beides gemacht, eine Zeit lang. Jetzt im Augenblick sind wir ganz schwerpunktmäßig beim Neubau.

Freund

Okay. Sie haben die Bedeutung von Neubau und Ankäufen angesprochen und deren Bedeutung. Vielleicht können Sie ungefähr umreißen, welche Aufgaben und Rolle die landeseigenen Unternehmen heute haben und vielleicht vor 10 Jahren, ob es da große Unterschiede gibt, also auch in der Ausrichtung.

Gewobag

Ja, ich glaube, gerade in Berlin ist es eine Besonderheit, dass Berlin natürlich eine große Aufholbewegung hatte oder auch hat. Im Gegensatz zu anderen Großen, also den anderen, wenn man sagt, die großen 7, dann ist Berlin ja immer ganz weit weg gewesen, was die Bestandsmiete anging. Und da hat ja Berlin aufgeholt. Die Investoren sind hier, gerade die Neuvertragsmieten sind in den letzten Jahren exorbitant gestiegen irgendwie, ich glaube 70%, war die letzte Zahl, die ich gehört habe. Das heißt also innerhalb von ein zwei Jahren waren es 70%. Das ist abartig, und das heißt also, Berlin holt auf, also die Bestandsmieten sind noch in vielen Teilen gar nicht so hoch, aber immer dann, wenn neu vermietet wird, dann gibt es eben sprunghafte Anstiege.

Und deswegen hat sich glaube ich die Rolle der landeseigenen Unternehmen auch insofern geändert, als dass man darauf einen größeren Fokus legt, also auf die Frage, können sich denn alle Menschen noch wohnen leisten? Vor 10 oder 15 Jahren, stand das in Berlin nicht so im Fokus, weil nach Berlin ist man gekommen, wenn man nicht viel Miete zahlen wollte. Und das ist eben anders geworden, und deswegen ist, glaube ich, da auch jetzt ein stärkerer Fokus vor unserem Gesellschafter, vom Land Berlin zu sagen, was können wir mit unseren landeseigenen Gesellschaften tun, um eben auch soziale oder erschwingliche Mieten zu halten. Und das wird natürlich nicht einfacher mit der Zeit. Weil natürlich die Rahmenbedingungen sich verschlechtert haben. Also einerseits natürlich kostet Bewirtschaftung einfach mehr, alles kostet mehr, auch die Nebenkosten sind ja unglaublich gestiegen, das heißt also, das ist schon mal schwierig, da dann auch ein gutes Angebot zu machen an die Mieter. Und andererseits, wenn man jetzt eben auch an Ankäufe denkt: Die Ankäufe haben ja auch durchaus höhere Preise als die Objekte, die schon lange in der Gewobag liegen. Also wenn ich jetzt einen Ankauf vor drei, vier, fünf, sechs, sieben Jahren gemacht habe, dann haben diese Objekte auf jeden Fall höhere Belastungen fürs Unternehmen gebracht und höhere Zinsbelastung als Objekte, die eben schon 50 Jahre im Unternehmen liegen.

Freund

Ja. War es deswegen scheinbar nur für ein bestimmtes Zeitfenster interessant anzukaufen?
Auch im Vergleich mit dem Neubau der jetzt wieder Thema und es auch schon vorher war.
Welche Bedeutung haben Ankäufe in dem Vergleich für bezahlbaren Wohnraum?

Gewobag

Insgesamt ist die Marktlage eben schwierig einzuschätzen, vor allen Dingen weil einfach auch gerade nicht viel gehandelt wird. Der Hintergrund ist, dass die Zinsen eben so gestiegen sind. Als wir angekauft haben, konnten wir mit Darlehen mit Zinskonditionen von unter einem Prozent arbeiten. Und dann kann man eben auch Kaufpreise zahlen. Und im Augenblick lägen wir eben mit den Zinskonditionen tendenziell bei dreieinhalb beziehungsweise jetzt wahrscheinlich eher wieder bei 4% und das ist einfach der Vergleich. Und es ist ja nicht so, dass wenn die Zinsen steigen, die Kaufpreise im gleichen Maße sinken, sondern erst mal bleiben die Kaufpreise ja leider immer erst mal bestehen und irgendwann regulieren sie sich vielleicht wieder, aber das ist im Augenblick noch gar nicht absehbar. Im Augenblick ist einfach aus unserer Sicht wenig los am Markt und es ist jetzt niemand, zumindest nicht im institutionellen Bereich, der sagt "Ich muss jetzt unbedingt verkaufen und deswegen senke ich meinen Preis", das sehen wir nicht. Aus dem Grund schon alleine, also aufgrund der Zinssituation, ist im Augenblick Ankauf bei allen Marktteilnehmern sehr zurückgefahren.

Freund

Ja, ich hatte gestern ein Gespräch mit xxx von der Verwaltung und xxx sprach Forward Asset Deals als Option an, am Markt tätig zu werden. Wäre das eine Möglichkeit derzeit tätig zu werden?

Gewobag

Da geht es ja um Objekte, die gerade neu gebaut worden sind. Wo man eben sagt, forward, also in Zukunft, kauft man ein Asset. Ja, das kann sicherlich eine Möglichkeit sein, wenn es andere gibt, die diese Projekte angefangen haben und die dann sagen, sie können es nicht mehr leisten, dass man dann da einsteigt. Das kann ein Weg sein. Es gibt in Berlin in, zwei Projektentwickler, die pleite gegangen sind. Aber das würden wir eher unter Neubau fassen. Also weil das Neubauwohnungen sind, die noch nicht gar nicht im Bestand sind. Deswegen wäre das für uns Neubau. Da müssen Sie jetzt ihre Definition finden, ob sie sagen, das sind Ankäufe oder Neubauten. Für uns wäre das ein Neubau, weil diese Wohnung noch gar nicht am Markt war vorher. Aber in der Tat, da gibt es so ein, zwei Projektentwickler die pleite gegangen sind, weil eben genau diese Fantasien nicht aufgegangen sind. Aber da beteiligen wir uns gerade nicht, weil wir genug eigene Neubauprojekte schon bereits akquiriert haben und die jetzt in den nächsten Jahren einfach entwickeln. Aber das hier ist noch eine Möglichkeit, ja.

Freund

Nochmal mehr zu Ankäufen. Sie haben es auch schon angesprochen, dass das vor allem aufgrund der hohen Kosten gerade nicht mehr passiert im Vergleich zu vor fünf oder zehn Jahren. Aber auch damals gab es, wenn ich in Zeitungsartikel zum Thema gucken, schon die Kritik "ganz schön teuer, bringt keine neue Wohnung". Meinen Sie, das hat sich damals trotzdem gelohnt? Naiv gesagt hätte man auch sagen können, man baut einfach mehr.

131

132 **Gewobag**

133 Ja, genau das ist, das ist immer die Frage ob das geht, also ob ich dann mit dem Geld hätte
134 bauen können. So einfach ist das nicht. Ich weiß ja nicht, wie es jetzt in Bremen ist, aber in
135 Berlin ist es schwierig zu sagen "Ah ja, jetzt habe ich Geld und jetzt baue ich". Da liegen eben
136 eine Menge Hürden davor und das fängt halt schon an, dass ich ja Grundstücke verfügbar
137 haben muss. Und das ist schon mal keine Leichtigkeit. Und dann geht es eben noch darum,
138 dass diese Grundstücke, wenn sie denn dann da sind, kein Planungsrecht haben und dann
139 muss ich erst ein Bebauungsplanverfahren anstoßen. Und das Bebauungsplanverfahren dauert
140 ja. Unsere Bebauungsplanverfahren dauern im Schnitt rund sieben Jahre. Aber sieben Jahre
141 sind für einen Investor, der sich zu einem Zeitpunkt entscheidet, ein Grundstück zu kaufen, eine
142 Katastrophe. Wenn ich erst 7 Jahre später bauen kann, dann haben sich alle
143 Rahmenbedingungen komplett gedreht und dann bin ich eben komplett planlos an sich.
144 Das ist eben dadurch, dass die Zeiten sich so geändert haben, dass sich innerhalb von zwei
145 Jahren relevante Rahmenbedingungen ändern, kann ich das an sich gar nicht mehr machen.
146 Also wenn ich ein unentwickeltes Grundstück ohne Planrecht habe, kann ich das als privater
147 Investor nichts machen. Das ist aus meiner Sicht ein riesen Risiko da reinzugehen. Und
148 deswegen ist dieses "Achja, dann man kann einfach neu bauen" schön gesagt und ist auch
149 sicherlich die bessere Alternative, weil nämlich natürlich, es entsteht keine einzige neue
150 Wohnung. Das ist komplett richtig. Und ich finde noch ein Punkt, den man noch dazu sagen
151 muss, bei diesen großen Wohnungsbeständen, die angekauft wurden, da war ja das Stichwort
152 Rekommunalisierung sehr wichtig. Also dass man wieder zurückführt in die öffentliche Hand, wo
153 sie einmal raus verkauft wurde. Und das ist meist von großen Wohnungsunternehmen passiert,
154 also die Bestände sind dann rekommunalisiert worden von großen Wohnungsunternehmen.
155 Und da muss man sich natürlich auch überlegen, welchen Preis man den man denen bezahlen
156 möchte. Da hätte man aus meiner Sicht aus Landessicht besser verhandeln können und zu
157 sagen das ist hier eine gemeinschaftliche Verpflichtung und keine Möglichkeit für die großen
158 Wohnungsunternehmen problematische Wohnungsbestände abzugeben an kommunale.

159

160 **Freund**

161 Aber es ist ja trotzdem passiert, weil man gesagt hat, man würde gerne jetzt diesen Einfluss
162 sichern.

163

164 **Gewobag**

165 Ja genau. Ich weiß nicht, ob man das so hätte machen müssen, aber aus meiner Sicht waren
166 die Verhandlungspositionen da nicht so ideal. Und das hätte nicht so sein müssen. Da hätte
167 man noch Geld sparen können oder vielleicht auch noch andererseits bessere Deals machen
168 können damals. Aber die Marktlage hat es hergegeben, dass man ankauft, und deswegen war
169 es dann auch die richtige Entscheidung. Aber natürlich, im Nachhinein sind das Bestände, die
170 bereit ein paar Bedarfe haben, und das muss jetzt eben die kommunale Hand wieder aufholen.

171

172

173 **Freund**

Gibt es über das Sichern von Bestand hinaus noch Gründe, weshalb sich ankaufen lohnen könnte? Zum Beispiel auch für das einzelnen Quartier, in dem angekauft wird.

Gewobag

Es gibt immer noch das Thema, das man seine Bestände arrondiert. Das ist uns teilweise gelungen, dass wir in Lagen, in denen wir schon gut vertreten waren, beispielsweise das Levante Quartier, dann am Ende in unserer Hand haben. Was natürlich Vorteile hat im Rahmen der Bewirtschaftung. Man muss sich nicht abstimmen mit Nachbarn, das hat auch auch was. Was die Ansprache des Bezirks angeht, hat man eben eine breitere Masse an Wohnung anzubieten, das ist immer ein Vorteil. Das ist auch aus Bewirtschaftungsperspektive ein gewisser Vorteil, weil meine Kosten sprunghaft sind. Und ich kann die wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlins dann eben durchsetzen. Und da gibt es ein paar übergeordnete Ziele wie sozialverträgliche Mieten.

Aber da gibt es auch noch viele, die ein bisschen kleinteiliger sind. Sprich, an wen wird denn vermietet? Wir vermieten 63% unserer Bestandsobjekte an Menschen mit Wohnberechtigungsschein und davon auch noch ein Teil an Menschen mit besonderem Wohnberechtigungsschein. Und das sind auch wirklich Menschen, die in Berlin sonst Schwierigkeiten haben eine Wohnung zu bekommen. Und für die das Angebot zu erweitern, halte ich für sehr sinnvoll. Aber diese intensive Ausrichtung auf alle Menschen, die sonst am Wohnungsmarkt nicht versorgt werden, das ist nur dadurch möglich. Und das ein Alleinstellungsmerkmal, das macht doch Arbeit. Ist immer schwierig zu sagen, macht das wirtschaftliche Einbußen oder nicht, ist aber auf jeden Fall wahnsinnig sinnvoll.

Freund

Ich finde auch, das ist ein sehr sinnvolles Ziel, eben gerade wenn man sich so die Entwicklung der Mietpreise in Berlin anguckt, in den letzten Jahren auf dem Gesamtmarkt. Aber es ist gerade auch noch gut wirtschaftlich darstellbar? Also die Zinsen sind wieder höher inzwischen, auch die Baukosten. Gestern im Gespräch ging es auch viel um Instandhaltung, das ist scheinbar auch bei einigen gekauften Objekte ein Thema.

Gewobag

Es ist auf jeden Fall, dass wir im Bestand jetzt keine geringeren Mieten von Menschen mit Wohnberechtigungsschein bekommen als von Menschen ohne Wohnberechtigungsschein. Also da ist die Miete dieselbe, das heißt also, das hat jetzt erstmal keine relevanten Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit. Das ist eben ein bisschen komplizierter, weil man eben auch mal gucken muss, falls das Amt die Miete überweist, dass das dann auch passiert und so weiter, aber das ist schon okay. Der größere Punkt ist, dass wir ja insgesamt auch nur gemäßigt unsere Miete anpassen dürfen. Das sieht die Kooperationsvereinbarung vor, die wir mit dem Land Berlin geschlossen haben, genauso wie alle anderen kommunalen. Und die ist natürlich schon einschränkend. Wir dürfen die Miete 2,9% im Jahr maximal erhöhen, und das ist natürlich schon ein einschränkender Punkt. Weil das ist nicht das, freie Wohnungsunternehmen mit dem Mietspiegel erzielen können. Und das ist gerade beim Thema Kostensteigerung und Zinslast von Ankäufen immer so ein Vabanquespiel, absolut. Das hat auf jeden Fall die Auswirkungen, dass unsere Überschüsse nur sehr gering sind, wenn Sie sich unser Jahresergebnis angucken.

218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260

Freund

Ja, das ist ein Punkt, der mir aufgefallen ist, der mit Ankäufen einhergeht. Gibt es darüber hinaus irgendwelche Risiken, wo man sagen kann, dass Ankauf kein gutes Instrument ist? Und was kein Ankauf neben der Schaffung von Wohnraum noch nicht leisten?

Gewobag

Da würde mir jetzt gerade nichts einfallen, Herr Freund. Nee, wüsste ich jetzt gar nicht.

Freund

Okay. Dann zu Ankäufen im Einzelfall: Welche Kriterien müssen Objekte erfüllen, damit sie in Frage kommen?

Gewobag

Das, was wir machen, ist eine ganz klassische Ankaufsanalyse. Wir machen sowohl eine technische Bewertung, aber eben auch eine kaufmännische Bewertung. Und da muss eben alles im Rahmen sein. Also wir machen eine Cash-Flow-Bewertung über 20 Jahre und überlegen also wie kann sich die Einnahmesituation über 20 Jahre entwickeln und machen auch unseren Finanzierungsplan über 20 Jahre, und dann schauen wir eben, wie das zusammenpasst und wieviel Kaufpreis wir bezahlen können. Zu kleinteilige Ankäufe sind schwierig, weil dann da übersieht man ein zwei Punkte und ist das für ein kleines Objekt schon wieder schwierig. Das heißt also, zusammenhängende Ankäufe sind schon das, was sich für uns eher lohnt, also sprich alles über 100 Wohnungen, haben wir immer so gesagt, ist schon notwendig, weil sonst ist der ganze Aufwand, den wir betreiben, nicht darstellbar. Ansonsten gibt's an sich gar nicht so viele Ausschlusskriterien.

Die Frage Schadstoffbelastung oder nicht, da kann man sich, das kann man sich gar nicht aussuchen, wenn man den Auftrag vom Land Berlin hat "du sollst kaufen", dann kann ich nicht sagen, Schadstoffbelastung ist eine Ausschlusskriterium, weil dann sind ganze Baujahresklassen eben ausgeschlossen, und deswegen ist das bei uns auch nicht der Fall. An sich gibt es keine Kriterien, außer wirtschaftlich. Dass der Kaufpreise mit der Einnahmen-Ausgaben-Situation zusammenpassen muss.

Freund

Weil eben diese Fallzahlen die man erreichen soll, das einzige wichtige Kriterium sind.

Gewobag

Genau, ja.

Freund

Zum Ende: Was ist beim Ankauf zu beachten damit er ein nützliches Instrument darstellen kann? Damit er eine gute Ergänzung darstellen kann zu Neubau oder anderen Maßnahmen? Vielleicht auch mit Blick auf die Rahmenbedingungen, unter denen das stattfindet.

Gewobag

Also an sich ist es eine ganz einfache Rechnung. Der Kaufpreis muss eben zur Einnahme-Ausgaben-Situation passen. Und ich brauche natürlich eine ordentliche Analyse. Wir hatten einige Vorkaufsrechtsfälle, in denen wir in Vorkaufsrechtsobjekte eingestiegen sind in den letzten Jahren. Das war ein Instrument, was eine Zeitlang sehr intensiv vom Land Berlin genutzt worden ist. Da hatten wir das Problem, dass wir eben keine ordentliche Ankaufsanalyse machen konnten und dann eben im Nachhinein immer Themen aufgekommen sind. Das ist natürlich wahnsinnig schädlich. Insofern, man braucht eine gute Analyse der Objekte und dann muss man eben schauen, dass der Kaufpreis zum Objekt passt und natürlich aktuell die Zinssituation. Mit der kann man an sich überhaupt kein Objekt rechnen. Uns werden immer wieder kleinere Objekte von privaten Verkäufern angeboten, die sagen, ich möchte mein Objekt in gute Hände geben, in kommunale Hände. Aber dass sie das in kommunale Hände geben, beinhaltet nicht, dass der Preis dann auch gering ist. Das ist ein bisschen doof. Und wenn wir denen dann sagen, wir können aber nicht das Fünfundzwanzigfache der Miete bezahlen, dann sind die immer ganz enttäuscht und empört. Das ist nun mal so, dass das nicht funktioniert mit den Zinskonditionen aktuell.

Freund

Dann würde ich mich noch interessieren, ob Sie meinten, dass in den Fragen ist ein wichtiger Aspekt noch nicht aufgetaucht ist, der in diesem Themenkreis Wohnungsankäufe und kommunale Wohnungsunternehmen wichtig ist.

Gewobag

Also ich habe ja gerade das Thema Vorkaufsrecht angesprochen. Ich weiß nicht, ob Sie das ansprechen wollen oder nicht. Wenn Sie schon genug Stoff haben, würde ich das an Ihrer Stelle rauslassen, das ist ein Thema für sich. Das ist sehr speziell rechtlich in der Bewertung. Wäre mal ein interessantes Thema, definitiv, aber ich glaube das sprengt Ihre Fragestellung. Weil da die Frage ist, was ist denn eigentlich das wohnungspolitische Ziel bei Vorkaufsrechten? Das könnte sich das Land Berlin noch mal genau überlegen. Aber ansonsten würde mir das glaube ich nichts einfallen.

1 1.3 Interview Verwaltung München

2 Bereich Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie im Referat für Stadtplanung und
3 Bauordnung

4
5 **Freund**

6 Zum Einstieg würde ich Dich einmal kurz bitten, zu bebildern, was Deine Rolle in der
7 Verwaltung ist und wo Du da mit bezahlbarem Wohnraum und Ankäufen zu tun hast.

8 **Verwaltung München**

9 [xxx] In unserem Bereich haben wir vor allem die Wohnungsmarktpolitik,
10 Wohnungsmarktbeobachtung und Bevölkerungsprognosen. Also so ein bisschen die
11 Grundlagen. Kommt drauf an, wo man sich drauf einstellt, wo können sich Instrumente
12 hin entwickeln. Dann gibt es noch das Wohnungspolitische Handlungsprogramm
13 *Wohnen in München* und da bin ich in den letzten Fortschreibungsprojekten in die
14 Projektleitung gewechselt. Das ist letztendlich das, wo die Stadt München ein bisschen
15 den Fahrplan festzurrt. Wo geht es dann hin, immer so in den nächsten fünf bis sechs
16 Jahren, die es als Programmlaufzeit hat. Nichtsdestotrotz wird es ja auch immer
17 angepasst. Aber das ist so ein bisschen mein Hintergrund. Das heißt mehr strategische
18 Planung, nicht ins Klein klein hinein. Dann aber auch diesen referatsübergreifenden
19 Blick. Gerade die Ankäufe, das wird ja in der Durchführung beim Kommunalreferat
20 gemacht.

21 **Freund**

22 Zur Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit: Wie hat sich der Wohnungsmarkt in
23 München, also gerade beim bezahlbaren Wohnraum in den letzten ungefähr zehn
24 Jahren entwickelt? Was sind das für die wichtigen Treiber?

25 **Verwaltung München**

26 Ja, also im Grunde ist es so, ist eigentlich ganz spannend: Wir haben ja diesen
27 Wohnungssituationsbericht, also gerade Wohnungsmarktbeobachtung ist bei uns im
28 Bereich so das Thema. Wir bringen den alle zwei Jahre raus, haben aber so ein
29 kontinuierliches Datenmonitoring, auch in Richtung Preise. Ich sag auch Nachfrage und
30 so was alles drinnen. Und wenn man dann so einen Bericht schreibt und manchmal so
31 guckt, was haben wir denn im Vorwort oder was ist so die Lage. Und man könnte jetzt
32 einen aus den, ich sag mal Neunzigerjahren, nehmen und man kann eigentlich fast eins
33 zu eins so ein Vorwort übernehmen, muss nur Zahlen austauschen. Und das zeigt
34 eigentlich so ein bisschen, dass dieses Grundproblem, die Nachfrage nach bezahlbarem
35 Wohnraum, in München, ist ja eine der Städte mit den höchsten Kaufpreisen, schon seit
36 Jahrzehnten etwas Bekanntes ist. Also das ist in den nächst letzten 15 Jahren nicht

37 besonders anders geworden. Also die Thematik ist quasi immer eine Herausforderung,
38 die uns begleitet.

39 Was man allerdings schon sagen kann ist, dass sich so ungefähr seit den 2010ern die
40 Bevölkerungszuwächse noch mal angezogen haben. Und es kommt auch hinzu, dass
41 die Flächen ja nicht mehr werden. Also die Verfügbarkeit wird über die ganzen
42 Jahrzehnte ja auch immer weniger und das ist natürlich auch dieses Thema
43 Bodenpreis. Da sind ja enorme Steigerungen, auch schon über Jahrzehnte zu
44 beobachten. Aber das macht vor allem in den letzten Jahren diesen Preis pro
45 Neubauwohnung oder pro Wohnung oder bezahlbare Wohnungen extrem hoch, durch
46 Veränderungen an verschiedenen Stellschrauben. Der Bodenpreis ist nach wie vor
47 eigentlich noch so das größte Anteil an den Preisen. In den letzten Jahren ist noch
48 mehr zugekommen, also Baukosten, komplexere Anforderungen. Das hat sich dann
49 2008, 2010 unheimlich auch in den Kauf- und Mietpreisen niedergeschlagen. Wenn
50 man da so die Entwicklungen anschaut, dann sieht man da eigentlich schon ganz
51 starken Anstieg.

52 Deswegen ist die Grundproblematik schon sehr bekannt, aber die Intensität hat sich
53 dann doch noch mal deutlich verschärft, auch durch verschiedene globale
54 Bewegungen, also seien die Zuströmen durch Kriege, Fluchtursachen etc. Da ist
55 natürlich die Nachfrage in so einem Segment noch mal enorm angestiegen.

56 **Freund**

57 Wahrscheinlich auch, weil das so plötzliche Ereignisse sind. Sonst würde ich sagen,
58 OK, gibt es halt Zuwachs von ich weiß nicht wieviel Prozent pro Jahr, sondern sehr
59 plötzlich muss dann eigentlich mehr Wohnraum da sein. Du hast jetzt schon von den
60 Anspannungen gesprochen und wie sich die Situation verschärft hat. Inwiefern hat sich
61 das in den Zielen und Aufgaben der Wohnungspolitik niedergeschlagen? Haben die
62 sich in diesem Zeitraum über geändert?

63 **Verwaltung München**

64 Also auch da muss man wiederum sagen, dass München einfach auf eine riesen
65 Tradition zurückblickt, das ist manchmal schon fast ein bisschen langweilig [lacht]. Seit
66 über drei Jahrzehnten oder über 30 Jahren gibt es halt auch schon dieses
67 wohnungspolitische Handlungsprogramm, also Wohnen in München, was dann immer
68 wieder fortgeschrieben wird. Zum einen, weil man halt guckt, wieviel Geld braucht man
69 für eine gewisse Programmlaufzeit. Sondern auch, um zu schauen, was sind eigentlich
70 so die Herausforderungen der Zeit oder was steht gerade so an? Und in jedem dieser
71 Fortschreibungsprozesse machen wir auch so ein bisschen Monitoring, also was haben
72 wir schon erreicht, was ist gerade so Problemlage und was braucht es eigentlich in den
73 nächsten Jahren.

74 Und da hat man jetzt auch, vor allem jetzt, sage ich mal so, im letzten Programm noch
75 mal gesehen: Zum einen hatten wir jetzt wirklich das Thema Wirtschaftlichkeit, ganz

stark, also wie können in diesen Zeiten, die wir aktuell haben, noch Investitionsanreize geschaffen werden für geförderten bezahlbaren Wohnraum, der sich noch rechnet, also weil man muss ja auch real alle berücksichtigen.

Und gleichzeitig eben auch das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit ist enorm gepusht. Man hat es auch gesehen in München, wir haben ja schon sehr lange eine SPD-regierte Stadtspitze, aber der Anteil der Grünen im Stadtrat ist ja auch noch mal angestiegen.

Also das sind halt einfach Themen, die dann noch mal neu hinzukommen. Dass man eben nicht nur sagt, "Neubau, Neubau", was lange Zeit der Kern des Wohnungspolitischen Programms war, sondern sich jetzt schon auch noch mal weiter Richtung Bestand bewegen wird. Also wenn ich jetzt schon an die nächste Fortschreibung denke, wird das das noch Herausfordernde. Oder auch jetzt in den aktuellen Zeiten, wenn kaum eben auch Fördermittel bereitgestellt werden für den Neubau. Wo geht man hin? Und ja, dieser ganze Rückstau an Modernisierung, energetischer auch, also da ist dann viel zu tun.

Und das dann auch bezahlbar, sozial gerecht umzusetzen und diese Ziele aus der Stadtentwicklungssicht, die man ja alle berücksichtigen will, eben umzusetzen. Ich glaube, da merkt man auf jeden Fall, dass da Zielsetzungen oder Herausforderungen schon nochmal Gewichtsverschiebung oder Zuwächse bekommen, also noch weitere Themen wichtig werden.

Freund

Also geht die Tendenz in die Richtung den Bestand zu sanieren und zu entwickeln. Das wirkt dem eigentlich ein bisschen entgegen, oder? Eigentlich gibt's ja ständig diesen Bedarf nach bezahlbaren Wohnraum. Oder fällt sowas wie Ankauf von Belegrechten oder andere Maßnahmen zur Sicherung von Bezahlbarkeit drunter?

Verwaltung München

Genau also das wäre dann quasi der Erhalt von bezahlbaren Wohnraum. Also wo habe ich den schon, also sei es jetzt Mieterschutz genau oder Ankauf von Belegrechten oder wenn man jetzt schon mal vorgreift in das Thema Ankäufe, wo habe ich vielleicht Gebäude, wo macht es Sinn diese als Stadt zu erwerben, um die in den städtischen Bestand oder in den Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu überführen? Um zu wissen, langfristig habe ich dort eben bezahlbare Mieten. Weil da eben nicht der Markt in dem Sinne wirkt. Weil wir ja selber irgendwo Akteur sind und steuernd eingreifen. Auch jetzt ist es noch, wenn man auf die Finanzmittel schaut, die dieses Programm beinhaltet, ist das Gros nach wie vor noch im Neubau, also da sieht man dann schon noch die Gewichtung, also dass jede weitere Wohnung eben dafür da ist, dieses ja den Nachfrageüberhang überhaupt abzubauen.

114 **Freund**

115 Es sind auch einige Bestände weggefallen zwischendurch, was sozialen Wohnungsbau
116 angeht. Und was ich aus dem Handelsprogramm so herausgelesen habe, dass man
117 diese Lücke wieder schließen möchte. Dass wir wieder an diese, ich weiß nicht viel
118 genau 20% oder was dann wieder hinkommt.

119 **Verwaltung München**

120 Genau. Also das ist so eigentlich so diese Zielgröße, die man irgendwie halten will, die
121 10%, und da sind wir im Moment ziemlich gut dabei. Also ich glaube, wir sind sogar
122 etwas über den 10%, nur das ist halt immer so ein Wettkampf gegen die Zeit, also
123 daher versucht man auch so ein bisschen Richtung längere Bindungen zu gehen.
124 Manchmal fallen auch Wörter, vielleicht muss man dahin denken unbefristete
125 Bindungen im Sozialraum zu machen, weil dieses Problem ja immer wieder da
126 auftaucht.

127 **Freund**

128 Zu den Ankäufen: Was ich belegen konnte waren so 2.000, 2.500 Ankäufe in den
129 letzten 10 Jahren, also eher geringere Zahlen. Worüber man auch schon merkt, das
130 scheint eher was sein, das im Gegensatz zu Neubau für speziellere Situationen
131 angewandt wird. Kannst Du die Rolle von Ankäufen im Vergleich zu anderen Mitteln der
132 bezahlbaren Wohnraumversorgung beschreiben?

133 **Verwaltung München**

134 Für mich ist das eine von vielen Maßnahmen. Wie man sich immer diesen
135 Blumenstrauß an Maßnahmen so vorstellt. Es ist halt ein Teil, den man sehen kann.
136 Also ich glaub man kann sich nicht so richtig auf ein Ding nur fokussieren, weder das
137 eine noch das andere wird dazu führen, dass ein Problem gelöst ist. Also allein beim
138 Ankauf ist es ja einfach von den Mitteln begrenzt, man wird ja gar nicht alles umsetzen
139 können, wenn man das haben wollen würde. Und daher ist es, wie vieles andere auch,
140 ergänzend zu sehen. Es hat ja einen sehr hohen Einsatz an Mitteln, aber diese
141 langfristige Wirkung, ist also sehr nachhaltig. Ich habe dann etwas in meinem Bestand
142 und habe dann eben was gesichert für die Zielgruppe, die ich auf jeden Fall befördern
143 will. Und das ist halt nicht unbedingt bei allen Maßnahmen in dem gleichen Ausmaß der
144 Fall. Aber verhältnismäßig würde ich es auch eher so als ergänzend sehen.

145 **Freund**

146 Und wann kommen dann Ankäufe zum Tragen, wann sagt man, braucht das Geld da
147 und es ist nicht woanders besser aufgehoben?

148 **Verwaltung München**

149 Ich glaube das sind auf jeden Fall immer Einzelfallentscheidungen, also dass man jetzt
150 nicht sagt, wir haben die Strategie, alles, was uns irgendwie auf den Markt kommt oder

151 angeboten wird oder wo wir es haben, das kaufen wir auf. Ich glaube das wäre halt
152 nicht leistbar tatsächlich.

153 Deswegen ist es keine Strategie, die man ernsthaft verfolgen kann, daher ist es so eine
154 Einzelfallentscheidung. Und auch da wird dann versucht, anhand von Kriterien zu
155 schauen, welches Objekt lohnt sich, welches lohnt sich nicht. Und da sind natürlich
156 dann verschiedene Brillen eigentlich aufzusetzen. Also beispielsweise, wenn wir jetzt in
157 einem Erhaltungssatzungsgebiet sind. Es gibt ja auch diese Vorkaufthematik, was
158 allerdings jetzt gerade so ein bisschen eingebremst ist. Da war es es sehr interessant,
159 weil dort geht es allein schon von dem Instrument der Erhaltungssatzung her darum,
160 bezahlbaren Wohnraum, der schon da ist, zu sichern. Dann zu sagen, da ist jetzt ein
161 Gebäude, wenn das verkauft wird, dann wäre es schön, wenn wir das ankaufen oder
162 quasi für unsere Wohnungsbaugesellschaften das Vorkaufsrecht ausüben. Weil wir dort
163 dann vermutlich unser Milieu, was wir schützen wollen, also die Bevölkerung, die dort
164 schon lebt, halten können. Anders als wenn es vielleicht jemand anderes kauft, dort
165 investiert und dann eventuell das Milieu dort verdrängt wird oder die Bewohner. Aber
166 das wäre genau das, was die Gerichte gesagt haben: Ihr könnt nicht mit so einer
167 Annahme da reingehen, deswegen wurde da ja so ein bisschen der Riegel
168 vorgeschoben; weil Wohnen ist erst mal Wohnen.

169 **Freund**

170 Und dann sind quasi Ankäufe, die man jetzt anders löst, war das früher was, das man
171 über das Vorkaufsrecht dann abwickeln konnte?

172 **Verwaltung München**

173 Genau, da kann ich jetzt leider nicht sagen, wieviel es prozentual darauf geht, weil
174 manche Ankäufe werden z.B. sicherlich auch strategischer Natur gewesen sein, wo will
175 man Planungen machen. Dass man halt einer der Miteigentümer ist und an Flächen
176 drankommt. Das spielt auch eine Rolle.

177 Aber wenn es jetzt um diese quartiersbezogenen Gedanken geht, also Durchmischung,
178 Sicherung einer Münchner Mischung, also der Bevölkerung allgemein und
179 verschiedener Einkommensgruppen, da gibt es dann natürlich noch andere
180 Möglichkeiten und die haben sich jetzt auch noch mal erweitert. In dem im Sinne der
181 letzten Jahre, weil dann doch einige Investoren Projekte wieder abgestoßen haben oder
182 über Zwangsversteigerung. Es gibt ganz verschiedene Wege, wo die Stadt sagen kann,
183 hier könnte ich als Käufer auftreten.

184 Und dann greifen halt eben diese verschiedenen Kriterien. Also wie ist überhaupt der
185 der Kaufpreis, weil wir noch haben wir kein limitiertes Gebot. Gerade beim Vorkauf oder
186 so, dass man sagen kann, wir gehen jetzt runter. Wir zahlen ja schon auch die
187 Marktpreise. Und daher muss man halt gucken, ist das noch marktgerecht. Man will ja
188 auch nicht als Stadt genutzt werden, um dann irgendwie Preise zu erzielen, die nicht

189 mehr rechtens sind.
190 Da wird natürlich auch geschaut, ist es ein Grundstück, wo noch viel Baurechtspotenzial
191 ist, wo man dann gegebenenfalls als Stadt durch Nachverdichtung noch weiteren
192 Wohnraum schaffen könnte. Oder gerade im Bestand dann auch schaut, wie sind
193 eigentlich die Miethöhen, also ist das auch diese Gruppe, die wir sichern wollen.
194 Das sind dann alles eigentlich so Kriterien, auch welchen Zustand hat letztendlich das
195 Gebäude, was man kauft. Also nicht nur der reine Kaufpreis, sondern auch, was kommt
196 dann eigentlich noch dran. Und das ist ja auch wirklich eine ganz schwierige
197 Geschichte, was wir auch schon beim Vorkauf ab und an erlebt haben, wenn wir quasi
198 für die Dritten das dann kaufen, für die Wohnungsbaugesellschaften, dass die dann
199 teilweise durch diese Entscheidung eben auch Bestände bekommen, die eben einen
200 ganz hohen Sanierungsaufwand haben und dann erst mal auch auf den Kosten sitzen.

201 Gerade bei unseren Wohnungsbaugesellschaften jetzt in den Zeiten mit Mietstopp,
202 Mieterhöhungsstopp und sowas, dann irgendwo auch so ein bisschen gefragt wird,
203 überlastet man dann vielleicht auch? Also das sind dann die Überlegungen, dass man
204 für das Geld möglichst viel auch noch bekommt. Wir haben mal durchgerechnet: Je
205 nachdem, in welchen Gebieten wir Wohnungen angekauft haben, liegt dann schon der
206 Preis einer Wohnung bei einer halben Million und da fragt man sich dann halt schon,
207 kann man das rechtfertigen oder nicht?

208 Und vor allem, wer wohnt eigentlich in der Wohnung. Weil, wenn man jemanden
209 schützt, der da einfach schon immer wohnt und sich eigentlich auch eine marktpreisige
210 Wohnung mieten könnte, ist das manchmal schwer, wenn man dann diese 20.000
211 Leute oder Haushalte registriert hat, die auf eine geförderte Wohnung warten. Dann die
212 halbe Millionen da reinzustecken, dass jemand, der eh schon eine Wohnung und
213 vielleicht sogar eine günstige Wohnung hat, dass sie dann halt auch noch zum fairen
214 Vermieter wechselt. Das sind eigentlich immer die Themen, die da mitschwingen.

215 **Freund**

216 Okay also auf jeden Fall einiges, was an Abwägung da rein fließt, um dann auch das
217 richtige Mittel zu finden, um jeweils entsprechend einzugreifen.

218 **Verwaltung München**

219 Auch in der Findung der richtigen Mittel waren schon immer viele Referate beteiligt, also
220 sowohl das Kommunalreferat, das Sozialreferat, als auch wir als Planungsreferat. Dann
221 auch unterstützt durch Daten oder so. Das ist schon eine große Abwägung gewesen.

222 **Freund**

223 Du hast gerade schon die Referate angesprochen. Weil mir ist die Aufteilung noch nicht
224 so ganz klar. Kannst du die einmal kurz umreißen, wie da so die Aufgabenverteilung ist,
225 allgemein bei Wohnraumversorgung zwischen Referaten und auch mit der Münchner
226 Wohnen.

227 **Verwaltung München**

228 Das sind ja unsere städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die jetzt auch erst seit
229 Neuem unter einem Dach oder ein Unternehmen sind. Die sind ja quasi eigenständig.
230 Gehören der Stadt, aber die wirtschaften eigenständig. Und bei uns im Planungsreferat
231 ist das Betreuungsreferat quasi der Wohnungsbaugesellschaften. Also wenn es darum
232 geht, wir wollen inhaltlich Einfluss drauf nehmen, was sie zu tun haben, dann läuft das
233 quasi über unser Referat. Gleichzeitig ist ja bei uns auch immer so ein bisschen die
234 strategische Sache, wo soll was entwickelt werden, im Sinne von wo brauchen wir sie
235 vielleicht dann noch mehr als Partner.

236 Die reinen Flächen und der Verkauf und diese ganze Abwicklung, das ist alles beim
237 Kommunalreferat, also letztendlich auch den wenn ein Ankauf durchgeführt wird, das
238 machen die dann mit dem Kommunalreferat, das läuft eben dort. Auch die
239 Wertermittlung und sowas alles liegt beim Kommunalreferat.

240 Und das ganze Thema Versorgung, wer kommt da alles rein, wer sind die Mieter? Das
241 ist wiederum mit dem Sozialreferat, also die haben dann die Vorschläge für Mieter. Da
242 gibt es mittlerweile eine Onlineplattform wo das alles verknüpft ist mit den Angeboten,
243 wo sich die Mieter bewerben und die Angebote bekommen.

244 Wir haben noch ein Referat für Klima und Umwelt, die sind anscheinend noch beteiligt,
245 wenn es so um Themen wie Altlasten oder sowas geht, also daher sind außer dem
246 Schulreferat oder dem Kulturreferat fast alle irgendwo beteiligt.

247 **Freund**

248 Okay spannend, weil das ist eine eigene Aufteilung auf jeden Fall. Jetzt weiß ich auf
249 jeden Fall mehr darüber, wie das vonstatten geht. Inhaltlich scheint es auch anders als
250 zum Beispiel in Berlin. Die haben ja eine Zeit lang ganz schön fleißig angekauft und das
251 war dann mehr so ein Ding von OK, wir wollen Einfluss auf den Wohnungsmarkt sichern
252 und Ankauf ist jetzt das Instrument dafür. In München kauft man mehr abhängig vom
253 einzelnen Objekt an und greift sonst auf andere Mittel zurück.

254 **Verwaltung München**

255 Genau, wobei man auch sagen muss, dass es also, wenn man das jetzt so eine Phase
256 nennt, wenn du dir die Vorkaufsrechtszahlen anschaut, da sieht man schon einen
257 krassen Anstieg. Was dann schon in der Politik auch dazu geführt hat, gerade unser
258 Oberbürgermeister, der hatte dann auch so dieses "Wir kaufen uns die Stadt zurück",
259 also der Spirit muss anscheinend in allen großen Städten in der Zeit ähnlich gewesen
260 sein. Und dann sah man mal mit dieser Einschränkung des Vorkaufsrechts, das alles
261 plötzlich zusammengefallen ist. Wie sich jetzt die Haushaltslage darauf ausgewirkt
262 hätte, das kann man da leider gar nicht so erkennen.

263 Aber was ich eben meinte mit Wohnen in München, mit dem Handlungsprogramm, da
264 hatten wir jetzt für den letzten Zeitraum gute zwei Milliarden Euro und da war zwar auch
265 ein Budget für Ankäufe, aber nichtsdestotrotz hatte der Stadtrat noch mal irgendwo

266 andere Mittel, wenn er dann irgendwelche Häuser auch noch haben wollte. Das käme
267 sogar noch on top. Also das finde ich dann schon noch mal bedeutend.

268 **Freund**

269 Wenn das so mit dem Urteil beim Vorkaufsrecht zusammenfällt, dann scheinen es ja
270 keine rein finanziellen Gründe gewesen zu sein, weil über das Vorkaufsrecht ist der
271 Ankauf ja auch nicht billiger. Dann waren es vielleicht eher andere Beweggründe,
272 warum man dann nicht mehr ankaupte.

273 **Verwaltung München**

274 Was ich allerdings jetzt mehr mitbekommen habe, dass man dazu übergeht, Teile von
275 Projektentwicklern anzukaufen. Dass man sagt, man lässt andere bauen und die
276 können uns was verkaufen, was wir dann abnehmen. Das ist dann der Part geförderte
277 Wohnungen. Das fällt dann auch zusammen mit dieser Novellierung der SoBoN, also
278 dieser sozialgerechten Bodenordnung, wo München dieses Instrument ein bisschen als
279 erstes entwickelt hat. Was dann in 2021 in ein Baukastenmodul gebaut wurde. Und
280 auch da gibt es jetzt so ein Sondermodul Ankäufe, also dass sie quasi bepunktet
281 werden, wenn dort eben Flächen sind, wo sie schon sagen, OK 40% der neu
282 entstehenden Wohnungen verkaufen wir dann an die Städte. Also auch das fand ich
283 irgendwie ganz spannend, noch mal zu sehen, also dieses Thema Ankauf, das man gar
284 nicht mehr unbedingt selber baut, sondern sagt, da greifen wir direkt ein. Es macht
285 irgendwie auch so total Sinn im Sinne der Stadtentwicklung. Da sind neue Viertel, da
286 gucke ich wieder, dass ich eben halt auch diese Zielgruppen mit dieser
287 Einkommensstruktur mit drin habe über die geförderten Wohnungen.
288 Ein weiteres Kriterium beim Ankauf ist, in der Nähe von weiteren Beständen der
289 kommunalen Wohnungsbaugesellschaft anzukaufen; wegen des Facility Management
290 und Kosteneinsparung.

291 **Freund**

292 Was hier gerade ganz gut reinpasst: Ich hatte den Eindruck, Ankäufe werden oft
293 genutzt, wenn man quasi schon zu einem Problemlage in einer gewissen Ausprägung
294 hatte. Dass man in Berlin gesagt hat, oh, wir müssen jetzt sehr großflächig auf einmal,
295 nachdem wir es verkauft haben, wieder zurückkaufen. Weil die Mieten so gestiegen
296 sind und wir Einfluss verloren haben. Das reagiert man nur auf bereits entstandene
297 Probleme. Warum dann nicht lieber mit Instrumente wie Neubau und Regulation aktiv
298 gestalten? Oder gibt es da auch wieder Grenzen, die das verhindern? Muss man quasi
299 die ganze Zeit mit einem gewissen Missstand leben, den man dann halt zum Beispiel
300 durch Ankäufe beheben oder bearbeiten kann?

301

302

Verwaltung München

Da würde ich behaupten, was auch Studien bestätigen, dass München eigentlich einen relativ geringen Segregationsgrad hat. Dass man eben nicht so sagt, OK, da haben wir das und das Viertel, da würde es mal Sinn machen da reinzugehen oder sowas, also. Da, glaube ich, haben wir nicht so eine Problematik wie ich mir Bremen, Berlin teilweise vorstelle.

Aus Berlin habe ich im Kontext der Erhaltungssatzung recht viel mitbekommen. Dass sich der Zustand der Gebäude noch auf einem ganz anderen Niveau ist. Deswegen vermischt es sich hier vielleicht an der Stelle. Also dass ich sage, OK, die wollen ganz viel auf so einem, man könnte vielleicht sagen Substandard halten, um eben die Mieten gering zu halten. Das gibt es in dem Ausmaß in München gar nicht mehr, wie das jetzt in Berlin so vorliegt. Wir sprechen in München dagegen manchmal schon von Hyper-Gentrifizierung, da geht es dann eher um Verdrängung von Mittelschichten oder sowas.

Und ja, Regulierung ist halt wahrscheinlich so ein ganz nettes Instrument, weil es den Staat ja nicht viel kostet oder nichts kostet. Und man dadurch versucht Ziele umzusetzen, nur da ist ja dann eigentlich so das Maß dann so die Frage. Wann rechnen sich noch Investitionen? Kriege ich dann noch jemanden dazu oder stoppt dann am Ende alles? Wo ist dann da noch der Wille da? Also das ist so ein bisschen, das Problem, was man immer hat.

Zudem ist München "nur" eine Stadt jetzt im Vergleich zu Berlin oder Hamburg, die dann immerhin noch Stadtstaaten sind und vielleicht dann auf der Landesebene schneller Einfluss nehmen und Verordnungen oder Instrumente umsetzen können. Regulierung gibt es auch unheimlich viel, sei es jetzt die Erhaltungssatzung, wovon wir viele haben. Letztendlich wohnt jeder fünfte Bürger in so einem Gebiet. Diese ganzen Sachen hat man ja schon versucht umzusetzen.

Wir haben auch eine Zweckentfremdungsverordnung, in dem Ausmaß auch schon sehr lange. Also Thema Kurzzeitvermietung, Zweckentfremdung AirBnB. Da haben jetzt gerade Analysen gemacht. Diese ganze Problematik ist nicht in dem Ausmaß wie etwa in Barcelona oder Paris. Ist also insgesamt in Deutschland durch viele Regularien oder eine lange Tradition vom Mieterschutz gar nicht so stark. Aber da muss man glaube ich, vorsichtig sein, und das ist ja auch immer so das Thema, was man dann letztendlich hört, dass die Regularien ja dazu führen, dass Investitionen gebremst sind oder auch vertuernd wirken an vielen Stellen.

Freund

Da tritt diese doppelte Aufgabe beim Wohnraum zutage. Einerseits gibt es soziale Ansprüche, man will die Leute mit Wohnungen versorgen, die auch einigermaßen angemessen sind. Gleichzeitig muss eben auch die Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden und dass Leute, wie Du es gesagt hast, überhaupt bauen wollen. Das ist natürlich immer das Problem, wie man das zusammenkriegt.

342 **Verwaltung München**

343 Nicht nur will, man muss sogar die Menschen mit Wohnraum versorgen ist eine
344 kommunale Aufgabe.

345 **Freund**

346 Sogar das, stimmt. Was hier vielleicht gut anschließt und was ich noch versuche
347 auszuloten: Du hast schon beschrieben, in welchem Bereich Ankäufe Sinn machen.
348 Kannst du noch ausführen, welche Problem mit Ankäufen einhergehen können und was
349 das Instrument nicht leisten kann?

350 **Verwaltung München**

351 Was man auf jeden Fall nicht leisten kann und das wird keines der Instrumente im
352 Einzelnen machen, ist eine soziale Ungerechtigkeit zu lösen. Man kann damit ein
353 Symptom bekämpfen und daran arbeiten, dass möglichst alle eine Chance auf eine
354 angemessene Wohnung haben. Das ist das eine. Dann ist es auch eine Frage der
355 Verhältnismäßigkeit, man hat halt auch Geld quasi nur einmal und es sind ja
356 letztendlich auch Steuergelder. Man hat also auch auch den Auftrag hat, die möglichst
357 breit einzusetzen.
358 Und dann ist halt wirklich die Frage, wenn ich jetzt rund eine halbe Million in eine
359 Wohnung stecke, die mir dann natürlich langfristig gehört, ist aber niemandem geholfen,
360 auf der Liste noch gar keine Wohnung hat. Niemand garantiert mir, wer ist da drin. Da
361 wurden ja auch rechtliche Grundlagen geändert, damit ich Fehlbeleger wieder
362 rausbekomme. Insgesamt glaube ich einfach die Schwierigkeit zu schauen, wie gebe
363 ich das richtig aus. Daher finde ich nach wie vor, dass es eben so einen
364 Maßnahmenmix braucht und sei es auch eine Subjektförderung, also wie Wohngeld
365 oder sowas, wo man dann eben Notlagen-Mieter gezielt unterstützt gleichzeitig das
366 System, also den Markt, irgendwie aufrechterhält. Das ist einfach das, was man tun
367 kann oder tun muss, wenn man diese Aufgabe hat.

368 **Freund**

369 Kannst Du mir an einem konkreten Projekt aufzeigen, warum das angekauft wurde?
370 Also was an dem Objekt interessant war und weshalb man sich dafür engagiert hat?

371 **Verwaltung München**

372 Beim Vorkauf ist mir eigentlich noch so die Buttermelcherstraße in München bekannt.
373 Die ist glaube ich so ganz spannend, so im Bereich was hat sich gelohnt, was hat sich
374 nicht gelohnt oder ist da alles umgesetzt? Ich weiß nicht, wieviel da öffentlich ist,
375 meines Erachtens ist da recht viel nachzuschauen.
376 Interessant ist noch das Hohenzollernkarree, das war nämlich recht groß in der Presse
377 und da hatten wir auch eine Erhaltungssatzung. Bzw. haben wir eine oder haben wir
378 eine gehabt oder zumindest liegt die ziemlich nah da drin. Das sind dann wirklich so

379 Sachen, wie man will in so einem Viertel wie Schwabing, wo sich so viel verändert, wo
380 man eben dieses Hypergentrifizierung hat, eben auch einen Einfluss haben.

381 **Freund**

382 Wir hatten uns eigentlich schon, aber gibt es noch andere Ziele, wofür Ankäufe als
383 Instrument genutzt werden? Wo man das explizit für die Stadtentwicklung nutzt oder
384 geht es doch meist um den lokalen Einfluss, um Wohnungen für bestimmte Zielgruppen
385 oder Mietniveaus zu sichern?

386 **Verwaltung München**

387 Sicherlich wichtig sind auch einfach Themen, aber das geht in eine andere Richtung,
388 wie Grundstücksbevorratung. Aber das ist auch ein ganz anderes Thema und noch mal
389 ein anderes Budget. Aber nichtsdestotrotz glaube ich, dass dieser strategische Ansatz,
390 wo wollen wir noch hin, wo gibt es eine Fläche, die wir weiterentwickeln können, wichtig
391 ist.

392 Zum Beispiel, was ich eben meinte mit der Buttermilchstraße, da ist ein Gebäude
393 angekauft, was jetzt tatsächlich leersteht. Wo dann das Thema ist, was haben wir uns
394 da eigentlich gekauft, weil man in dem Moment manchmal gar nicht dahinter gucken
395 kann. Also ich glaube, das ist eines der größten Risiken bei diesem Vorkauf gewesen,
396 weil die Fristen unheimlich klein waren, wo man dann entscheiden und zuschlagen
397 musste. Aber dass ist ja ein spezieller Fall vom Ankauf. Da war aber auf dem
398 Hintergrundstück eine Bäckerei, die rausziehen wollten und dort eben ein größeres
399 Grundstück gehabt haben. Wo man sagt OK, das wollen wir im Gesamtkontext
400 entwickeln, daher holen wir noch das Haus dazu. Um dort besser an den Hinterhof
401 dranzukommen und das besser gestalten zu können, wenn da eine größere Bebauung
402 oder eine nachverdichtende Bebauung ist. Solche Überlegungen werden dann
403 sicherlich auch immer noch eine Rolle spielen.

404 **Freund**

405 Gut, dann kommen wir zu meinen letzten zwei Fragen. Was muss man beachten, damit
406 Ankäufe ein nützliches Instrument darstellen können? Gibt es da auch noch was zu den
407 Rahmenbedingungen oder zur Praxis von Ankäufen zur ergänzen?

408 **Verwaltung München**

409 Ich könnte mir das sehr gut mit diesem SoBoN-Baustein, also dass man wirklich, wenn
410 es um die Entwicklung größerer Flächen geht, wo bisher noch nicht viel war, dort Fuß
411 zu fassen. Dann kann man manche Teile auch ausgliedern, unsere
412 Wohnungsbaugesellschaften müssen nicht selber bauen. Dass mal diese Akteure, die
413 man nachher da haben will, nicht noch damit überfrachtet. Das finde ich ganz
414 spannend, wenn dort jemand ist, der entwickelt und baut, Dinge dann eben auch
415 auszulagern. In dem Sinne, wie setze ich die Mittel, die ich hab, am effizientesten ein,

416 um an den meisten bezahlbaren Wohnraum für bestimmte Zielgruppen, sei es auch
417 Familienwohnungen oder sowas, zu kommen.

418 **Freund**

419 Gut, gibt es zum Ende noch irgendwelche anderen wichtigen Aspekte aus diesem
420 Themenbereich bezahlbarer Wohnraum, Ankäufe, Stadtentwicklung? Willst du noch
421 was ergänzen?

422 **Verwaltung München**

423 Das Thema Flächenverfügbarkeit vielleicht. Wir hatten ja noch die Bayern-Kaserne, wo
424 man halt das Gefühl hatte, da konnte man jetzt noch mal viel machen, das ist eigentlich
425 weg. Was ich spannend fände als Potenzial ist das Thema Umwandlung. Wir haben
426 vielleicht demnächst neue Konversationsflächen, im Sinne von nicht mehr gewollten
427 Bürostandorten, dass man in diese Richtung denkt. Im Moment ist die Umwandlung in
428 Wohnungen noch viel zu teuer.

429 Aber wir haben ja dann auch gleichzeitig dieses Kurzzeitwohnen, was ja doch immer
430 gewerblicher wird, aber irgendwo auch wohnen ist, weil ja Leute nicht mehr so dieses
431 klassische 12 Jahre durchschnittliche Mietwohndauer, wie sie in vielen Vierteln in
432 München ist, sondern eben nur für ein, zwei Jahre kommen. Dass man sagt, da ist
433 vielleicht Spielraum, dass man sehr attraktive Dinge schafft. Dass dann ankauft und die
434 Umwandlung dann selber macht, im Sinne der Vorreiterrolle. Das ist vielleicht am
435 Anfang noch teuer, aber jetzt haben wir es ein paar Mal gemacht und zeigen auf, es
436 geht doch.

1.4 Interview Verwaltung Bremen

Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freund

Zum Einstieg will ich Sie einmal bitten zu beschreiben, was Ihre Rolle in der Verwaltung ist und wo Sie mit bezahlbarem Wohnraum und Ankäufen zu tun haben.

Verwaltung Bremen

[xxx] Wir sind, was das Thema bezahlbaren Wohnraum angeht, zuständig auf der einen Seite für die Landesförderung. Also das Thema Wohnraumförderung. Wir sind neben der Subjektförderung auch für Teile der Objektförderung zuständig, also neben KdU [Kosen der Unterkunft], die ja im Sozialressort verantwortet sind, haben wir als oberste Landesbehörde auch die Zuständigkeit für das Thema Wohngeld als eine jetzt seit 2023 wieder neue Säule für das Thema Bezahlbarkeit in der Subjektförderung. Und wir haben natürlich auch den Vorteil, dass wir die gesamten Themen der Städtebauförderung, des besonderen Städtebaurechts, da komm ich aber nachher noch dazu, bearbeiten. Diese Themen können auch beim Ankauf von Beständen beziehungsweise der Sicherstellung von Beständen eine Rolle spielen. Wir selber sind dann natürlich auch über Aufsichtsratsgremien oder andere Gremien bezüglich der Gesellschaften involviert. Wer kauft eigentlich am Ende des Tages Wohnraum und wer bewirtschaftet am Ende des Tages Wohnraum, das ist, glaube ich, auch noch sehr unterschiedlich. Wir nehmen dann da auch Einfluss auf die mehrheitlich kommunalen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in der Stadt. Und natürlich übergeordnet sind wir auch für die Stadtentwicklung zuständig an der Stelle.

Freund

Ja, ganz schönes Paket auf jeden Fall. Ich will einmal kurz die Ausgangssituation in Bremen klären und anschließend die Handlungsbedarfe thematisieren und dann noch konkret auf die Ankäufe eingehen. Deswegen würde ich mal von Ihnen interessieren, wie würden Sie so die Entwicklung beschreiben beim bezahlbaren Wohnraum, so ungefähr in den letzten zehn Jahren und wie würden Sie diese einordnen?

Verwaltung Bremen

Im Grunde ist es, es ist aus meiner Sicht immer so ein Hase und Igel Prinzip an der Stelle und wir sind immer, was das Thema Bezahlbarkeit angeht, der Hase und der Igel ist schon da. Und das ist das die Verteuerung des Wohnens an der Stelle. Also wir sind eigentlich immer dabei versuchen abzufedern, abzupuffern. Aber wir sind aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht dabei, das Wohnen jetzt langfristig stabil bezahlbar zu halten, denn die Tendenz ist weiterhin, dass Wohnen teurer wird. Und alle Mechanismen, die wir haben, sorgen nicht dafür, dass wir jetzt eine Tendenz haben, das Wohnen bezahlbarer wird. Das muss man, glaube ich, immer vorwegschicken. Gleichwohl sind die Abpufferungs- und Abfederungsmechanismen, die wir haben, total wichtig. Wir kämpfen immer noch an, wie alle

43 anderen Großstädte auch, durch Wegbrechen oder das Auslaufen der Belegbindungen.
44 Durch die Aussage in den 2000er Jahren "Die Wohnungsfrage ist geklärt", durch diese
45 wirkliche Delle, wo der geförderte Wohnungsbau oder der soziale Wohnungsbau tatsächlich
46 zum Erliegen gekommen ist. Stichwort auch Stadtumbau Ost, Stadtumbau West, Abbau,
47 Rückbau von Wohn-Knowhow. An der Stelle auch, um den Wohnungsmarkt ein Stück weit zu
48 regulieren und städtebauliche Missstände auch entsprechend zu beseitigen.
49
50 In Bremen sind ja auch mehrere Wohnungen im Stadtumbau West im Bereich Osterholz-
51 Tenever richtigerweise rückgebaut worden, ich will das überhaupt nicht infrage stellen, das war
52 gut so. Aber ist natürlich ein bisschen eine absurde Vorstellung oder ein Treppenwitz der
53 Geschichte, dass wir da lange Zeit ein Augenmerk hatten auf Wohnungsrückbau an bestimmten
54 konzentrierten Stellen und wir jetzt sagen, wir haben im Grunde ein Problem und wir verdichten
55 jetzt sogar in Rothe schon wieder nach. Sehr, sehr sensibel und sehr, sehr kleinteilig, aber dort
56 entsteht wieder Wohnraum.
57 Und das ist etwas, die Bindungen laufen weiterhin massiv aus und wir schaffen es auch nicht,
58 dagegen komplett anzubauen. Ich glaube das schaffen im Moment wenige Kommunen. Und vor
59 allen Dingen der Wohnungsneubau auch im geförderten Bereich ist im Moment aufgrund der
60 enormen Baukosten und der entsprechenden Auflagen extrem teuer geworden in der
61 Subventionierung. Wie gesagt, das geht allen so und das ist ein echtes Problem, dass wer
62 heute Wohnungen neu baut, auch in Bremen im Grunde, um überhaupt wirtschaftlich zu sein,
63 eine Miete erzielen müsste, die in unseren Städten aber nicht marktfähig ist. Und deshalb wird
64 nicht gebaut, weil sie sagen, ich müsste 18 Euro den Quadratmeter nehmen. Das macht keiner
65 in Bremen, ich habe einfach keinen Markt. Also es gibt im Moment gar kein Produkt, das
66 marktfähig ist auf Grundlage der entsprechenden Rahmenbedingungen, die wir haben. Und das
67 bedeutet auch, das nicht gebaut wird, und das sind, glaube ich, Themen mit großer
68 Herausforderung.
69 Unsere Einschätzung ist neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist der Erhalt von
70 bezahlbarem Wohnraum eine wichtige strategische Säule, insbesondere auch was den Bestand
71 angeht und natürlich auch das Thema wer hält eigentlich die Bestände, wer ist langfristiger
72 Bestandshalter und wie sind diese Bestandshalter eigentlich am Ende des Tages auch
73 sozialisiert, also was ist eigentlich ihr Ziel. Und der letzte Punkt ist, dass wir die Bezahlbarkeit
74 auch ein Stück weit immer daran messen. Es geht ja immer um die Erschwinglichkeit.
75 Erschwinglichkeit hat ja nicht nur die Komponente der Bezahlbarkeit von Wohnen. Die eine
76 Komponente ist die Miete. Die zweite Komponente, die ein wesentlicher Einflussfaktor ist, sind
77 die Nebenkosten. Und der dritte Faktor ist das Einkommen, also die Bezahlbarkeit ist auch
78 abhängig vom Einkommen. Und wir haben tatsächlich in Bremen, und ich glaube, das
79 unterscheidet uns von Berlin und München vielleicht an der einen oder anderen Stelle ein
80 echtes Einkommensproblem. Die Arbeitnehmerkammer bei uns hat Studien gemacht, die neue
81 Studie ist jetzt gerade in der Erarbeitung. Und da wird festgestellt, dass die Erschwinglichkeit
82 zum Teil am niedrigsten ist, wo wir aber auch die niedrigsten Mieten haben. Da sind wir in
83 Gröpelingen und Walle, wo bei Menschen mit extrem niedrigen Einkommen auch eine extrem
84 niedrige Miete nicht dazu führt, dass Wohnen erschwinglich wird.

Und da haben wir festgestellt, müssten wir tatsächlich, um die Erschwinglichkeit von 30% zu erreichen, müssten wir eigentlich die Mieten runter subventionieren auf 1€ bis 2€, wenn wir das nur an der Miete festmachen.

Da wird noch mal deutlich, dass es eben mindestens drei Komponenten gibt, beim Thema Bezahlbarkeit und wir das häufig vergessen und uns sehr stark nur auf das Thema Miete fokussieren. Was ist am Ende des Tages Miete, was ist Bruttokaltmiete, was ist Nettomiete. Und wenn ich allein von dem Mietspiegel herkomme, den wir jetzt ja erstmalig in Bremen haben, 2024 erstmalig qualifiziert in Kraft gesetzt, dann haben wir eine Durchschnittsmiete, was erstmal nicht aussagekräftig für das konkrete Objekt ist, von unter 7,40€ in Bremen. Für eine westdeutsche Großstadt ist das, würde ich sagen, in Ordnung. Und da sind ja rausgenommen die geförderten Wohnungen an der Stelle.

Lange Rede, kurzer Sinn, das Thema Bezahlbarkeit nur über das Thema Wohnraumschaffung und Wohnraumerhalt in den Griff bekommen zu wollen ist für mich nur ein Teil der Lösung. Es ist ein wichtiger Teil, ohne Wohnraumschaffung und -erhalt brauche ich mir darum keine Gedanken machen, weil dann fehlen die Basics.

Deshalb ist das klar, aber es muss größer gedacht werden an der Stelle und es sind wesentliche mehr Faktoren, die da eine Rolle spielen und so gehen wir das auch in Bremen tatsächlich an. Aber wir hinken immer den Entwicklungen hinterher.

Auch das Thema Förderung oder auch Eingriff. Wir dürfen ja nicht vergessen der Wohnungsmarkt ist ein Marktgut. Das heißt im Grunde funktioniert er nach Angebot und Nachfrage - Marktmechanismen. Gleichzeitig ist aber ein Sozialgut. Und das bedeutet im Endeffekt, dass wir da divergierende Interessen haben und auch Einflussmechanismen. Und wenn ich jetzt über Förderung oder über Intervention der Stadt in den Markt eingreife, hat das sofort auch Auswirkungen auf den Markt.

Konkret bedeutet das nicht dass, je mehr Geld ich da rein pumpe, umso eher wird Wohnen billiger. Sondern ich stecke Geld ins System und das Geld wird irgendwo arbeiten und wird irgendwo wieder aus dem System rausgezogen über Rendite oder über andere Dinge, weil es ein Markt ist. Und das bedeutet, dass wir teilweise durch Wohnraumförderung oder durch Wohnraumschaffung und durch Intervention es nicht gerade günstiger machen, sondern eher dazu beitragen, dass sich Preise nach oben entwickeln, weil wir in den Markt eingreifen.

Freund

Bei Förderung von Wohnungsbau geht es ja oft um diese 30% mit reglementierten Mietpreisen und den frei finanzierten Rest. Könnte so nicht zumindest ein ausreichender Teil bezahlbar gehalten wird?

Verwaltung Bremen

Das hatten wir ja eine Zeitlang, das haben wir jetzt nicht mehr. Wir haben den geförderten Wohnraum quersubventioniert über den frei finanzierten. Weil man auf Grundlage der Niedrigzinsphase, der hohen Konjunktur im Wohnungsbau tatsächlich in der Lage war, das miteinander zu verschneiden. Also die 70% frei finanzierten die haben ein Stück weit den geförderten mitgetragen.

Das hat sich jetzt komplett umgekehrt, weil der frei finanzierte funktioniert in der Regel fast gar nicht mehr. Das läuft jetzt langsam wieder an. Aber der geförderte ist noch sehr stark nachgefragt, aber eben auch mit erheblichen Fördersummen, sowohl im Zuschuss als auch im Darlehen.

Und die Darlehen sind ja jetzt wieder attraktiv aufgrund der Zinsentwicklung. Das war ja vorher ein Placebo, weil was soll ich zinsverbindliche Darlehen rausgeben, wenn ich einen Minuszins oder Niedrigzins habe, dann ist das kein Anreiz an der Stelle. Vor allen Dingen, wenn ich das Ganze mit Belegbindungen noch hinterlege. Also das ist glaube ich total wichtig.

Und vielleicht auch noch als Referenzrahmen wichtig: Der Bremische Wohnungsmarkt ist ja kein klassischer Großstadtwohnungsmarkt. Wir haben eine extrem hohe Eigentumsquote für eine Großstadt mit über, ich glaube, jetzt sind es noch 37 oder 36%, aber es waren mal 38%. Und wir haben, was den Geschosswohnungsbau, den Mietwohnungsbau angeht, relativ viel Vermietung über Private. Das ist ein relativ hoher Anteil. Und die Wohnungen, die dann tatsächlich am Markt sind, liegen dann wiederum bei drei bis vier große Playern. Das ist einmal die GEWOBA, die sehr stark kommunal gesteuert ist, aber eben eine Aktiengesellschaft ist, da kommen wir gleich zu den Ankäufen. Wir haben die BREBAU und wir haben da noch die Vonovia, die LEG und dann sind eigentlich die Großen, die jetzt über 10.000 Wohneinheiten im Bestand haben, auch schon damit erledigt und dann wird es kleiner. Mit denen sind wir auch grundsätzlich immer in sehr engem Austausch. Das vielleicht noch so als Hintergrund.

Freund

Sie hatten schon die Mietbelastung angesprochen und jetzt habe ich es auch gesehen, dass die eigentlich leicht rückläufig war in Bremen, aber das war ja nur so ein Durchschnittswert. Also es scheint dann eher so zu sein, dass gerade bei den Leuten mit eh wenig Einkommen die Mietbelastung nicht besser geworden ist.

Verwaltung Bremen

Ja, genau.

Freund

An der Stelle würden mich Ihre aktuellen Aufgaben interessieren. Wir haben den Neubau bereits angesprochen, der ist gerade aber ja relativ schwierig. Gab es bei den Tätigkeiten in den letzten Jahren Veränderungen? Was sind so gerade die Hebel, die aktuell genutzt werden, um am Wohnungsmarkt tätig zu werden?

Verwaltung Bremen

Wir haben im Grunde drei Säulen, die wir an der Stelle fahren. Das macht Hamburg im Grunde nicht anders und die anderen Städte auch in der Richtung. Das eine ist tatsächlich den Wohnungsbau anzukurbeln beziehungsweise weiter zu ermöglichen, über eine auskömmliche Förderung. Das haben wir gemacht und wir bereiten gerade auch das nächste Förderprogramm vor. Das bindet natürlich erhebliche Finanzvolumen und die müssen Sie erstmal im Haushalt auch entsprechend einwerben. So dass wir im Moment gerade davon ausgehen können, dass wir diese 30% Quote erfüllen können und den Wohnungsbau jetzt nicht völlig zum Erliegen

gebracht haben. Das ist uns auch 2024 gelungen, da sind tatsächlich noch mal signifikant Projekte an den Start gegangen, allerdings im geförderten Wohnungsbau.

Die zweite, und das ist nur schwerlich durchzuhalten, weil es eben wahnsinnig viel Mittel bedarf, die wir dann in den in den Wohnungsbau pumpen. Die zweite Säule ist tatsächlich das ganze Thema Kostenreduktion, ich sag mal jetzt Hamburg Standard, an der Stelle geht ja gerade durch die Republik, aber auch das Thema, was muss das Gebäude am Ende des Tages leisten, um entsprechend die Wohnqualität noch abzudecken. Und wieviel ist eigentlich nicht mehr notwendig oder sind Kostentreiber, über die ich mir Gedanken machen muss.

Also die Herstellung von Wohnraum effizienter gestalten. Ich will gar nicht irgendwie von Standardabsenkung sprechen, weil das find ich immer, klingt immer so nach "wir machen etwas schlechter". Sondern im Grunde geht es nur darum, besser zu werden und drüber nachzudenken, wie kann ich am Ende des Tages Kosten senken.

Weil die Baukosten im Moment exorbitant sind pro Quadratmeter Wohnfläche, das hat mit Bezahlbarkeit am Ende nichts mehr zu tun, weil das wirtschaftlich nicht machbar ist.

Unter den jetzigen Rahmenbedingungen können Sie keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen, muss man ganz klar sagen. Und das muss man auch akzeptieren. Und dann muss ich eben steuernd eingreifen. Also Baukosten senken an der Stelle.

Und der dritte Aspekt ist tatsächlich das Thema Verfahren beschleunigen, schneller werden, klarere Verlässlichkeit bei Förderungen, aber auch in entsprechenden Strukturen zu haben, die eine Sicherheit geben für das Entstehen von Wohnraum.

Und letzter Punkt, das hatte ich ja auch gesagt, ist das Thema, wie kann ich eigentlich Bezahlbarkeit, wenn es nicht über den Neubau geht, sicherstellen, und da ist für uns ein wichtiges Instrument, was aber auch sehr viel Geld bedeutet, ist natürlich auch das Wohngeld an der Stelle, was es ermöglicht, die Erschwinglichkeit dann auch entsprechend herzustellen über die entsprechende Förderung oder die Gewährung von Wohngeld.

Freund

Ja, Okay. Das scheint mir aktuell das übliche Vorgehen. Man machte auch in anderen Städten früher viel über Neubau, wo man den noch finanzieren konnte. Und da muss man jetzt mit den bestehenden Kosten und den veränderten Rahmenbedingungen gucken, dass man eher auf Erhalt setzt von dem, was man da hat und dann noch halbwegs versucht noch ein paar Wohnungen zu bauen, die dann auch noch bezahlbar sind für die entsprechenden Einkommen.

Verwaltung Bremen

Genau

Freund

Ist das dann auch das, was GEWOBA und BREBAU gerade vor allem machen? Also Bestandssicherung?

Verwaltung Bremen

Genau, das ist das eine. Wichtig ist als Rahmenbedingung für die städtischen Gesellschaften oder die halb-kommunalen Gesellschaften in Bremen immer, alle Gesellschaften haben, und das ist, glaube ich, der Unterschied zu anderen Städten möglicherweise, Sie haben eine Gewinnerzielungsabsicht. Sie sind nicht rein, sage ich jetzt mal, stadtwirtschaftlich oder Daseinsvorsorge orientiert. Sie haben immer auch die Notwendigkeit, Gewinne zu erzielen. Das ist natürlich besonders relevant bei der GEWOBA als Aktiengesellschaft, die dem Aktienrecht unterliegt. Das heißt, die darf überhaupt gar keine Projekte in irgendeiner Form anfangen, die am Ende des Tages erstmal defizitär sind oder unwirtschaftlich sind.

Und da kommen wir gleich zu dem Ankauf von Immobilienbeständen und anderen Dingen. Das sind natürlich Projekte, die mit einem hohen Risiko behaftet sind. Auch was Bausubstanz und andere Dinge angeht. Und da ist es dann sehr schwierig, Wirtschaftlichkeit herzustellen. Auch für die sag ich jetzt mal Aktionäre und den Beschluss, den man dann im Aufsichtsrat oder durch die Aktionäre bekommen muss. Unabhängig von der Aufsicht, die man auch noch hat. Wir arbeiten mit der insbesondere mit der GEWOBA daran zu sagen, die Strategie Wohnungsneubau ist weiterhin erforderlich, aber er dient in erster Linie der Stabilisierung der bestehenden Strukturen. Was heißt das konkret? Wir gucken, dass wir sogenannte Multi Use Buildings jetzt an den Start bringen. Schöne Beispiele, die schon gebaut sind Schweizer Foyer, GEWOBA baut jetzt einen Kattenturm und Q 45 ehemaliges Bundeswehrhochhaus. Wo man sagt, wir gehen in die bestehenden Quartierstrukturen und bieten gleichzeitig einen Mehrwert für den Stadtteil.

Was bedeutet das? Ins Untergeschoss geht zum Beispiel der Bezirk, das Ortsamt, gibt es eine Veranstaltung, gibt es eine Bibliothek, gibt es irgendeine öffentliche Nutzung, die wiederum dazu führt, dass eine gewisse Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Dann kommt eine vielleicht besondere gewerbliche Nutzung. Ob das jetzt eine Demenz WG ist, die Betreuung bedeutet, ob das jetzt eine Orthopädie-Tagesklinik ist, ob das jetzt was auch immer ist, in die nächste Etage. Dann kommt in Zwischengeschoss oder auf das Dach eine Kita und dann kommen noch 60, 70, 80 Wohneinheiten dazu. Dann habe ich erstens mal eine Lastenverteilung, was die Wirtschaftlichkeit angeht. Weil ich eben dadurch auch eine entsprechende Struktur habe, was die Einnahmen angeht. Und das zweite ist, ich habe auch einen Mehrwert in meinen Bestandsquartieren und werte damit im Grunde auch meine Wohnungsbestände im Quartier auf.

Und das fahren wir gerade an unterschiedlichen Stellen, mit diesem Multi Use Building Ansatz bei der GEWOBA. Und die erfolgreichen Ergebnisse kann man auch schon sich schon gebaut angucken. Wie gesagt, Schweizer Foyer ist gerade erst vor kurzem fertig geworden und das ist alles geförderter Wohnungsbau, dann am Ende des Tages und damit auch 6,80€ im Neubau direkt im Quartier barrierefrei hergestellt. Und das Gleiche machen wir an anderen Stellen auch. Das ist so ein Strategiepunkt zu sagen, wie kommen wir aus der Situation heraus.

Der Zweite ist Nachverdichtung im Quartier, ich sagte gerade Osterholz-Tenever. Die GEWOBA hat den sogenannten Bremer Punkt an der Stelle. Das sind immer so 12 bis 15 Wohneinheiten, die man quasi dort neu bauen kann, als Punkt-Gebäude und auch in der seriellen Fertigung modular. Die dienen insbesondere dazu, weil sie auch barrierefrei sind, Umzugsketten auszulösen, sag ich mal.

Zu sagen, in den Beständen sind Menschen, die sagen, ich brauche jetzt eine barrierefreie Wohnung. Die ziehen dann aus ihrer Altbauwohnung oder aus der Altwohnung aus, in diesen neuen Bremer Punkt, bleiben damit im Quartier und die andere Wohnung kann saniert werden und kann quasi einer neuen Nutzung zugeführt werden. Also die Arrondierung und die Notwendigkeit sich im Bestand zu entwickeln.

Gleichwohl haben wir noch große Neubauvorhaben, die weiterhin auch auf der Agenda sind. Wir haben letzte Woche im Tabakquartier, das ist das ehemalige Brinkmann Areal, einen Bebauungsplan für 450 Wohneinheiten beschlossen und davon sind 200 Wohneinheiten gefördert. Und die werden auch dann von der GEWOBA neu gebaut. Es bleibt bei einem Mix und es muss weiterhin auch möglich sein, Wohnungsneubau in Neubauquartieren zu ermöglichen. Aber wir reden jetzt nicht über die riesen Masse, die entsteht, sondern ein langsames wieder Hochfahren des Wohnungsbaus. Und das ist das, was ich meinte. Wir müssen aufpassen, dass er nicht komplett zum Erliegen kommt, weil irgendwann werden sich die Rahmenbedingungen, Stichwort Markt, auch wieder so sein, dass wieder Produkte entwickelt werden die marktgängig sind und dann brauchen wir natürlich auch die entsprechenden Baukapazitäten, die aufgebaut worden sind und ich jetzt wieder abgebaut werden.

Freund

Das ist eine ganze Reihe von qualitativen Maßnahmen, um den Bestand sehr gut zu nutzen und da möglichst viel rauszuholen. Aber gerade mit dem Blick darauf dass jetzt viele gerade ärmere Haushalte Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden und ich glaube 20% oder so halten die kommunalen Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkt, wenn ich mir nicht recht entsinne...

Verwaltung Bremen

Da müsste ich jetzt noch mal nachgucken, 20 kommt mir relativ wenig vor. Die GEWOBA hat alleine irgendwie 40.000, BREBAU nochmal knapp 10.000 obendrauf. Also ja, könnte sein, zwischen 20 und 30%, will ich mich festlegen, aber das kann gut sein.

Freund

Genau, worauf ich hinaus wollte: Gibt es sowas wie eine Maßzahl? Wie wichtig ist ein gewisser Marktanteil, um richtig eingreifen zu können und bezahlbaren Wohnraum zu sichern?

Verwaltung Bremen

Das ist in der Tat so. Witzigerweise ist aber der größte Anteil der Bezahlbarkeit in der Privatvermietung. Wer sich in Bremen privat in ein Haus mit einmietet, hat Familienanschluss mitgebucht. Und da sind die Mieten tatsächlich noch relativ moderat. Das ist das eine. Wenn wir schon von Bezahlbarkeit reden: Der durchschnittliche Mietspiegel liegt bei 7 Euro, 7,40 Euro, da sind schon alle Segmente mit drin. Da sieht man schon, so überschwänglich ist das gar nicht.

Und die GEWOBA hat den klaren Auftrag und auch das klare Selbstverständnis als Wohnungsbaugesellschaft mit der Zielgruppe Wohnen unter 10 Euro. Als wenn zum Beispiel wir

sagen würden, dann nimmt 13, 14, 15 Euro, dann sagt die GEWOBA von sich aus "Nein, das ist gar nicht unsere Zielgruppe, wir bedienen ein anderes Marktsegment." Das ist ihre unternehmerische Zielsetzung, in diesem Segment haben sie auch die größte Kompetenz. Die BREBAU versucht gerade in das Segment kurz darüber einzusteigen. Die gehen zwar auch noch auf Bezahlbarkeit, aber im mittleren Preissegment rein, also round about 9 €, 10 €. Und der frei finanzierte [Wohnungsbau], da bewegen Sie sich auf einer anderen Ebene. Und wie gesagt, die Eigentumsbildung ist in Bremen immer noch sehr stark.

Wir haben eine sehr starke politische Zielsetzung. Es besteht der deutliche Wunsch, dass der Wohnraum möglichst stark in kommunale Hand kommt. Das ist insbesondere natürlich von der SPD, aber auch von der Linken stark gefordert. Wir selber stehen auf dem Standpunkt, dass wir die Diversifizierung, weil ich sagte ja, es handelt sich um einen Markt, durchaus für sinnvoll halten und auch den Wettbewerb. Weil wir hatten das schon mal. Ich will jetzt nicht das Stichwort Neue Heimat oder sonst wie sagen. Aber wenn es Mechanismen gibt, die eine klare Abhängigkeit erzeugen, ist die Frage, wie innovativ oder wie kostensensibel bin ich am Ende des Tages.

Eine rein strukturelle Klärung, nach der es nur den einen Weg gibt, also wenn wir Wohnraum schaffen, wird der kommunal geschaffen und damit ist der bezahlbar; das halte ich für zu kurz gegriffen. Denn das ist nicht zwangsläufig der Fall. Letzter Punkt dazu, auch das gehört aus meiner Sicht zur Wahrheit dazu: Es gibt eine Arbeitsteilung im Wohnungsmarkt.

Wer ich mit die Vonovia und die LEG angucke, ja, das sind Bestandshalter, die möglicherweise nicht besonders pfleglich mit ihrem Bestand umgehen, möglicherweise auch ungesunde Wohnverhältnisse durchaus in Kauf nehmen, bis was passiert. Aber sie sorgen auch dafür, dass gewisse Zielgruppen des Wohnens mit Wohnraum versorgt werden, die eine, ich sag mal robuste, Wohnsituation brauchen. Was will ich damit sagen? Es erleichtert der GEWOBA und der BREBAU, das Mietmanagement, wenn es noch andere Vermieter gibt, die damit umgehen, dass mal eine Hauseingangstür kaputtgeschlagen wird und andere Dinge. Weil es eben vielfältig ist, wie Menschen in dieser Gesellschaft mit Wohnraum umgehen.

Freund

Es braucht also beide Akteure, die privaten und die kommunalen?

Verwaltung Bremen

Also eigentlich braucht es drei. Es braucht diejenigen, die robuste Wohnverhältnisse bereitstellen. Da ist es wichtig, dass man Mechanismen hat, dass wenn jemand als Gesellschaft oder als Eigentümer, ich sag mal, ungesunde Wohnverhältnisse zulässt, dass man Eingriffsregelungen hat. Die haben wir, wie zum Beispiel das Wohnungsaufsichtsgesetz und am Ende des Tages auch über die Eingriffsverwaltung. Da sind wir relativ gut aufgestellt, Hamburg ja auch.

Dann brauchen wir zweitens einen guten Mittelbau für die Bezahlbarkeit in den kommunalen Wohnungsgesellschaften. Und dann brauchen wir natürlich auch noch den hochpreisigen Wohnraum auch in Mieten. Wo wir tatsächlich auch Menschen, die es sich leisten können, in

der Erschwinglichkeit. Für die sind dann auch 18 € Miete erschwinglich, weil sie in der
Überseestadt in der Loftwohnung wohnen, die gibt es ja auch.

Also die gesunde Mischung der Gesellschaft muss sich auch in irgendeiner Form am
Wohnungsmarkt abbilden. Wichtig ist nur, dass es nicht segregiert ist, dass es nicht am Ende
des Tages exklusiv ist. Die einen dort, die anderen dort, die anderen. Und dafür versuchen wir
gerade in den Quartieren und in den Stadtteilen am Ende des Tages auch die Mischung
hinzubekommen, unter anderem auch durch die 30%-Quote, ja.

Freund

Die Erhöhung kommunaler Bestände, wenn man auch in andere Städte guckt, scheint mir eine
Reaktion auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den letzten 10, 15 Jahren und die
veränderten Bedarfe. Dass man jetzt sagt, "Das kann man der Privatwirtschaft jetzt vielleicht
nicht mehr überlassen" und dass man deswegen andere Prozentzahlen kommunaler Bestände
anstrebt. Aber das muss natürlich im Verhältnis zur Machbarkeit stehen, wie es angesprochen
wurde und es gibt vielleicht andere Bereiche, wo das gar nicht so nötig ist.

Nochmal mehr zu den Ankäufen. Also wie ich das gesehen hab, gab es vor 2020 nur sehr
wenige durch kommunale Akteure und seitdem zumindest nur so eine Handvoll, was so direkte
Ankäufe angeht. Bei denen ging es glaube ich viel darum, durch den Ankauf dort sanieren zu
können, damit wieder vermietet werden kann. Und andererseits die BREBAU, mit der ja auch
viel Wohnraum erworben wurde.

Würde Sie sagen, es gab irgendwelche Veränderungen, dass man jetzt sagt, "Okay, wir
investieren in Ankäufen?" Gab es da eine Neuausrichtung?

Verwaltung Bremen

In erster Linie handelt sich nicht um einen strategischen wohnungspolitischen Ansatz. Der
Ankauf der BREBAU hatte in erster Linie fiskalpolitische Hintergründe im Rahmen der Thematik
der Bremer Landesbank und anderer Dinge. Und im Rahmen der entsprechenden
Strukturveränderungen war die BREBAU tatsächlich Teil des gesamten, sag ich jetzt mal
Finanzierungs- und Finanzstrukturthemas. Roland 2 hieß das und da war die BREBAU
tatsächlich Teil der Geschichte. Und dann ist die Stadt dort komplett eingestiegen als Teil des
Aushandlungsprozesses. War auch ehrlicherweise richtig, hat aber auch dazu geführt, dass die
BREBAU in den ersten Jahren, als sie zur Stadt gekommen ist, nicht beim zuständigen Senator
für Wohnungswesen oder für das Wohnen angesiedelt war als Gesellschaft, sondern beim
Finanzressort. Mit der klaren Maßgabe die BREBAU muss jetzt erstmal überhaupt das wieder
reinfahren, was sie gekostet hat. Die war nämlich sehr teuer, aber das hat was mit dem ganzen
Gesamtkonstrukt Bremer Landesbank, Volksbank, Nord LB und anderen Dinge damals in
diesem ganzen Dilemma, der Auflösung dieser Institutionen Bremer Landesbank zu tun gehabt
und der notwendigen Rettungsmechanismen. Und das bedeutet auch, dass die BREBAU in
erster Linie gewinnorientiert gearbeitet hat mit hohen Renditeaussichten, um erstmal überhaupt
wieder für das Stadt ein Stück weit das aufzuholen, was man reingesteckt hat. Finde ich auch
finanzpolitisch erst mal richtig. Also war erst mal gar kein klassisches wohnungsbaupolitisches
Anliegen an der Stelle.

391 Und gleichwohl ist es ja wichtig, dass diese Bestände dann kommunal geworden sind, weil wir
 392 sie damit ja auch im Grunde einer Weitervermarktung durch die Gesellschafter damals
 393 entzogen haben. Sie hätten ja dann auch an die Vonovia, die LEG und wen auch immer gehen
 394 können oder andere Marktakteure zu dem Zeitpunkt, und damit haben wir sie natürlich dem
 395 Markt entzogen, und das wiederum war wohnungspolitisch sinnvoll.
 396 Das ist eigentlich der größte Ankauf, der in den letzten 10 Jahren passiert ist, sind die Bestände
 397 der BREBAU. Und haben wir zurecht eine Ankaufstrategie, die sehr restriktiv ist seitens der
 398 Gesellschaften, also sowohl bei der GEWOBA, das ist eine eigenständige Ankaufsstrategie, die
 399 aber tatsächlich sehr restriktiv ist. Das ist das Thema fauler Apfel, sage ich jetzt mal. Wenn es
 400 in der Nachbarschaft eigener Bestände zu entsprechenden schlechten Mietverhältnissen oder
 401 Substanzverlust kommt, gehen wir da rein. Ansonsten muss es sich immer einfügen in die
 402 Gesamtstrategie der GEWOBA und muss am Ende des Tages immer auch eine
 403 Wirtschaftlichkeit haben.
 404
 405 Wir haben in erster Linie, was das Thema Ankauf von Beständen angeht, den Blick auf, wie soll
 406 ich sagen. Es ist nicht der soziale Brennpunkt, sondern es sind Missstände. Es sind
 407 Missstände, die wir im Blick haben, insbesondere was Wohnverhältnisse angeht und was das
 408 soziale Miteinander angeht an der Stelle. Da hatten wir eine sogenannte Suchraumstrategien
 409 mit der GEWOBA verabredet. Wir haben gemeinsam geguckt, wo haben wir in Bremen
 410 Wohnungsbestände haben, wo wir sagen würden, da sind ungesunde Wohnverhältnisse, das
 411 dringende Handlungsbedarf gegeben, da ist Überbelegung, da ist hoher Leerstand da wird
 412 schlecht bewirtschaftet. Um dann zu gucken, wenn diese Bestände auf den Markt kommen,
 413 dann zu sagen, wir haben ein gesteigertes Interesse als Stadt und als Institution, das
 414 anzukaufen.
 415
 416 Wir als Stadt kaufen bisher selber nicht an das geht nicht. Da ist Bremen, glaube ich, etwas
 417 anders aufgestellt. Unser Liegenschaftssystem ist sehr zersplittert. Wir haben sogenannte
 418 Sondervermögen und die Sondervermögen sind sehr stark aufgeteilt. Es gibt ein zentrales
 419 Sondervermögen bei Finanzen, da sind die Schulbauten drin und bei uns sind in erster Linie
 420 sind die Verkehrsflächen drin, das ist das Sondervermögen Infrastruktur und Grünflächen.
 421 Und wenn wir selber als Stadt sagen würden, wir möchten gerne etwas ankaufen, dann müssen
 422 wir das beauftragen bei der zentralen Liegenschaftsverwaltung, der Immobilien Bremen. Und
 423 ich sage Ihnen ganz ehrlich, das ist nicht vergnügungssteuerpflichtig, bis die in die Hufe
 424 kommen, da vergeht schon Zeit. Und das ist natürlich für den Ankauf von Beständen, die auf
 425 dem Markt sind, nicht schnell genug.
 426
 427 Das heißt, wir müssen uns immer Marktakteuren bedienen, und das ist in dem Fall eine
 428 Gesellschaft. Das ist dann die GEWOBA in erster Linie oder zukünftig auch die BRESTADT und
 429 es kann auch die BREBAU sein. Aber wir haben es sehr stark mit der GEWOBA gemacht, weil
 430 das gut funktioniert hat, und dann haben wir gesagt, sobald x Bestände auf den Markt kommen,
 431 schalten wir ein schnelles Verfahren frei und sagen, gibt es ein wirtschaftliches Interesse der
 432 GEWOBA als Unternehmen, dann macht es die GEWOBA alleine, Haken dran. Gibt es kein
 433 wirtschaftliches Interesse der GEWOBA, aber der Stadt, dann müssen wir als Stadt flankierend

434 die GEWOBA beauftragen, das zu tun und Geld in die Hand nehmen, und vielleicht gibt es auch
435 so eine gemischte Variante oder es gibt gar kein Interesse beiderseits.

436 Und dann haben wir so ein abgestuftes Verfahren und sind wir dann auf einige Bestände dann
437 auch zugelaufen und haben dann 2020 von der Vonovia damals die Lüssumer Heide gekauft,
438 die einen hohen Leerstand hatte, auch tatsächlich ständig in der Presse war. Und haben die
439 dann entsprechend mit hohem Leerstand dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt und über die
440 GEWOBA als gesicherten Bestandshalter entwickelt. Und das ist von einer Nichtadresse, also
441 einer stigmatisierten Adresse, innerhalb von vier Jahren tatsächlich zu einem beliebten
442 Wohnquartier geworden. Es hat sich komplett gedreht durch den Ankauf der GEWOBA und
443 durch die Bewirtschaftung der GEWOBA. Wenn wir das nicht gemacht hätten, hätten wir da
444 jetzt bestimmt mehr als die Hälfte der Wohnungen, das sind irgendwie 220 Wohneinheiten,
445 bestimmt leer stehen.

446 **Freund**

448 Das heißt, wenn bisher angekauft wurde, dann ging es bisher darum die Quartiersentwicklung
449 vor Ort zu verbessern, da konkret einzuwirken, weniger einen Beitrag zum allgemeinen Bestand
450 an bezahlbaren Wohnraum?

451 **Verwaltung Bremen**

453 Die Wohnungen sind dann in der Regel schon aus der Belegung raus, weil das dann alte
454 Wohnungen sind und wir versorgen die natürlich dann wieder mit neuen Belegrechten, damit es
455 auch eine Förderung gibt.

456 Und wir versuchen in der Regel bei solchen Gelegenheiten auch immer den Mehrfachnutzen zu
457 bedienen, zum Beispiel über ein integriertes Entwicklungskonzept, und die Freiräume über die
458 Städtebauförderung zu qualifizieren. Also quasi Wohnraumförderung und Städtebauförderung,
459 miteinander zu verzahnen, weil wir eben, genau wie Sie es gerade auch richtig wiedergegeben
460 haben, versuchen, das ganze stabilisierend fürs Quartier und fürs Wohnumfeld zu entwickeln,
461 aber damit auch langfristige Absicherung von Bestand und Wohnraum entsprechend
462 ermöglichen.

463 **Freund**

465 Genau. Ich frage auch, weil im Stadtentwicklungsplan Wohnen habe ich dazu gelesen, dass es
466 auch darum geht, dass Ankäufe durchaus auch dazu genutzt werden sollen,
467 "wohnungspolitische bedeutsame Bestände", wie es da heißt, zu sichern. Aber das scheint ja so
468 noch nicht passiert zu sein. Also ist das etwas, das könnte man sich vorstellen, aber hat die
469 Situation bisher nicht hergegeben?

470 **Verwaltung Bremen**

472 Die Frage ist ja, wer definiert diese "wohnungspolitischen Bestände", also was bedeutet
473 wohnungspolitisch? Wohnungspolitisch heißt jetzt nicht möglichst alle Wohnungen, die es in
474 Bremen gibt, in kommunale Hand zu bringen. Sondern Wohnungspolitisch bedeutet, weil wir ja
475 auch restriktiv sind, was, was unsere Finanzlage angeht, bedeutet, wo habe ich eigentlich den
476 größten Hebel, stadtentwicklungspolitisch, wohnungspolitisch und quartierspolitisch und

sozialpolitisch. Also es muss schon eine mehrfache Problemlage da sein. Weil ansonsten sind die Wohnungsbestände für uns zu teuer sie zu erwerben.

Da sind andere, die einfach dann schneller sind, besser sind und auch besser aufgestellt sind immobilienwirtschaftlich. Und das ist das sind in der Regel, um es deutlich zu machen, eine Handvoll in Bremen und von dieser Handvoll ist es uns gelungen jetzt drei [Bestände] anzukaufen. Ein Ankauf ist gescheitert und bei einem anderen haben wir es über den entsprechenden Eigentümer hingekriegt, dass es sich stabilisiert hat.

Wir haben hier fünf Hotspots gehabt, die wir auch identifiziert haben als wohnungspolitisch relevant. Das ist einmal die Lüssumer Heide, angekauft 2020. Das ist einmal Wohlers Eichen als entsprechend wohnungspolitisch relevant. Gehört der Vonovia, ist mit der Vonovia befriedet und saniert und strukturiert worden; läuft.

Dann ist da die Grohner Düne mit über 550 Wohneinheiten. Haben wir zweimal den Ansatz gefahren sie anzukaufen. Der Eigentümer oder die Eigentümerin, ich war bei der Verkaufsverhandlung selber auch zugegen, hat einfach viel zu hoch gepokerter, einen viel zu hohen Preis verlangt. Hat sie ja auch tatsächlich nicht an Dritte veräußert. Das war nicht tragbar, was sie tatsächlich für das Objekt haben wollten. Da sind wir aber mit Vorkaufsrecht dran. Sollte die Grohner Düne tatsächlich am Ende des Tages wieder reinkommen, haben wir ein Thema.

Das Grundproblem da ist beim Ankauf wohnungspolitisch relevanter Bestände, das wird die anderen Kommunen genauso betreffen, dass in der Regel ja gar nicht Objekte verkauft werden, Wohnungen verkauft werden, sondern Gesellschaften. Stichwort Shared Deals an der Stelle. Da hat man als Stadt nur relativ wenig Handhabe, es sei denn man kauft Gesellschaften. Und dann kauft man. Und dann ist man in einem ganz anderen System des Ankafs. Da, sind wir auch im Bundesrat dabei und das ist jetzt auch im Koalitionsvertrag gelandet, dass man diesen Shared Deals tatsächlich auch einen Riegel vorschiebt und dass wir am Ende des Tages in der Lage sind, da auch stärker in den Ankauf reinzugehen und auch ein Vorverkaufsrecht haben.

Dann haben wir noch die Neuwieder Straße 3, das sind so Mitte der 70er Wohneinheiten, nee, ich glaube 96, auch angekauft. So dass wir die Wohnungspolitischen Bestände, die als Druckpunkte identifiziert worden sind, am Ende des Tages auch weiter bewegt haben.

Freund

Okay, das glaub ich schon mal ein ganz guter Einblick in die einzelnen Ankäufe oder was Sie da genau mit vorhaben.

Verwaltung Bremen

Aber nochmal, wir haben nie angekauften rein mit dem Ziel, Wohnraum zu sichern, sondern es war immer eine Mehrfachstrategie. Weil wir es uns auch ehrlicherweise nicht leisten können, quasi da zu agieren und einzukaufen, um es mal deutlich zu sagen.

Freund

Das ist auf jeden Fall ganz interessanter Unterschied zu Berlin, die ja teilweise in sehr großen Stil Wohnraum angekauft haben. Allein von den Unternehmen finanziert, die teilweise noch ordentlich Kredite aufgenommen haben. Ganz anderes Vorgehen erstmal.

Das haben Sie ja schon die ganzen Beiträge, was die Ankäufe für das Quartier leisten sollen, angesprochen. Vielleicht mal ein bisschen als Ausblick, ist natürlich ein bisschen schwierig, bei der Marktlage kann man schwer einschätzen, wie es sich entwickeln wird. Aber können Sie sich vorstellen, dass wenn wie Preise wieder ein bisschen realistischer werden, dass dann auch Ankäufe noch mal anders eingesetzt werden könnten? Also dass man sagt, das könnte sich als Mittel neben Neubau und anderen Sachen etablieren und man sagt, man will vielleicht einen anderen Eingriff auf dem Wohnungsmarkt haben oder noch andere wohnungspolitische Ziele verfolgen?

Verwaltung Bremen

Genau, das bleibt auch weiterhin eine der wesentlichen Säulen auch gerade vor dem Hintergrund, dass wir jetzt eine Bestandsentwicklungsstrategie haben, die auch sehr stark aus dem StEP Wohnen heraus abgeleitet ist, aber eben nicht nur das Thema Wohnen beinhaltet, sondern einen ganzheitlichen Ansatz fährt, was Quartiers- und Stadtentwicklung angeht. Dass wir uns natürlich überlegen, wo haben wir strategische Wohnungsbestände, die über kurz oder lang für uns so eine Relevanz haben. Das muss immer möglich sein. Wir haben aber keinerlei Mechanismen, die sagen, wir haben jetzt ein Topf, wo wir sagen, da sind x Millionen drin für den Ankauf von... Sondern wir haben jetzt eine Neugründung gehabt, die BRESTADT als Stadtentwicklungsgesellschaft, die dann auch in der Lage ist, größere, gar nicht nur reine Bestände, sondern auch größere Entwicklungsareale, die auf den Markt kommen, für die Stadt anzukaufen und dann natürlich auch über die Weiterentwicklung mit Wohnraum am Ende des Tages in andere städtische Gesellschaften zu überführen. Oder auch weiter veräußert wieder im Sinne eines revolvierenden Ansatzes, wenn es stabilisiert ist, wenn es klar ist.

Also ich stehe immer auf dem Standpunkt, nur weil es eben Marktteilnehmer sind und man damit Geld verdienen muss, muss es ja nicht schlecht sein, wenn privatwirtschaftlich Wohnraum entsprechend bewirtschaftet wird. Und wir haben ja sehr engen Kontakt, gerade auch zu den entsprechenden Wohnungsunternehmen und insbesondere die ehemaligen gemeinwohlorientierten, die auch im VDW dann vergemeinschaftet sind.

Da gibt es schon genügend Unternehmen, wo wir auch sagen können, die haben ein Interesse an einer guten langfristigen Bestandshaltung und dann muss es nicht unbedingt immer die Kommune sein. Weil nochmal, die Kommune ist nicht immer unbedingt das günstigste und vor allen Dingen, der effizienteste Bereich, um Wohnungen zu verwalten und auch umzusetzen. Ich sag nur Daseinsinfrastruktur; sobald das Geld anderweitig gebraucht wird, gehen die Schwimmbäder halt kaputt, warum soll das beim Wohnen nicht anders sein. Oder die Schulen. Also ich muss ja nur mal angucken, wie wir mit unseren Beständen umgehen als Kommunen. Da würd ich ja immer sagen, sind wir wirklich die richtigen, die alleine für das Thema Wohnen verantwortlich sind. Ich würd es gerne immer sehr stark auf breite konsensuale Schultern stellen.

Freund

Ja, das ist ein guter Punkt. Genau, ich bin soweit mit meinen Fragen durch. Zum Abschluss würde mich interessieren, auf der einen Seite was, wir haben es auch schon angesprochen, aber zusammenfassend, welche Risiken sehen Sie bei Ankäufen, was können Ankäufe vielleicht nicht leisten? Gleichzeitig auf der anderen Seite, was muss passieren, damit Ankäufe ein nützliches Instrument darstellen, unter welchen Bedingungen können die gut funktionieren?

Verwaltung Bremen

Also das erste ist, es ist immer anlass- und objektbezogen. Je nachdem wie die Bestände, die anzukaufen sind, aktuell dastehen. Also in welchem Zustand sind die Bestände? Das ist der erste Punkt, der zweite Punkt ist, ist es tatsächlich ein aktiver Akt, der Stadtgemeinde zu sagen, ich gehe auf den Eigentümer zu und sage, ich möchte deine Bestände kaufen oder sind die Bestände auf dem Markt, das sind unterschiedliche Mechanismen. Wenn ich aktiv auf den Eigentümer zugehe, wird es nicht unbedingt billiger und dann bin ich ja wieder an das Thema Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der öffentlichen Hand gebunden, auch was die Transparenz angeht. Ich muss ja im Grunde offenlegen, wieviel Geld ich Maximal in die Hand nehme, um einen Bestand zu kaufen. Das ist natürlich für Verhandlungen immer relativ kontraproduktiv. Und wir haben sehr lange Wege, um am Ende des Tages Entscheidungen herbeizuführen. Da sind natürlich Marktakteure viel schneller. Die hören sich das an, ziehen einmal die entsprechende Bilanz und sagen lohnt sich für mich und kaufe ich.

Das zweite ist, wenn wir am Markt agieren als Stadt, haben wir immer das Thema, wie rechnen wir die Kosten so, dass sie sich für uns lohnen? Was will ich damit sagen? Es gibt eine Immobilie X, ich sag mal 100 Wohneinheiten, die ist runter gerockt. Ich kann sie aber noch gut zehn Jahre weitervermieten, wenn ich nur relativ wenig saniere. Ich kann sie weitervermieten, kann für zehn Jahre lang Miete da rausziehen, ist attraktiv. Und sage mir, was in zehn Jahren ist, ist mir völlig wurscht. Das ist Marktakteur A, der rechnet also einmal zehn Jahre Mietertrag da rein und sagt, „prima die kostet sieben Millionen, lohnt sich für mich noch. Ich stecke da ganz wenig Farbe rein, ganz wenig Instandhaltung rein und mache Vollvermietung und halte das zehn Jahre durch. Und danach ist das Ding abgängig oder was weiß ich, aber ich habe am Ende des Tages Cash gemacht.“

Wenn wir da rein gehen, ist die Erwartung derer, die da wohnen, da geht die Sonne auf. Das heißt, am Ende des Tages wollen die natürlich dass alles super funktioniert, dass die Stadt sich kümmert, dass wir entsprechend die Wohnung sanieren und, und, und. Das heißt, wir gehen mit einer ganzen anderen Wirtschaftlichkeitsberechnung auf diese Immobilie zu. Und wenn ich diese Wirtschaftlichkeitsberechnung, ernsthaft anlege, dann sage ich, ich muss eigentlich acht Millionen in die Immobilie reinstecken, damit ich Sie weitervermieten kann. Das heißt, am Ende des Tages gehe ich in die Verhandlungen und sage „Guten Tag, Sie müssten mir eigentlich eine Million geben, damit ich Ihre Immobilie übernehme.“ Das sind natürlich völlig diametrale Angänge an den Ankauf von Beständen. Und diese zwei Kulturen, das ist wirklich eine der größten Herausforderungen.

608 Und das ist dann tatsächlich das Thema. Entweder subventioniere ich dann den Ankauf so
609 hoch, dass es sich dann wieder wirtschaftlich lohnt für das Unternehmen das anzukaufen, oder
610 ich sage, wir haben gar keine Chance gegenüber dem Marktteilnehmer, der dann sagt, ich habe
611 grad Geld auf dem Markt, das ist hier nichts wert, weil ich keine Zinsen kriege. Ich kann das
612 nicht anders anlegen, ich leg das jetzt 10 Jahre in diese Immobilie an, ziehe das raus und halte
613 alles aus, wenn sich die Stadt beschwert, wenn sich Mieter beschweren und und und. Weil am
614 Ende des Tages hol ich mir die Miete. Und dann ist das Ding eben abgeschrieben.
615 Und das sind, glaube ich, wesentlich unterschiedliche Kulturen, denen man sich bewusst sein
616 muss und die natürlich der Verkäufer genau weiß, auch auszuspielen.

617
618 Das ist der eine Punkt. Der zweite Punkt ist tatsächlich, sich genau zu überlegen, gehe ich
619 konfrontativ in die Sache rein und sage nur die Kommune oder die Stadt oder der Staat ist in
620 der Lage, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Habe ich ja schon gesagt, dass ich das
621 sehr fraglich sehe. Oder aber sag ich nein, wir müssen in der Lage sein, aktiv anzukaufen,
622 deutlich zu sagen, wir sind in der Lage einzugreifen. Stichwort Vorkaufsrecht, und das ist das,
623 was braucht es eigentlich, zu sagen, wir gehen ins Vorkaufsrecht, wir machen
624 Vorkaufsortsgesetz, das haben wir mehrfach auch gemacht, auch um in Verhandlungen
625 Positionen zu stärken gegenüber Dritten. Also wenn wir in die Auszahlung gekommen sind,
626 haben wir relativ zügig parallel ein Vorkaufsortsgesetz erlassen. Auch wenn es teilweise
627 rechtlich angreifbar war, haben wir trotzdem gesagt, ist ja egal, wir haben es erst mal. Es ist
628 erstmal ein Stolperstein für den Eigentümer. Und er merkt, hoppla, ich kann nicht so einfach
629 agieren, ich muss entweder rechtliche Schritte einleiten oder oder oder.
630 Und gerade bei dem Thema Verkauf von Gesellschaften ist es total wichtig, dass uns diese
631 Möglichkeit jetzt auch bei Shared Deals, bei den Veräußerung von Gesellschaften ermöglicht
632 wird.

633
634 Letzter Punkt ist, der Ankauf von Beständen ist eine wichtige Säule für die Bezahlbarkeit von
635 Wohnraum, für die Stabilisierung der Wohnraumversorgung. Aber es ist eben nur eine Säule
636 von mehreren. Und ich kann immer nur wieder auch der Politik sagen, es ist nicht allein
637 seligmachend zu sagen, wenn alles uns gehört, ist die Welt in Ordnung. So wird es nicht
638 funktionieren. Weil wir gar nicht die in der Lage sind, das alles finanziell, wirtschaftlich produktiv
639 auch zu gewährleisten. Deshalb braucht es diese Mehrebenenstrategien mit ein Stück weit
640 auch Eingriffsregelung. Ob das das Bundesaufsichtsgesetz ist, ob das das
641 Wohnraumschutzgesetz ist, ob das die Strukturen sind, über Eingriffsrecht auf der einen Seite
642 zu sagen, Leute, der Staat ist wehrhaft oder die Kommune ist bereit auch zu sanktionieren,
643 wenn ihr euch nicht konform verhaltet. Bis hin zum Thema Mietspiegel, Kappungsgrenze,
644 Mieterschutz und, und, und.

645 Und in der Lage zu sein, wenn es drauf ankommt, agil Wohnungsbestände tatsächlich auch zu
646 übernehmen und weiterhin zu bewirtschaften. Aber es gibt nicht die, sag ich jetzt One-Man-
647 oder One-Woman-Show zu sagen, das ist es jetzt.

648
649 **Freund**

650 Um das für mich zusammenzufassen, Vorteile für kommunale Akteure sind einerseits rechtliche
651 Möglichkeit, dass man selber so ein Rahmen stecken oder beeinflussen kann, was private

652 Wohnungsunternehmen nicht können. Aber man ist vielleicht auch abhängig, gerade wenn man
653 halt gleichzeitig entsprechend begrenzte finanzielle Mittel hat der Verkäufer auch weiß, okay,
654 die Stadt will jetzt diese Wohnung haben. Dass man da natürlich nicht so viel Spielraum hat.
655 Oder beziehungsweise der das ganze gut für sich ausnutzen kann.
656 Was ich aus Hamburg und aus Berlin ein bisschen mitbekommen habe, dass man
657 zwischenzeitlich kommunale Akteure ein bisschen Vorteile hatten. Gerade jetzt, wo die Privaten
658 gedacht haben, "Oh, das ist zu teuer, wir müssen unsere Projekte finanzieren". Dass die dann
659 eher bereit war, das auch zu anderen Preisen abzugeben. Beispielsweise die SAGA in
660 Hamburg hat auch Projektentwicklungen angekauft und sowas. Also dass es da ein Zeitfenster
661 gab, wo vielleicht kommunale Akteure sogar besser dastanden im Vergleich.
662

663 **Verwaltung Bremen**

664 Wir haben tatsächlich auch genau so ein Projekt, wo wir überlegen, das Projekt anzukaufen, mit
665 der fertigen Planung. Nur, jetzt wirklich mal ins Reine gesprochen, wenn man das zu Ende
666 denkt, wenn es für einen Privaten nicht wirtschaftlich ist, können Sie mir erklären, warum das für
667 die Kommune wirtschaftlich sein soll? Und einer muss das Delta ausgleichen. Also bei den
668 Privaten würde das Delta die Mieterin oder der Mieter ausgleichen. Die würden sagen, ich muss
669 den höheren Mietsatz dort reinsetzen. Dann sehen die, verdammt den kriege ich nicht mal in
670 Hamburg hin mit 25€ oder was weiß ich, der Kippunkt ist erreicht, das Produkt ist nicht
671 marktgängig. Wenn ich aber sage, OK, es macht dann die Kommune, dann muss ja trotzdem
672 irgendwo dieses Delta bleiben. Weil die Baukosten sind identisch, die Projektkosten sind
673 identisch. Also die Frage ist ja tatsächlich, wo kann Kommune eigentlich günstiger sein als der
674 Private. Da bin ich mal gespannt, da sind wir mit den Hamburger Kolleginnen und Kollegen
675 auch im Gespräch und das gleiche ist auch mit der niedersächsischen Gesellschaft an der
676 Stelle.

677 Die ist Frage ja wirklich, wo stehen am Ende des Tages dann Kosten und Nutzen? Ich finde es
678 richtig, es zu tun, bevor die Projekte wirklich gar nicht kommen. Und nochmal, Hamburg und
679 Berlin haben ganz andere Druckpunkte, was das Thema Wohnraumversorgung angeht, als
680 Bremen. Das muss man ganz klar sagen. Die Not ist da auch größer und die Notwendigkeit ist
681 auch größer an der Stelle, und das kann ich auch total verstehen. Aber ich bin mal gespannt,
682 am Ende des Tages, was das wirklich an Aufwand und Nutzen bringt. Das kann man leider
683 immer erst im Nachhinein sehen.

684 Ein Stichwort haben wir jetzt auch. Die GEWOBA guckt sich gerade an ein Projekt aufzukaufen,
685 also um die Projektentwicklung aufzukaufen. Die Projektentwicklung ist ausgelegt auf frei
686 finanzierten Wohnungsbau. Unsere Gesellschaft macht das nur, wenn sie Wohnraumförderung
687 kriegt, weil sonst sagt sie, kann sie das mit den bezahlbaren Mieten nicht gewährleisten. Die
688 Grundrisse der Städtebau, alles das ist ausgelegt auf frei finanzierten Wohnungsbau. Eine
689 Umplanung, wir haben einen Stellplatzschlüssel, und und und, kostet. Also das ist tatsächlich
690 nicht trivial.

691 Und deshalb bin ich mal gespannt.

692 Sie wird das gut machen, weil die SAGA ist ja wirklich sehr gut aufgestellt an der Stelle.
693 Hamburg ist natürlich viel potenter, was Finanzen angeht, was Wirkmächtigkeit angeht als das
694 kleine Bremen. Die Frage ist natürlich, wieviel Schub geb ich da rein um diese
695 Projektentwicklung dann auch umzusetzen. Und wenn man mit den Kolleginnen und Kollegen

696 aus dem Amt in Hamburg spricht, auch da sagt man, da wir schon mit sehr viel Energie und
697 Kraft rein. Die muss man auch haben.

698

699 **Freund**

700 Ja, okay. Das kommt mir teilweise so vor, wie das sagt man, "das ist ein Beitrag zu sozialer
701 Daseinsvorsorge, wo man genau halt sagen muss, das Geld ist man bereit auszugeben. Sie
702 haben die Probleme beschreiben, die das mit sich bringen kann. Aber das ist wahrscheinlich die
703 Rechnung, vor der man dann steht. Wie dringlich ist es oder wie sehr will man diese Projekte
704 entwickeln, diese Wohnungen dann absichern? Was kostet das halt im Vergleich?

705 Ja, interessant. Das ist auf jeden Fall ein ganz anderer Ansatz als jetzt in Berlin. Bin ich mal
706 gespannt, was ich noch aus München höre.

707 Super, das sind ganz wichtige Sachen noch mal, die ich jetzt hier mitgenommen habe. Meinen
708 sie, ich habe jetzt irgendeinen wichtigen Aspekt mit den Fragen noch ausgelassen oder gibt es
709 was, das sie ergänzen wollen?

710

711 **Verwaltung Bremen**

712 Ich glaube, das Sie sich wirklich überlegen, ob das sinnvoll ist für Ihre Arbeit, ist natürlich der
713 ganze transformatorische Ansatz, was das Thema Klimaneutralität angeht und Bezahlbarkeit
714 und Bestände. Wir haben zunehmend auch den Hinweis von Bestandshaltern, die sagen,
715 eigentlich bin ich gar nicht in der Lage meine Bestände in die Klimaneutralität zu überführen,
716 beziehungsweise zu so zu ertüchtigen, dass sie am Ende des Tages langfristig klimaneutral
717 tragfähig sind, weil das in der Regel nicht im Bestand zu ermöglichen ist. Das heißt, im Grunde
718 müssen die leer ziehen. Dann haben sie aber keine Einnahmen. Und gerade die

719 Wohnungsunternehmen, die relativ eng auf Kante genäht sind, ein Problem. Und das wäre
720 tatsächlich etwas, wo man sich überlegen kann, ob man mit dem PPP oder mit anderen
721 Instrumenten tatsächlich sagt, wie schaffen wir es eigentlich als Kommune, unterstützend,
722 möglicherweise auch durch Ankauf von Beständen zu sagen, wenn wir die Bestände jetzt nicht
723 tatsächlich übernehmen, wird der jetzige Eigentümer nicht in der Lage sein, diese Bestände in
724 die Zukunft zu überführen, weil ihm einfach das Kapital fehlt und er am Ende des Tages auch
725 die Mieten nicht entsprechend erzielen kann. Und da wird, glaube ich, noch mal eine Phase
726 kommen, wo Bestände möglicherweise zu relativ günstigen Preisen auf den Markt kommen,
727 weil so ein Kipppunkt erreicht, ist im Bereich der notwendigen Zielerreichung durch gesetzliche
728 Vorgaben, im Bereich der Klimaneutralität und am Ende des Tages nicht einhalten aufgrund von
729 fehlendem Kapital und Investitionsmöglichkeiten. Also das glaube ich, ist noch mal ein
730 spannendes Thema, was zukünftig uns noch beschäftigen wird.

1 1.5 Interview Gewoba Bremen

2 Immobilienakquisition Gewoba

3

4 **Freund**

5 Zum Einstieg würde ich Sie bitten, einmal Ihre Tätigkeit zu beschreiben und wie Sie bei
6 Ihrer Arbeit mit Wohnungsankäufen zu tun haben.

7 **Gewoba**

8 Ich arbeite für die GEWOBA-Gesellschaft, ein kommunales Wohnungsunternehmen. Zu
9 75 % gehören wir der Stadt Bremen, die weiteren 25% verteilen sich auf die
10 Sparkassen Bremen und Weser-Elbe. Wir sind natürlich damit maßgeblich von der
11 Stadt geprägt. Die Aufsichtsratsvorsitzende ist die Bausenatorin von Bremen und die
12 gibt die Richtung schon vor. Als Aktiengesellschaft unterliegen wir dem Aktienrecht und
13 sind darüber nicht unglücklich. Auch die Konstellation, noch weitere Anteilseigner in
14 unserem Aufsichtsrat oder beziehungsweise als Marschgeber als zu haben, hilft uns,
15 weil damit die Stadt uns nicht ausschließlich dann so benutzen kann, wie sie es möchte.
16 Alles Handel in dieser Gesellschaft passiert unter dem Siegel der Wirtschaftlichkeit. Da
17 verfolgen wir die nach Aktienrecht vorgesehenen Ziele.

18 **Freund**

19 Ich möchte einmal auf die Rahmenbedingungen eingehen, bevor ich dann auf die
20 Aufgaben zu sprechen kommen und die Ankäufe und die da reinspielen. Zunächst die
21 Frage, wie würden Sie die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt so in den letzten
22 ungefähr 10 Jahren beschreiben und welche Auswirkungen hatte das auf die Aufgaben
23 der GEWOBA?

24 **Gewoba**

25 Als Aktiengesellschaft haben wir selbst bestimmt, was wir ankaufen und was wir nicht
26 ankaufen. Daraus haben wir eine Strategie entwickelt, eine Investitionsstrategie.
27 Erstmalig bestimmt so vor 20 Jahren entwickelt. [xxx]. An der Stelle kann ich nur sagen,
28 dass wir das Marktgeschehen im Auge behalten und dort investieren, wo sich die
29 Chancen bieten. Wir sind da nicht so sehr verlängerte Arm der Stadt, falls Sie darauf
30 hinaus wollten. Sie haben mir geschrieben, dass sie auch den Markt in Berlin
31 untersuchen, das ist dort etwas anders. Dort haben die Gesellschaften, aus meiner
32 Sicht, im Vergleich mit uns etwas andere Aufgaben, das ist sehr stadtbedingt.

33 **Freund**

34 Also wenn die Stadt Bremen wegen irgendwelcher Entwicklungen zum Beispielen bei
35 den Mietpreisen sagt, sie würde da gerne anders tätig werden, das wäre jetzt nichts,
36 was direkte Ihre Handlungen oder Vorgehensweisen geändert hat, sondern Sie gucken

37 eben, wo gibt es vielleicht interessante Investitionsmöglichkeiten und nicht auf
38 kommunalpolitische Sachen?

39 **Gewoba**

40 Wir gucken jetzt nicht auf die Kommunalpolitik in der Weise, dass wir sagen, hier gibt es
41 ein politisches Problem in der Stadt, das wir lösen, das machen wir vom Grundsatz her
42 erstmal nicht. Sondern wir haben den Grundsatz, dass wir zum Beispiel eine
43 Wachstumsstrategie bestritten haben, sei es durch Ankäufe wollen wir wachsen. Oder
44 auch die in der Vergangenheit getätigten Verkäufe, Einzelprivatisierungen im
45 Wesentlichen, zu kompensieren. Und damit sind wir damit auch sehr erfolgreich.

46 Sie sprachen von den letzten 15 Jahren und was hat sich da verändert. In der Zeit ab
47 2007 bis ca. 2010 haben wir im Wesentlichen Bestandsankäufe für die GEWOBA
48 getätigt, insgesamt waren das rund 2.000 bis 2.400 Wohnungen, irgendwo in der
49 Größenordnung, in unterschiedlichen Größenklassen. So ungefähr 2013 finge es, dass
50 wir weniger Bestandsankäufe getätigt haben, sondern dann haben wir uns verstärkt um
51 Neubau gekümmert. [xxx]. Und wir haben Neubauprojekte von unterschiedlichen
52 Marktteilnehmern in Bremen angekauft.

53 **Freund**

54 Ah okay, also in Entstehung befindliche Projekte anstatt das fertige Haus?

55 **Gewoba**

56 Nicht nur in Entstehung befindliche, sondern teilweise auch von Beginn mitgestaltet. Wir
57 haben im Prinzip Neubauten bei unseren Bauträgern hier bestellt. Von der
58 Größenordnungen haben wir seit 2013 rund 1.300 Wohneinheiten zusammengekauft. In
59 der Hauptsache öffentlich geförderte Wohneinheiten.

60 **Freund**

61 Gut, das haben Sie schon angesprochen, mich würde die Zusammenarbeit aber noch
62 ein bisschen genauer interessieren. Wie sieht die Einbindung der GEWOBA seitens
63 Stadt aus? Ging das vor allem über die Satzung? Ich habe auch was gelesen von
64 Absprachen im Vorstand oder so. In welcher Art und Weise werden die Ideen aus der
65 Stadt, was die Stadt gerne umsetzen würde dann noch herangetragen an die
66 GEWOBA?

67 **Gewoba**

68 Wir sprechen uns schon mit der Stadt ab, das muss man schon so sagen. Natürlich
69 werden die Vorstände von den Anteilseigner bestellt und dann gibt es, auch auf den
70 verschiedenen Ebenen langfristige, mittelfristige und kurzfristige Vereinbarungen. Und
71 die werden in der Regel auch umgesetzt. Die Vereinbarungen behandeln nicht so sehr
72 ein ganz konkretes Problem. Sondern da sind dann eher die Zielvorgaben "Wir wollen
73 Wachstum generieren" oder "Es müssen neue öffentlich geförderte Wohnungen zur

Verfügung gestellt werden". Und das führen wir dann aus. Aber kann uns jetzt nicht die Politik reinreden von wegen "macht das jetzt mal alles im Norden oder im Süden". Sondern da sind wir frei in der Entscheidung, welche Baugebiete, welche Quartiere, wo wollen wir eigentlich hin. Das ist so das Spielchen.

Freund

Das scheint mir dann, wie Sie auch gesagt haben der Unterschied zu Berlin, wo zumindest eine Zeitlang die Politik klare Ziele hatte, von wegen "wir wollen jetzt schnell ankaufen" und das ist dann auch so passiert durch die landeseigenen Unternehmen. Jetzt mehr zu den Ankäufen. In den Geschäftsberichten der GEWOBA steht zur Einleitung, dass die Wohnraumversorgung breiter Schichten ein wichtiges Ziel ist. Inwieweit waren dafür Ankäufe von Bedeutung, vielleicht auch im Vergleich zu anderen Maßnahmen wie dem Neubau? Was konnte Ankäufe da leisten?

Gewoba

Also wir haben tatsächlich die Ankäufe so getätigt, wie es der Markt uns angeboten hat. Wir kommen ja aus einer Phase, in der die Zinsen historisch tief waren, aus meiner Sicht sind sie heute immer noch günstig. Und natürlich, zu der Zeit als die Zinsen noch so günstig oder so historisch tief waren, konnte ich investieren und konnte natürlich aus was damit machen.

Jede Investition wir natürlich mit einer Wirtschaftlichkeitsanalyse hinterlegt und die entsprechenden Renditeziele müssen natürlich erreicht werden. Den Change gab es, ich würde tatsächlich sagen 2013. Das passt eigentlich ganz gut. Es kam immer weniger Bestandsangebot auf den Markt, dafür haben die Bauträger diese zinsgünstige Phase genutzt, um sich auf der einen Seite mit Grundstücken auszustatten und dann eben auch Entwicklungen darauf vorzunehmen. Das ist ein Punkt, den wir sehr mitbetreiben. So dass zum Beispiel eine Quartiersentwicklung so aussah, dass man gesagt hat, wir interessieren uns für den öffentlich geförderten Teil in diesem Quartier. Da gab es dann Marktteilnehmer, die sich um die frei finanzierten Wohnungen gekümmert und institutionelle Akteure ins Boot geholt haben und wir haben uns um die öffentlich geförderten gekümmert.

Was man ergänzte könnte, ist dass wir primär schon eine Aufgabe haben, die von der Stadt kommt. Auch Bremen hat an der einen oder anderen Stelle Stadtteile, natürlich auch Problemquartiere, die auffällig sind, die problematisch sind und sofern wir dort Immobilien angeboten bekommen haben, beziehungsweise auf den Markt gekommen sind, haben wir uns, natürlich auch in Abstimmung mit der Stadt um Ankäufe bemüht. Aber die Verhandlungen dazu haben wir vollständig allein geführt und nach den Regeln des Marktes vorgenommen. Wir haben mit den Partner dort vor Ort ganz normale Verhandlungen geführt, eine Due Diligence Prüfung durchgeführt und nach Verhandlungen des Kaufvertrags eben auch den Abschluss eingeleitet und die Verträge dann abgewickelt.

113 **Freund**

114 Okay, dann kam von der Stadt, das wäre für günstig, könnt ihr mal nachschauen, ob
115 das bei euch reinpasst, weil da wäre es für uns wichtig Einfluss zu haben.

116 **Gewoba**

117 Ich will da von einem konkreten Beispiel erzählen. Vorletztes Jahr, also Ende 2023
118 haben wir eine Problemimmobilie im Stadtteil Osterholz-Tenever erworben. Ein
119 Hochhaus mit insgesamt 93 Wohnungen, rund sechseinhalbtausend Quadratmetern
120 Wohnfläche, Baujahr 1970/72, also rund 50 Jahre alt. Sehr einfaches Mieterklientel und
121 schlecht bewirtschaftet und ein noch schlechterer Instandhaltungszustand. Dieser war
122 so schlecht, dass bereits zum Ankaufzeitpunkt das Gebäude seit über zwei Jahren
123 eingerüstet war, was 16 Etagen hat. Das ist schon auffällig, das kann man nicht anders
124 sagen. Der Voreigentümer hat versucht es zu modernisieren und in diese Immobilie zu
125 investieren, sie auch wieder komplett instand zu setzen. Aber aus Kostengründen hat
126 dieser das abgelehnt. Die Mieter haben trotzdem weiter drin gewohnt und wir setzen
127 dieses ganze Thema jetzt um und das tun wir tatsächlich auch in Zusammenarbeit mit
128 der Stadt. Als wir den Due Diligence-Prozess durchgeführt haben, haben wir natürlich
129 technische Bericht bekommen. Was ist eigentlich alles an dieser Immobilie zu
130 überarbeiten, instand zu setzen, standzuhalten und aber auch zu modernisieren. Und
131 die [??] waren so groß, während die Mietentwicklung dem weit weit hinterhergelaufen
132 ist also die Mieten viel zu gering waren. Dann haben wir uns an die Stadt gewandt:
133 Wäre es nicht interessant, diese Immobilie zu erwerben, öffentliche Mittel einzubinden
134 und die Wohnungen dann nach den Regularien der öffentlichen Förderung dem Markt
135 dann auch wieder relativ günstig zur Verfügung zu stellen. Und die Stadt hat die
136 Notwendigkeit gesehen, sich hier auch um die dort lebenden Menschen zu kümmern
137 und eben auch in diesem Quartier wieder sozusagen für Ordnung zu sorgen. Und hat
138 das mitgemacht und uns dafür öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt und im
139 Gegenzug diese öffentlich geförderten Wohnungen für einen Zeitraum von 30 Jahren
140 mit einer Mietpreisbindung belegt.

141 **Freund**

142 Das war auch so das gängige Vorgehen bei so Ankäufen, dass wir dann auf dieses
143 Sondervermögen zugreifen, dass die dann gefördert vermietet werden kann?

144 **Gewoba**

145 Gängig würde ich sagen ist es nicht, weil an dieser Stelle ist es tatsächlich eine
146 Ausnahme. Als wir haben eine Problemimmobilie, die haben wir erworben und im
147 Rahmen der Due Diligence eine Bewirtschaftungsperspektive aufgemacht. Die haben
148 wir der Stadt vorgestellt und haben gesagt, wenn wir das selber machen, dann kriegen
149 wir das auch frei finanziert hin, wobei wir dann hier eine Mietperformance unterstellen
150 müssen. Und ich sag mal die Mietperformance wäre an einem Standort wie München
151 leicht darstellbar gewesen als in Bremen. Der Stadtteil ist nicht hochpreisig, sondern

152 eine einfache Lage, eine einfache Wohnlage und wir verfügen in der mittelbaren und
153 unmittelbaren Nachbarschaft über ungefähr 5.000 Wohnungen in der mittelbaren
154 Nachbarschaft in den Ortsteilen dort und haben daher natürlich auch ein Interesse, die
155 Probleme in dem Fall zu lösen. Insofern ist es eine Gemeinschaftsarbeit.
156 So dass wir eben hier für die Menschen Gutes tun. Ist ein langfristiges Projekt, wir
157 haben tatsächlich Anfang letzten Jahres mit der konkreten Planungsphase begonnen
158 und seit Beginn des Jahres sind wir in der Umbauphase. Wir haben die Umbauphase,
159 aufgrund der Thematik, dass es sich um ein fünfzehngeschossiges Hochhaus handelt,
160 auf 24 Monate angesetzt und jetzt ist es tatsächlich so, dass schon die ersten sechs
161 Monate geschafft haben. Alles unter Bezug, 93 Wohnungen.

162 **Freund**

163 Ich habe so ein bisschen geguckt nach Ankäufen und was ich da gefunden hatte, da
164 hatte ich den Eindruck, wie sie auch gesagt haben, es gab dann wieder irgendwann so
165 ein Loch, wo dann keine durch die GEWOBA stattgefunden haben. Aber in den
166 letzten Jahren, vielleicht so ab 2020 gabe es wieder welche. Gab es da eine Art von
167 neuem Ansatz weil es andere Marktbedingungen gab oder ist einfach Zufall, dass ich
168 das wieder so ein bisschen gehäuft hat, oder es ist überhaupt ein richtiger Eindruck?

169 **Gewoba**

170 Wir halten den Markt im Blick und wenn der Markt uns nicht nichts anbietet, dann
171 können wir nichts kaufen. Wenn jetzt, ich sag mal, unrentierliche Objekte angeboten
172 wurden. Diese historisch niedrige Zinspolitik hat natürlich auch manche Kaufpreise
173 steigen lassen, dass wir tatsächlich nicht mehr mitgegangen sind.

174 **Freund**

175 Sie haben schon ein bisschen angesprochen, was das so an Sanierungen teilweise
176 ansteht. Gibt es da noch andere Risiken, die mit Ankäufen verbunden sind? Was kann
177 so ein Instrument eben auch nicht leisten?

178 **Gewoba**

179 Als die Risiken sind für uns bei Bestandsankäufen sehr überschaubar. Die GEWOBA
180 ist rund 100 Jahre alt, hat einen Bestand von 42.000 Wohnungen, davon etwa 33.000 in
181 Bremen, 8.000 in Bremerhaven und 1.000 in Oldenburg. Insofern wissen wir, wie man
182 Immobilien bewirtschaftet. Wir haben immer die Strategie gefahren, dass wir die
183 Immobilien mit den gegebenen Mitteln auf dem Stand der Dinge halten. Mit über 1.000
184 Modernisierung pro Jahren, damit man irgendwann den Gesamtbestand auf einen
185 guten Standard bekommt. Wir haben schon Sanierungen bei Hochhäusern gemacht,
186 das ist etwas, was viele Marktteilnehmer gerne vernachlässigen. Viele gehen in die
187 Einzelmodernisierung der Wohnungen, machen die Wohnung hübsch und können sie
188 dann wieder vermieten. Wir haben da ein bisschen eine andere Auffassung. Wir wollen,
189 dass das ganze Haus in Ordnung ist. Und da gehört auch alles weitere mit dazu. Das

190 kennen wir alles, deswegen sie solche Risiken überschaubar bei Ankäufen.
191 Bei Neubauvorhaben ist das Risiko auch überschaubar. Da gibt es eher ein zeitliches
192 Risiko. Für ein Mehrfamilienhaus mit über 100 Wohneinheiten haben Sie eine Bauzeit
193 von circa 24 Monaten und wenn Sie sich erstmal den Plan ausgedachte haben, wird am
194 Ende doch alles ein bisschen knapp. Irgendwann sind die ersten Mietverträge mit den
195 Mietenden beschlossen und dann Sie gebunden an ein Einzugsdatum und das kann in
196 der Tat schwierig sein, wenn dann noch irgendwelche Restarbeiten zu machen sind.

197 **Freund**

198 Okay. Ich kann mir das noch nicht ganz vorstellen. Was wäre denn so die
199 wirtschaftlichen Aspekte bei einem Ankauf? Also klar, Zustand des Hauses, möglichen
200 Kosten für Sanierungen, wer wohnt da. Ab was genau ist das für eine Abwägung, die da
201 stattfindet?

202 **Gewoba**

203 Also wir führen unsere Due Diligence nach gängigen Standards durch. Sie haben
204 natürlich rechtliche Risiken, Sie haben bauliche Risiken und Sie haben vielleicht auch
205 noch Verwertungsrisiken, also wie gehen Sie mit der Immobilie in Ihrer eigenen Bilanz
206 um? Und diese Gesichtspunkte beleuchten wir alle. Wir schauen im Bereich Recht an,
207 gibt es irgendwelche Probleme, Verträge, Auffälligkeiten. Wir schauen uns die
208 vertragliche Situation an, die mietvertragliche. Auf der einen Seite: Wie sind die
209 Mietverträge gestrickt, sind da Risiken enthalten, z.B. Regelungen, die gar nicht
210 wirksam sind. Auf der anderen Seite schauen wir uns auch die Betriebskostensituation
211 an. Welche Verträge sind mit welchen Dienstleistern geschlossen. Wollen wir aus
212 diesen Verträgen raus oder sie weiter führen? Dann natürlich die ganze bauliche
213 Situation, die ganze Instandhaltungssituation. Welchen Wartungszustand hat das
214 Gebäude? Also ich denke zum Beispiel an Aufzüge, irgendwelche
215 Brandschutzvorrichtungen und so weiter. Ist das alles auf dem Stand, den es haben
216 muss oder kommen da irgendwelche Überraschungen mit?
217 Die finanzielle Situation, wie finanzieren wir die Immobilie, das macht unser
218 Finanzbereich mit, prüft die Situation. Wie wird das Gebäude hier bewertet, was ist der
219 Grundstücksanteil, was ist der Gebäudeanteil vom Kaufpreis und so weiter.

220 Wir kennen Bremen als Lage, da investieren wir hauptsächlich, da kennen wir jeden
221 Ortsteil, wissen genau, wo wir hin wollen und wo nicht. Wir kennen die Immobilie als
222 solche, wir kennen die Bewirtschaftung einer Immobilie und deswegen halte ich das für
223 ein sehr risikoloses Geschäft. Weil wir alle Parameter einschätzen können. Wir müssen
224 sie in der Wirtschaftlichkeitsanalyse zusammenfassen und niederschreiben. Und dann
225 können wir sie erwerben und an die Bewirtschaftung übergeben. Das gilt alles für
226 Bestandsankäufe.

227 **Freund**

228 Jetzt mehr zum Einzelfall und den Ablauf. Wenn Sie das so ein Projekt haben oder ein
229 Objekt haben, das in Frage kommen könnte. Wie läuft ungefähr die Zusammenarbeit
230 mit den Beteiligten ab, wenn ein Ankauf im Raum steht?

231 **Gewoba**

232 Als Projektmanager hätte ich in dem Fall ein abteilungsübergreifendes Team zur
233 Verfügung gestellt und wir starten den Due Dilligence-Prozess, sofern meine
234 Voranalyse, das ist der allererste Schritt, ich schaue mir die Immobilie an, ich schau mir
235 die wirtschaftlichen Rahmenparameter an, ich versuche eine allererste
236 Wirtschaftlichkeitsanalyse aufzubauen. Und bespreche dann mit dem Vorstand, ob wir
237 hier Interesse haben oder nicht.

238 Dann wird im Rahmen einer Vorstandssitzung, wo die Vorstände in Zusammenarbeit
239 mit der zweiten Führungsebene nochmal beraten, wäre das ein Investment, das wir
240 eingehen wollen. Wenn ja, dann wird eine Freigabe zur Due Diligence erteilt.

241 Als Projektmanager würde ich dann das Team abteilungsübergreifende Team
242 einberufen und dem die Parameter zur Verfügung stellen, den Datenraum zur
243 Verfügung stellen zur Prüfung und würde eine Besichtigung organisieren.

244 Beim Due Diligence prüfen wir juristisch, kaufmännisch und technisch. In den
245 juristischen Bereich fällt natürlich die rechtliche Prüfung, die durchgeführt wird von
246 unserer Rechtsabteilung.

247 Das Grundstück wird von unserem Grundstücksmanagement beleuchtet:
248 Immobilienwert, Auffälligkeiten, irgendwelche Altlasten, die hier auf uns zukommen
249 könnten und so weiter.

250 Im kaufmännischen Bereich gibt es eine Bewertung aus dem Portfoliomanagement. Wie
251 passt diese Immobilie in unser Portfolio? Bei mir läuft zusammen zur
252 Investitionsbetrachtung. Die Betriebskosten werden von unserer
253 Betriebskostenabteilung überprüft. Dann gibt es noch eine steuerlich Prüfung, wie auch
254 eine Finanzierungsprüfung. Dann bleibt der technische Bereich, der den Due Diligence-
255 Bereich mit einem großen Bericht abschließt. Das sind die Strukturen, die wir
256 regelmäßig erprobt haben.

257 **Freund**

258 Und auf der Basis wird dann entschieden, ist sinnvoll, passt das bei uns rein?

259 **Gewoba**

260 Die Entscheidung wird eigentlich schon vorher getroffen. Es gibt eine
261 Grundsatzentscheidung im Vorstand mit den Bereichsleitern über den Ankauf. Die Due
262 Diligence überprüft eigentlich, ob die in Erfahrung gebrachten Parameter eintreffen oder
263 nicht. Und entweder führen die Empfehlungen dazu, dass ich zum Beispiel den Preis
264 nachverhandle oder den Strich drunter machen, "ja, okay". Oder auf der anderen Seite
265 hat der Verkäufer nicht alle Sachen, die ich verlangt habe, von Anfang an offengelegt.

266 **Freund**

267 OK. Ja, was mich ein bisschen interessiert, wir hatten jetzt ja schon mal ein Beispiel
268 angesprochen, aber ich hatte mir noch die Lüssumer Heide angeguckt, weil es dazu
269 schon einige Zahlen gibt. Könnten Sie kurz umreißen, was die Beweggründe bei dem
270 Ankauf waren?

271 **Gewoba**

272 Die Lüssumer Heide liegt im Norden und ist ein sehr schwaches Gebiet, das muss man
273 klar so sagen. Wir haben dort schon selber Bestand. Ich weiß gar nicht, wieviel es
274 genau. 300 Wohnungen oder sowas in der Größenordnung. Die Vonovia hatte dort
275 Wohnungen gehabt. Und das ist ein sehr schwaches Wohngebiet, sehr einfach. Aber
276 tolle Wohnungsgrundrisse, große Wohnungen und auch ansonsten sehr interessant.
277 Ein Problemgebiet, wo es einer, ich sage mal strammen Verwaltung vor Ort bedarf. Die
278 Müllsituation war zum Beispiel katastrophal dort.
279 Auch Zustand der Immobilien war katastrophal und insofern uns in direkter
280 Nachbarschaft ein Dorn im Auge. Wir haben in unsere Bestände dort investiert und
281 Probleme gelöst. Das hat die Vonovia leider nicht getan, irgendwann war es so, dass
282 die ihre Immobilien veräußern wollte und hat es glaube ich der Stadt angeboten. Ich
283 glaube, das war der Ursprung des Ganzen. Da die Stadt Bremen aber selber keine
284 Wohnungen gekauft hat, hat sie es an uns weitergegeben und gefragt, ob wir es haben
285 wollen. Und aus dem Quartiersgedanken heraus, weil wir da selber auch Immobilien
286 haben, haben wir gesagt: Das ist eine schöne Gelegenheit, jetzt müssen nur noch die
287 Konditionen passen. Also hat das den gesamte Due Diligence-Prozess durchlaufen. Wir
288 haben dann auch mit den Erkenntnissen aus der Due Diligence mit der Verkäufer
289 verhandelt und sind uns einig geworden. Auch da wieder, gleiche Situation wie
290 geschildert bei der Neuwieder Straße 3 in Osterholz, haben wir mit der Stadt ein
291 Vereinbarung getroffen. Man muss dazu wissen, dass die Wohnungen förderfähig sind.
292 Was Größe und Aufteilung und so weiter betrifft, erfüllen diese Wohnungen die
293 Anforderungen der Stadt. Und auch dort war die Förderung lange abgelaufen. Und an
294 der Stelle haben wir die Stadt gefragt, zwecks Erhöhung der öffentlich geförderten
295 Quote, könnt ihr uns da unterstützen? Das ganze ist im Due Diligence-Prozess passiert,
296 sie hat eine Förderung aufgelegt. Ich gerade nicht mehr, wie die Konditionen dafür
297 waren. Ich meine es ist ein Darlehen und wir geben im Gegenzug für 30 Jahre die
298 Mietbindung heraus und sichern dadurch für breite Schichten der Bevölkerung
299 günstigen Wohnraum.

Anhang 2: Leitfäden Interviews

2.1 Interviews Verwaltung

Hintergrund

Beschreibe Sie bitte kurz Ihre Rolle in der Verwaltung und inwiefern Sie mit den Themen bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsankäufe beschäftigt sind.

Rahmenbedingungen

Beschreiben Sie kurz die Entwicklung und "Treiber" bei Angebot und Nachfragen nach bezahlbarem Wohnraum in den letzten 10 - 15 Jahren. Wie würden Sie die Entwicklung bewerten?

Ziele und Handlungsbedarfe

Haben sich kommunalen wohnungspolitischen Ziele und Aufgaben der Wohnungspolitik vor dem Hintergrund der Entwicklungen geändert? Falls, ja wie lassen sich die Veränderungen beschreiben? (neue Schwerpunkte, Aufgabengebiete hinzugekommen oder weggefallen, etc.)

Rolle und Bedeutung von Wohnungsankäufen

Welche Bedeutung kommt Ankäufen bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu - besonders im Vergleich zu anderen Maßnahmen wie dem Neubau?

Oft wird in Zeitungsberichten über Wohnungsankäufe durch kommunale Akteure auf die damit verbundenen Kosten und den ausbleibenden Zugewinn an Wohnraum verwiesen. Wann lohnen sich Ankäufe dennoch?

Was können Ankäufe darüber hinaus zur Erfüllung der Ziele **des Landes/der Stadt** beitragen? (gesamtstädtisch, die einzelnen Objekte im jeweiligen Quartier, mit Blick auf bestimmte Zielgruppen)

Welche Risiken und Herausforderungen sind mit dem Ankauf von Wohnraum verbunden? Was kann dieses Instrument nicht leisten?

Welche Herausforderungen bestehen dabei und haben sich diese in Anbetracht der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit ca. 2010 verändert?

Ankäufe im Einzelfall

Wie kommen die Ankäufe zustande? Wer initiiert den Prozess, welche Akteure und Behörden sind beteiligt?

Abschluss

Was ist Ihrer Ansicht nach zu beachten, damit Ankäufe ein nützliches Instrument kommunaler Wohnraumversorgung darstellen können?

Gibt es wichtige Aspekte, die im Fragebogen ausgelassen wurden? Möchten Sie noch etwas ergänzen?

2.2 Interviews KWU/LWU

Hintergrund

Beschreiben Sie bitte kurz Ihre Rolle **im Unternehmen** und inwiefern Sie mit den Themen bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsankäufe beschäftigt sind.

Rahmenbedingungen

Beschreiben Sie kurz die Entwicklung und "Treiber" bei Angebot und Nachfragen nach bezahlbarem Wohnraum in den letzten 10 - 15 Jahren. Wie würden Sie die Entwicklung bewerten?

Handlungsbedarfe

Wie haben die **KWU** auf die Entwicklung reagiert?

Haben sich die Aufgaben und die Rolle der LWU seit Beginn der 2010er Jahr verändert? Falls, ja wie lassen sich die Veränderungen beschreiben? (neue Schwerpunkte, Aufgabengebiete hinzugekommen oder weggefallen, etc.)

Rolle und Bedeutung von Wohnungsankäufen

Welche Bedeutung kommt Ankäufen bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu - besonders im Vergleich zu anderen Maßnahmen wie dem Neubau?

Oft wird in Zeitungsberichten über Wohnungsankäufe durch kommunale Akteure auf die damit verbundenen Kosten und den ausbleibenden Zugewinn an Wohnraum verwiesen. Wann lohnen sich Ankäufe dennoch?

Was können Ankäufe darüber hinaus zur Erfüllung der Ziele der **KWU** beitragen? (gesamtsädtisch, die einzelnen Objekte im jeweiligen Quartier, mit Blick auf bestimmte Zielgruppen)

Welche Risiken und Herausforderungen sind mit dem Ankauf von Wohnraum verbunden? Was kann dieses Instrument nicht leisten?

Kommunale Wohnungsunternehmen müssen nicht nur auf wirtschaftliche Aspekte achten, sondern sollen haben auch Verpflichtungen bei der Wohnraumversorgung. Wie kann es gelingen, die Ziele der Wohnraumversorgung umzusetzen und dabei wirtschaftlich zu handeln?

Welche Herausforderungen bestehen dabei und haben sich diese in Anbetracht der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit ca. 2010 verändert?

Ankäufe im Einzelfall

Welche Kriterien muss ein Kaufobjekt erfüllen? (wirtschaftlich, sozial, ökologisch, ...).
Bitte führen Sie das an einem konkreten Objekt beispielhaft aus.

Wie kommen die Ankäufe zustande? Wer initiiert den Prozess, welche Akteure und Behörden sind beteiligt?

Abschluss

Was ist Ihrer Ansicht nach zu beachten, damit Ankäufe ein nützliches Instrument kommunaler Wohnraumversorgung darstellen können?

Gibt es wichtige Aspekte, die im Fragebogen ausgelassen wurden? Möchten Sie noch etwas ergänzen?

Anhang 3: Recherchetabelle

Datenbank/Webseite	Suchbegriffe und Operatoren	Übersetzung	Ausschließen für Nexus	Filter für Nexus	Großstädte	Kommunales Wohnungsunternehmen
Nexus Uni	Wohnungsankäufe AND Stadtname	* = Kommune	Belegrechte!	2010 - heute	Berlin	degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM
bremen.de	"Wohnungsankäufe" AND Stadtname	# = KWU/LWU	Belegungsrechte!	web based publications	Hamburg	SAGA
essen.de	Name Kommunales Wohnungsunternehmen AND Wohnungsankäufe		Grundstück!	newspapers	München	Münchner Wohnen (Gefowag, GWG)
nuernberg.de	Name Kommunales Wohnungsunternehmen AND "kauft Wohn"		Flüchtlinge		Köln	GAG
hannover.de	Name Kommunales Wohnungsunternehmen AND Ankauf Wohnungen		Obdachlose		Frankfurt a. M.	ABG
sz.de	Name Wohnungsunternehmen AND "verkauft Bestände"		Wohnungsbau		Düsseldorf	SWD
faz.de	Name Wohnungsunternehmen AND verkauft Bestände		baut		Stuttgart	SWSG
zeit.de	Name Wohnungsunternehmen AND "verkauft Wohn"		gebaut		Leipzig	LWB
taz.de	Name Wohnungsunternehmen AND verkauft AND "Wohn"		Wohnungsbau		Dortmund	DOGEWO21
handelsblatt.de	"Rekommunalisierung" "Wohn" Stadtname				Bremen	Gewoba
fr.de	Ankauf Wohnungen *				Essen	Allbau
welt.de	Wohnungsankauf *				Dresden	WID
tagesspiegel.de	Stadt * kauft Wohnungen				Nürnberg	wbg
ndr.de	* Rekommunalisierung				Hannover	KSG; Hanova
wdr.de	Stadt * erwirbt Wohnungen				Duisburg	GEBAG
swr.de	Erwerb Wohnungen Stadt *					
br.de	Zukauf Wohnungen Stadt *					
spiegel.de	Ankauf Wohnungen #					
https://www.haz.de/	Wohnungsankauf #					
zeit.de	* # kauft Wohnungen					
https://www.ftd.de/	# Rekommunalisierung					
https://www.saechsische.de/	# * erwirbt Wohnungen					
https://www.dnn.de/	Erwerb Wohnungen # *					
https://www.lvz.de/	Zukauf Wohnungen # *					
https://www.badische-zeitung.de/	x verkauft an Stadt *					
https://bnn.de/	x verkauft an # *					
https://www.stuttgarter-nachrichten.de/	Stadt * kauft von x					
https://www.stuttgarter-zeitung.de/	# * kauft von x					
https://www.merkur.de/						
https://www.nordbayern.de/						
https://www.fnp.de/						
https://www.mannheimer-morgen.de/						
https://www.rheinfalz.de/						
https://www.derwesten.de/						
https://www.nrz.de/						
https://www.wiwo.de/						
https://www.wz.de/						
https://www.ruhm Nachrichten.de/						
https://www.rundschau-online.de/						
https://www.ksta.de/						
https://www.augsburger-allgemeine.de/						
	wiederholt für "erwirbt", "Erwerb", "Zukauf" statt Wortstammen "ankaufen"					

Anhang 4: Weitere Städte und recherchierte Quellen

4.1: Weitere Städte und recherchierte Quellen I

Hamburg	Kommentar	Köln	Kommentar	Frankfurt	Kommentar
https://www.ndr.de	Fördern & Wohnen kauft nach Mundsburg Tower weitere Immobilien (Notunterkünfte)	https://www.gag-	Mit Köln wachsen. Neue Flächen und Immobilien immer gesucht	https://advance.i	Wohnen für alle; Kauf des Frankfurter Uni-Campus ist perfekt
https://www.ndr.de	Stadt Hamburg kauft weitere Immobilien für Flüchtlinge	https://ratsinform	Ankauf eines Häuserblocks in Köln-Chorweiler mit circa 1.200 Wohnungen durch die GAG	https://advance.i	Stadt prüft Kauf von Vonovia-Wohnungen
https://www.welt	Baukrise Städtisches Unternehmen setzt antizyklisch auf Zukauf von Wohnungen	https://www.repo	GAG kauft 1.900 Wohnung zurück	https://advance.i	Was muss man beachten, wenn man in Vierteln nachverdichtet?
https://advance.i	Saga kauft Wohnungen im großer	https://www.gag-	GAG übernimmt Wohnungen in Chorweiler	https://advance.i	Härterer Kampf gegen Miethaie
https://www.aber	Hamburger Saga kauft, wenn and	https://ratsinform	Positionierung der Verwaltung zum Vorschlag „Ankauf der Wohnungen auf dem Kölnberg“	https://advance.i	Stadt erwägt, Wohnungen von Vonovia über ABG zu kaufen
https://www.iz.de	Ankaufsprofil der SAGA Unterneh	https://advance.i	Perspektive für Chorweiler	https://www.iz.de	ABG Frankfurt kauft das Herz der Neuen Welt
https://www.iz.de	Vorkaufrechte; vier Häuser; Schanze und Ottensen	https://advance.i	GAG durfte Wohnblock kaufen	https://www.fr.de	Die Frankfurter ABG Holding kauft in Eschborn 54 Wohnungen und sorgt damit für Rätselraten in Frankfurt.
https://www.saga	Große Anfrage 2021: Die SAGA verkauft und verkauft	https://advance.i	CDU schlägt Kauf des Kölnbergs vor; Die Stadt könnte die Siedlung erwerben und modernisieren	https://advance.i	Stadt hat neun Häuser gekauft. Vorkaufsrecht
https://www.buer	SAGA Geschäftsbericht 2023. S. 20: Bestandsankäufe als Ausnahme	https://advance.i	Rekord dank Wohnungsverkauf; GAG zufrieden mit "atemberaubenden Jahr" - Derzeit 1952 Projekte im Bau	https://www.iz.de	2011: ABG kauft 124 Sozialwohnungen in Frankfurt-Höchst
https://www.saga	Saga erwirtschaftet 218 Millionen Euro Gewinn	https://advance.i	Für Kathrin Möller kann die GAG kein ausschließlich profitorientiertes Unternehmen sein	https://advance.i	Fünf Gebäude gekauft; Vorkaufsrecht Stadt prüfte bisher 122 Immobilien
		https://advance.i	GAG: Immobilien-Deal in Chorweiler geplatzt	https://advance.i	Vorkaufsrecht Stadt prüfte bisher 122 Immobilien - 13 Millionen Euro investiert

4.2: Weitere Städte und recherchierte Quellen II

Leipzig	Kommentar	Hannover	Kommentar	Dresden	Kommentar	Düsseldorf	Kommentar	Stuttgart	Kommentar	Dortmund	Kommentar
https://lwb.de/wp-content/uploads/2019/05/Ankauf-2019-2020.pdf	u.a. S. 12 Ankäufe erwähnt, keine Zahlen	https://www.haz.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2020-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2020		https://www.haufe.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2020-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2020	S. 6 & 7	https://www.thor.de/immobilien/wohnungsmarkt/duesseldorf-2020-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2020	Düsseldorf: Stadt sichert sich Vorkaufsrechte für Adler-Projekte	https://mieterverein.de/immobilien/wohnungsmarkt/stuttgart-2020-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2020	Die Stadt Stuttgart und das Land müssen den Rückkauf der ehemaligen LBBW-Wohnungen verhandeln	https://www.radiomontag.de/immobilien/wohnungsmarkt/dortmund-2020-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2020	Stadt Dortmund kauft Problemhäuser
https://lwb.de/wp-content/uploads/2020/05/Ankauf-2020-2021.pdf	2020 keine Ankäufe durch die LWB	https://www.haz.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021		https://www.mdr.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	S. 2	https://advance.de/immobilien/wohnungsmarkt/duesseldorf-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	Neue Wohnungen in Düsseldorf-Lierfeld: Wilma Immobilien verkauft 154 Wohnungen in Lierfeld an die LBBW	https://www.stuttgarter-zeitung.de/immobilien/wohnungsmarkt/stuttgart-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	Stadt kauft die Weißenhofsiedlung	https://www.gelsenkirchen.de/immobilien/wohnungsmarkt/dortmund-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	Oberbürgermeister von Dortmund, Duisburg und Gelsenkirchen begrüßen Landesinitiative zum Ankauf von Schrottimmobilen
https://lwb.de/wp-content/uploads/2021/05/Ankauf-2021-2022.pdf	2022 keine Ankäufe durch die LWB	https://www.i-online.de/immobilien/wohnungsmarkt/hannover-2022-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2022		https://www.saechsische.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2022-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2022	Niederschrift öffentlich			https://advance.de/immobilien/wohnungsmarkt/stuttgart-2022-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2022	Konsortium will LBBW-Wohnungen		
https://lwb.de/wp-content/uploads/2021/05/Ankauf-2021-2022.pdf	2021 keine Ankäufe durch die LWB	https://hanova.de/immobilien/wohnungsmarkt/hannover-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021		https://www.vonovia.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	v.a. S. 28			https://advance.de/immobilien/wohnungsmarkt/stuttgart-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	SWSG klopft bei Vonovia an		
https://lwb.de/wp-content/uploads/2021/05/Ankauf-2021-2022.pdf	zum Jahreswechsel 2021/22 vollzogene Rückerwerb von rund 2.000 Wohnungen aus Immobilienfonds der LWB			https://www.dresdner-zeitung.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021				https://advance.de/immobilien/wohnungsmarkt/stuttgart-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	Die Weißenhofsiedlung ist jetzt in kommunaler Hand		
https://www.bild.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	Stadt Leipzig kauft erstem Investor Mietshaus weg			https://www.vonovia.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021							
https://spd-fraktio.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021	Wohnungspolitisches Konzept – Fortschreibung 2023			https://www.dnn.de/immobilien/wohnungsmarkt/dresden-2021-keine-ankaue-durch-die-lwb-1.12.2021							
https://www.l-iz.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2016-die-leipziger-wohnungs-und-baugesellschaft-bekommt-neue-eigentuermerziele	2016: Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft bekommt neue Eigentümerziele										
https://static.leipzig.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2016-die-leipziger-wohnungs-und-baugesellschaft-bekommt-neue-eigentuermerziele	S. 66, 68										
https://www.leipzig.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2016-die-leipziger-wohnungs-und-baugesellschaft-bekommt-neue-eigentuermerziele	Förderung Gebäudeerwerb durch Mietergemeinschaften										
https://www.leipzig.de/immobilien/wohnungsmarkt/leipzig-2016-die-leipziger-wohnungs-und-baugesellschaft-bekommt-neue-eigentuermerziele	Förderung Gebäudeerwerb durch Mietergemeinschaften										