



Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat
Teilprojekt Sachsen-Anhalt

Regionalen Ausgleich stärken –
die Wohnungswirtschaft als Gestalter von
Heimat

Teilprojekt Sachsen-Anhalt

Quaestio

FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17 • 53175 Bonn

Tel 0228 266 888 0

quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Franziska Hettich

Bonn, März 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund	3
2	Einordnung	4
2.1	Bevölkerung und Arbeitsmarkt	4
2.2	Wohnungsmarkt.....	7
3	Herausforderungen in den Kommunen	10
4	Die Rolle der Wohnungswirtschaft.....	13
5	Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft	17
6	Fazit und Empfehlungen.....	19
7	Studien und Berichte.....	21

1 Hintergrund

Der GdW und die ihm angehörenden Regionalverbände aus NRW, Thüringen und Sachsen-Anhalt zielen darauf, die besonderen Bedingungen der Regionalentwicklung abseits der häufig diskutierten Großstädte und Metropolen zu thematisieren. Das Vorhaben schließt damit an dem derzeit wieder verstärkt diskutierten Thema „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ an und soll den wohnungswirtschaftlichen Blickwinkel auf die Thematik und die für die Regionen spezifischen Chancen und Hemmnisse verdeutlichen.

Sachsen-Anhalt steht dabei stellvertretend für Regionen und Räume in Deutschland, die in einem Schrumpfungsprozess gefangen sind oder in dieser Hinsicht zumindest besondere Risiken tragen. Es sollte herausgearbeitet werden, wie ein an den spezifischen Herausforderungen orientiertes wohnungswirtschaftliches Handeln aussehen kann, welche Beiträge die Wohnungswirtschaft zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort in den Regionen leisten kann und welche politischen Rahmenbedingungen hierzu erforderlich sind.

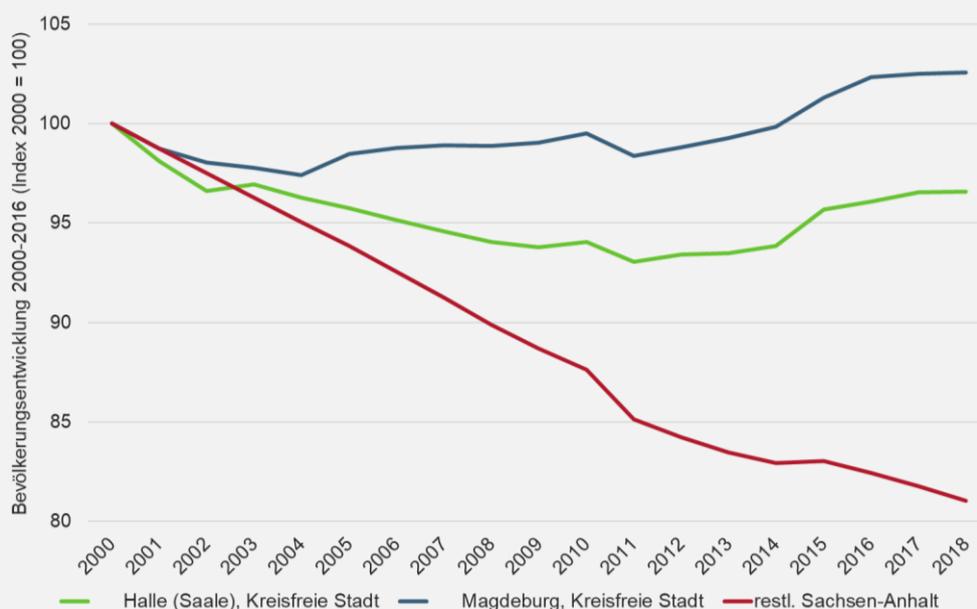
Zu Beginn fand ein Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern ausgewählter Wohnungsunternehmen statt, auf dem die Herausforderungen in Sachsen-Anhalt spezifiziert und Lösungsansätze der Wohnungsunternehmen vorgestellt wurden. Anschließend bot ein Vor-Ort-Termin in Merseburg die Chance, ausgewählte Projekte des kommunalen Wohnungsunternehmens und einer örtlichen Wohnungsgenossenschaft kennenzulernen. Die Ergebnisse aus dem Workshop und dem Vor-Ort-Termin wurden gemeinsam mit einer Analyse ausgewählter Berichte und Studien zur Situation in Sachsen-Anhalt ausgewertet und in Form des vorliegenden Berichts aufbereitet.

2 Einordnung

2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

Sachsen-Anhalt verzeichnete seit den 1990er Jahren einen deutlichen Strukturwandel. Nach der Wiedervereinigung gingen durch Betriebsschließungen und Umstrukturierungen zahlreiche Arbeitsplätze verloren und durch Abwanderung verlor das Bundesland erhebliche Einwohneranteile. Die Bevölkerung schrumpfte zwischen 1995 und 2018 von rund 2,74 Mio. Personen auf 2,21 Mio. Personen. Der Bevölkerungsrückgang betraf die Kommunen in Sachsen-Anhalt dabei nicht gleichmäßig. Stattdessen konnten insbesondere die Oberzentren Magdeburg und Halle in den letzten Jahren ihre Bevölkerungszahlen stabilisieren bzw. zuletzt sogar steigern. Dies ist vor allem auf einen verstärkten Zuzug von jüngeren Haushalten aus dem restlichen Landesgebiet zurückzuführen. Die örtlichen Universitäten verbunden mit urbanen Lebensqualitäten tragen dazu bei, dass sich diese Städte als „lokale Schwarmstädte“ etablieren konnten (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018). Die eher ländlich geprägten Regionen und Mittelzentren verlieren hingegen weiterhin an Einwohnern. Auch für die Zukunft wird für Sachsen-Anhalt (mit Ausnahme der Städte Halle und Magdeburg) ein weiterer erheblicher Bevölkerungsrückgang angenommen (vgl. Tabelle 1). Zur Herausforderung wird dies für die Regionen insbesondere dadurch, dass Abwanderungen immer auch sozialstrukturell selektiv erfolgen. So sind es überdurchschnittlich oft junge, gut gebildete, finanziell besser gestellte Personen, die abwandern. Mit der Schrumpfung einher geht daher auch ein Verlust an qualifizierten Arbeitskräften und eine zunehmende Alterung der Bevölkerung.

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2000 bis 2018



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

**Tabelle 1 Bevölkerungsprognose für die Städte und Landkreise Sachsen-Anhalts
2014 bis 2030**

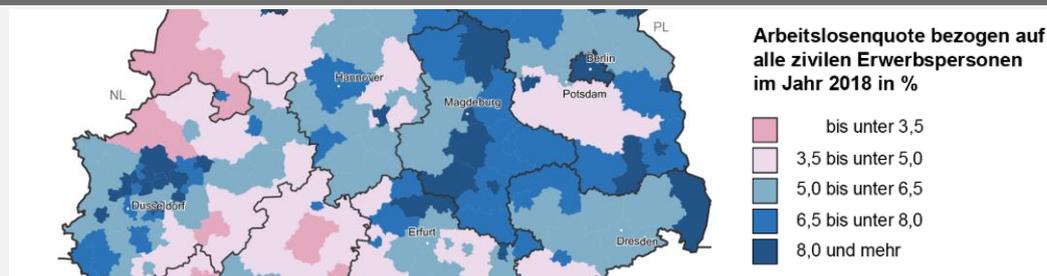
	Basisjahr 2014	2020	Prognose 2025	2030	Veränderung 2014 - 2030	
Städte	Dessau-Roßlau	83.061	80.009	75.553	70.825	-14,7%
	Halle (Saale)	232.470	240.182	240.582	238.551	2,6%
	Magdeburg	232.306	241.164	242.376	241.056	3,8%
Landkreise	Altmarkkreis Salzwedel	86.071	82.641	78.265	74.039	-14,0%
	Anhalt-Bitterfeld	165.076	159.029	150.476	141.854	-14,1%
	Börde	172.829	167.262	159.236	151.375	-12,4%
	Burgenlandkreis	184.055	176.770	167.068	157.308	-14,5%
	Harz	219.618	212.047	201.298	190.465	-13,3%
	Jerichower Land	91.359	87.704	82.823	78.112	-14,5%
	Mansfeld-Südharz	142.054	133.457	123.887	114.858	-19,1%
	Saalekreis	186.510	180.970	172.389	163.762	-12,2%
	Salzlandkreis	196.750	186.451	174.306	162.804	-17,3%
	Stendal	114.668	109.592	103.452	97.605	-14,9%
	Wittenberg	128.721	122.612	115.038	107.709	-16,3%
	Sachsen-Anhalt	2.235.548	2.179.890	2.086.749	1.990.323	-11,0%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Mit dem Bevölkerungsschwund verbunden ist ein Rückgang der Haushaltszahlen, wenngleich die Zahl der Haushalte weniger stark sinken wird als die Bevölkerungszahl. Dies liegt darin begründet, dass es zukünftig mehr kleinere Haushalte (z. B. von alleinlebenden älteren Personen) geben wird. Die Nachfrage nach Wohnraum sinkt entsprechend nicht in gleichem Maße wie die Bevölkerung zurückgeht. Der Wohnungsmarktbericht für Sachsen-Anhalt geht dennoch von einem Rückgang der Haushalte um 7,4 % zwischen 2014 und 2030 aus. Langfristig wird die Entwicklung der Haushaltszahlen jedoch der Einwohnerentwicklung folgen.

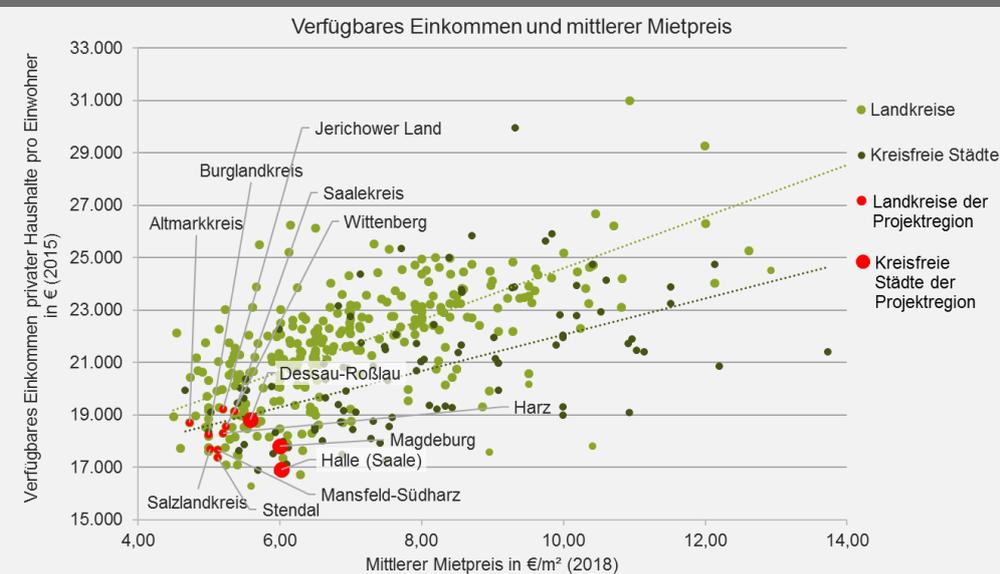
Die wirtschaftliche Umstrukturierung in Sachsen-Anhalt führte zu einem Rückgang der Beschäftigten (allein zwischen 1990 und 2000 um 46 %) und zu einem Anstieg der Arbeitslosenzahl. Diese lag 2018 im bundesweiten Vergleich immer noch recht hoch. Vor diesem Hintergrund ist es wenig verwunderlich, dass das verfügbare Einkommen privater Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts im bundesweiten Vergleich sehr niedrig ist. Ein positiver Trend zeigt sich allerdings bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der letzten Jahre. Nahezu alle Kreise des Landes sind von Beschäftigtenzuwächsen geprägt, wobei der Einfluss der städtischen Räume Halle und Magdeburg sowie der sächsischen Wirtschaftsregion rund um Leipzig deutlich wird.

Abbildung 2 Arbeitslosenquote 2018



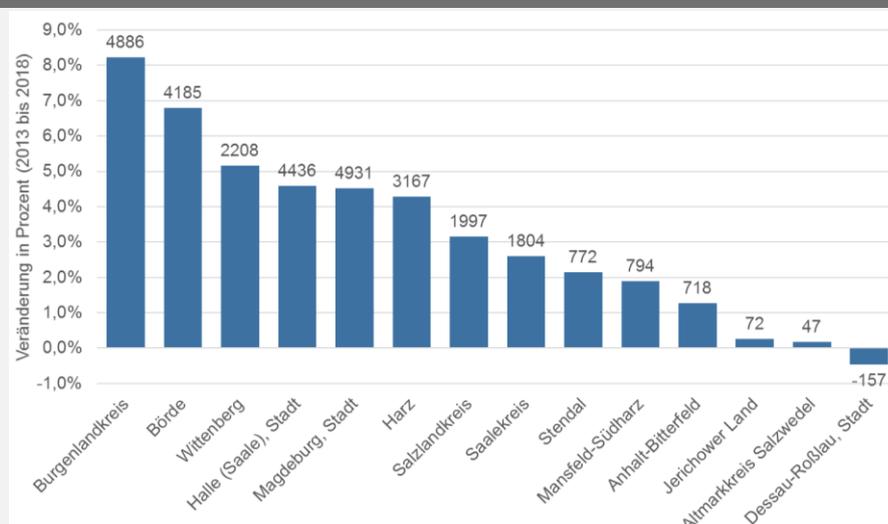
Quelle: <https://heimat.bund.de/atlas/arbeitslosenquote/>

Abbildung 3 Verfügbares Einkommen (2015) und mittlerer Mietpreis (2018) in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Empirica Systeme

Abbildung 4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2013 bis 2018



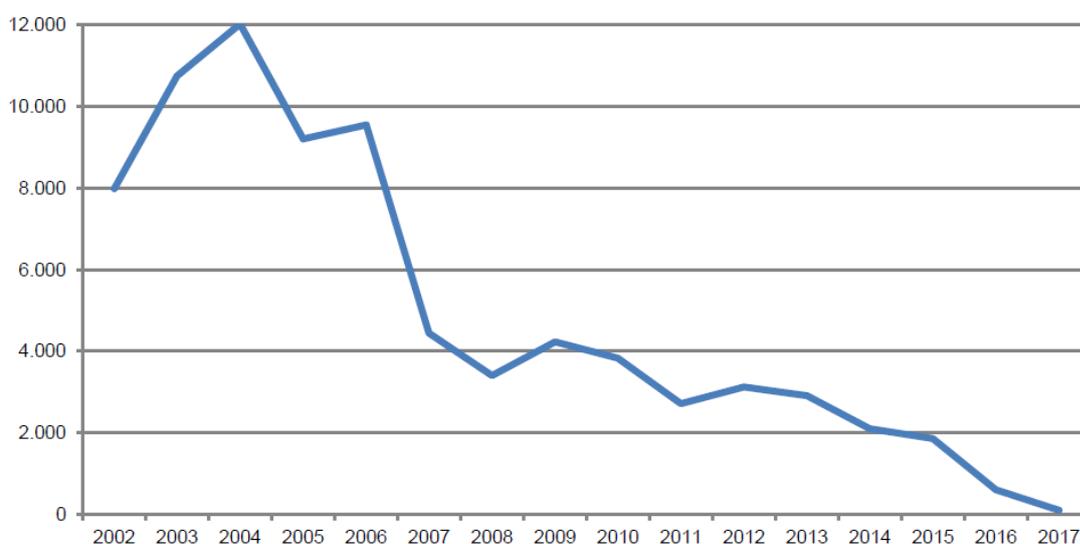
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Wohnungsmarkt

Der starke Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt führte zu einem Überangebot an Wohnraum. Entsprechend stiegen die Leerstände drastisch an. Als Reaktion darauf wurden in der Vergangenheit erhebliche Wohnungsbestände vom Markt genommen und rückgebaut. Allein die Mitgliedsunternehmen des VdW / VdWg nahmen zwischen 2000 und 2018 90.814 Wohnungen vom Markt. Weitere rund 6.000 Wohnungen sollen bis 2026 rückgebaut werden (VdW/VdWg 2019). Unterstützt wurde der Rückbau in der Vergangenheit vor allem durch die Städtebauförderung. Durch Abrissförderung über Stadtumbau Ost wurden zwischen 2000 und 2017 insgesamt 78.438 Wohnungen rückgebaut. Die Anzahl der rückgebauten Wohnungen nahm dabei im Zeitverlauf deutlich ab, im Jahr 2017 wurden nur noch knapp 100 Wohnungen rückgebaut (IfS 2018). Aktuell konzentriert sich der Leerstand in den Stadtumbau-Gebieten vor allem auf Altbaubestände und Plattenbauten. Betroffen sind sowohl unsanierte wie sanierte Gebäude. Da in der Vergangenheit vor allem Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft rückgebaut wurden, steigt mit der Zeit der Anteil von Gebäuden privater Eigentümer an den Leerständen an. Diese sind sehr viel schwerer zu einem Abriss ihrer Gebäude zu mobilisieren, was eine weitere Marktberreinigung erschwert.

Der Zensus ermittelte bei der letzten Erhebung im Jahr 2011 noch ca. 10 % Leerstand für Sachsen-Anhalt, wobei der Leerstand im Geschosswohnungsbau deutlich über dem im Einfamilienhaussegment lag (12,9 % vs. 4,8 %). VdW und VdWg weisen in den Beständen ihrer Mitgliedsunternehmen einen Rückgang des Leerstandes um 24.855 Wohnungen zwischen 2007 und 2017 aus. Im Jahr 2018 standen dort noch 32.685 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von rund 10,6 % entspricht. Der von Empirica ermittelte „marktaktive Leerstand“, d. h. der Leerstand im vermietbaren Geschosswohnungsbestand, betrug in Sachsen-Anhalt in 2016 7,3 %, was einen deutlichen Rückgang seit 2006 darstellt (9,6 %). Zugleich lag die Leerstandsquote 2013 und 2014 bereits einmal bei 7,0 %, sodass in jüngerer Zeit eine neuerliche Zunahme zu verzeichnen war (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018).

Abbildung 5 Anzahl der Rückbauten in den 45 Stadtumbaustädten 2002 bis 2017



Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt 2019, Förderstatistik Stadtumbau
O67 Auswertung Abrissstatistik LSA 2017 G(1)

IfS Institut für Stadtforschung

Quelle: IfS / Jahresbericht 2018 der Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt

Der im längeren Betrachtungszeitraum feststellbare Rückgang des marktaktiven Leerstandes und des Leerstandes bei Unternehmen des VdW/VdWg ist vermutlich vor allem auf die Rückbauaktivitäten zurückzuführen. Beachtet man, dass Magdeburg und Halle anhaltend rückläufige Leerstandsquoten verzeichnen wird deutlich, dass sich insbesondere in den Regionen außerhalb der Zentren Leerstandsproblematiken ausweiten. Schon heute übersteigt der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des VdW / VdWg außerhalb der Städte Halle und Magdeburg mit 13 % den Leerstand in den beiden Großstädten (6,2 %) deutlich. Für die Zukunft wird von einer weiteren Zunahme des Leerstands in Sachsen-Anhalt ausgegangen. Selbst wenn keinerlei Neubau stattfände, ständen landesweit im Jahr 2030 rund 7 % der Einfamilienhäuser und 25 % der Geschosswohnungen leer (Wohnungsmarktbericht 2018). Dies kann kleinräumig zu erheblichen Leerstandskonzentrationen, Desinvestitionsprozessen und bei längerer Dauer auch Bildern der städtebaulichen Verwahrlosung führen.

Dem Leerstand und den Rückbauaktivitäten steht allerdings auch Wohnungsneubau gegenüber, vor allem um die qualitative Nachfrage zu bedienen. In den letzten Jahren wurden in Sachsen-Anhalt jährlich zwischen 2.300 und 3.400 Wohnungen in Neubauten fertiggestellt. Weit überwiegend wurden Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Der Geschosswohnungsbau machte lediglich 26 bis 39 % des Neubaugeschehens aus.

Abbildung 6 Baufertigstellungen in Sachsen-Anhalt in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014 bis 2018

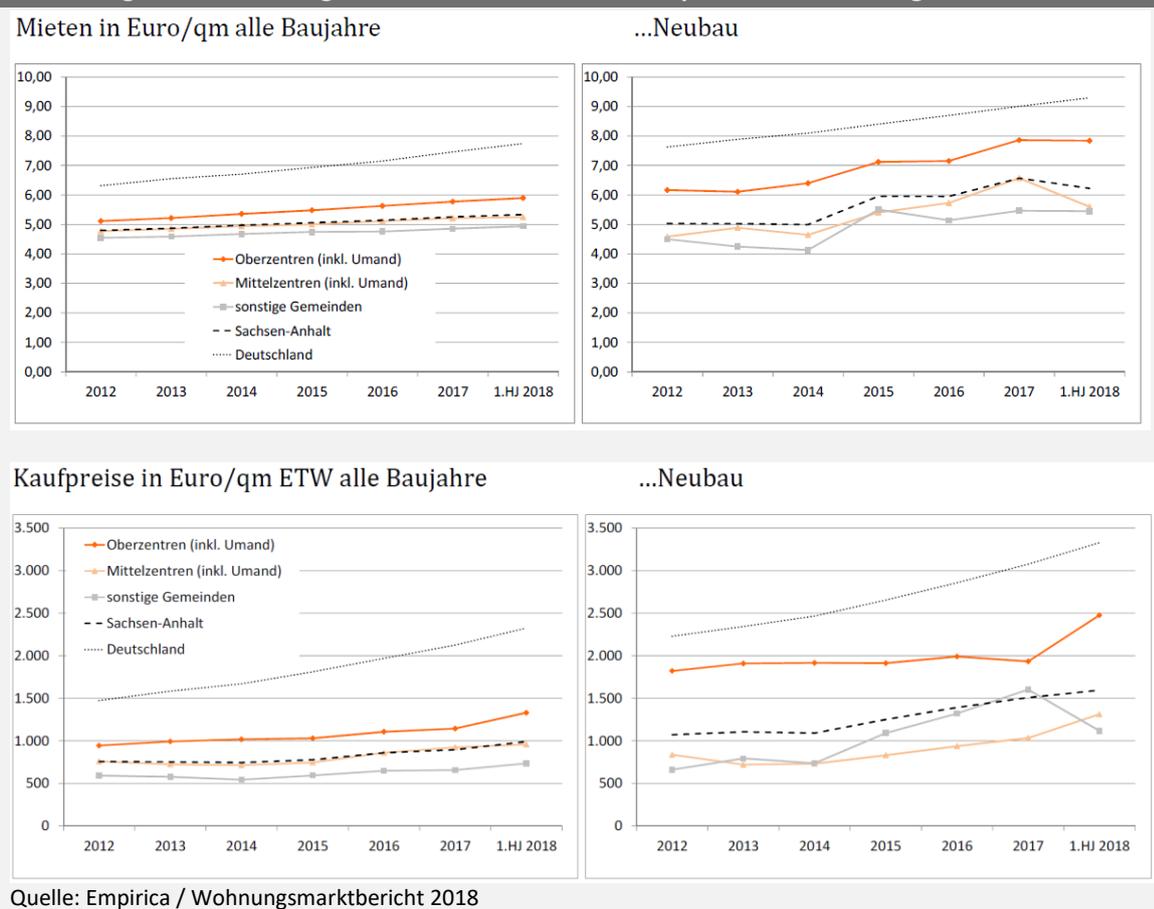


Die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Sachsen-Anhalt liegen deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, was noch einmal ein Anzeiger für das im Verhältnis zur Bevölkerungszahl große Angebot an Wohnraum ist. Sogar in Magdeburg und Halle, die landesweit die höchsten Mietpreise aufweisen, wurden 2018 bei Neuvermietung mit 6 €/m² (Bestand) bzw. knapp 8 €/m² (Neubau) vergleichsweise geringe Preise aufgerufen. In den Mittelzentren und ländlichen Regionen lagen die Mietpreise noch merklich darunter (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018). In den Beständen der in VdW und VdWg organisierten Wohnungswirtschaft lagen die Kaltmieten 2018 im Durchschnitt bei 4,88 bzw. 4,99 €/m².

Die Mietpreise sind in Sachsen-Anhalt in den letzten Jahren moderat gestiegen, wobei sich der Neubaumarkt dynamischer entwickelt hat als der Bestandsmarkt und zugleich in den Oberzentren stärkere Preisanstiege zu verzeichnen waren als in den restlichen Landesteilen. Bei der organisierten Wohnungswirtschaft sind die Mieten zwischen 2014 und 2018 lediglich um 5,7 bzw.

6,6 % nominal gestiegen, was real eine Stagnation entspricht. Damit fällt die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hinter der sonstigen Wohnungswirtschaft in Deutschland zurück.¹ Auch zukünftige Preisanstiege im Miet- und Eigentumswohnungssegment werden laut Wohnungsmarktbericht aufgrund der mangelnden Nachfrage und der Alternative Einfamilienhaus nur gering ausfallen. Lediglich in den Städten Magdeburg und Halle wird eine stärkere Preissteigerung erwartet.

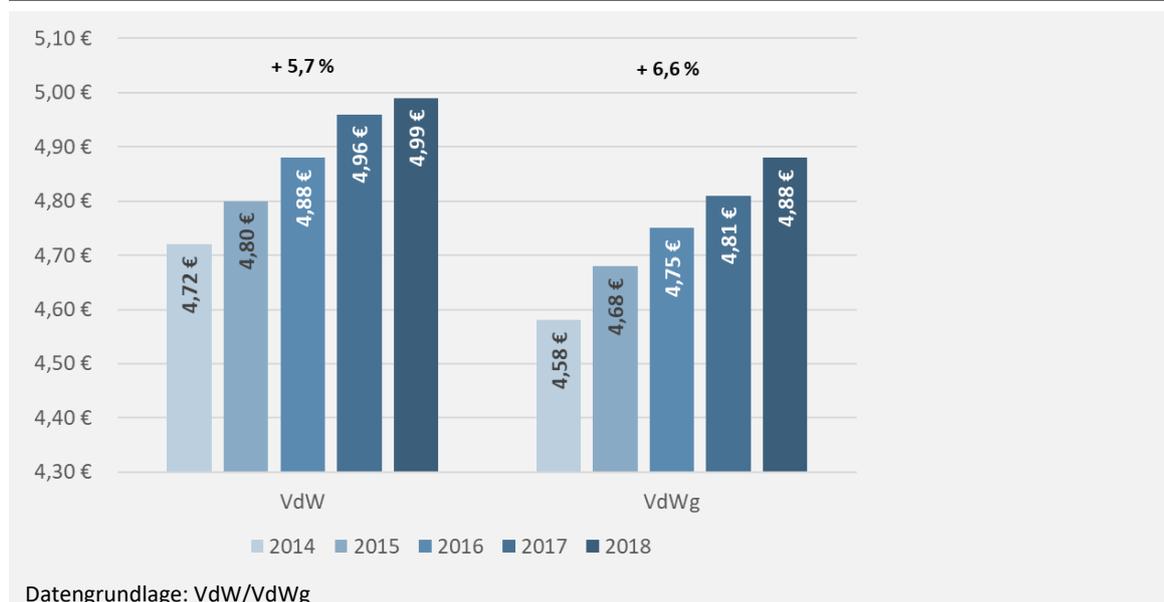
Abbildung 7 Entwicklung inserierter Mieten und Kaufpreise für Wohnungen



Quelle: Empirica / Wohnungsmarktbericht 2018

¹ Beispielsweise sind die Mieten bei den im GdW organisierten Unternehmen im gleichen Zeitraum von 5,27 €/m² auf 5,72 €/m² um 8,5 % gestiegen (GdW Jahresstatistik).

Abbildung 8 Nettokaltmiete (€/m²) der VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen zwischen 2015 und 2018



3 Herausforderungen in den Kommunen

Der Strukturwandel in Sachsen-Anhalt seit der Wiedervereinigung hat erhebliche Auswirkungen auf die Kommunen und die Lebenssituation der Bevölkerung vor Ort. Anhaltende Bevölkerungsverluste aufgrund fehlender Arbeitsmarktperspektiven vor Ort ziehen erhebliche Leerstände im Wohnungsbestand nach sich. Besonders davon betroffen waren und sind (unsanierte) Altbaubestände in den Innenstädten oder Ortsmitten und Großwohnanlagen, die vielfach am Stadtrand entstanden sind. Das durch die Leerstände beeinträchtigte Stadtbild wird zusätzlich dadurch negativ beeinflusst, dass die nicht ausgelasteten Gebäudebestände nur niedrige Mieteinnahmen generieren und damit die notwendigen Mittel für Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten fehlen. Weitere Abwanderung von Bevölkerungsgruppen, die höhere Anforderungen an die Wohnqualität und ihr Wohnumfeld stellen, sind die Folge. In den (städte-)baulich immer weiter abgewerteten Quartieren bleiben letztlich die wenig mobilen Bevölkerungsgruppen zurück, die sich einen Umzug nicht leisten können oder aufgrund fortgeschrittenen Alters nicht mehr auf sich nehmen möchten. Die Miet- und Kaufpreise stagnieren oder sind sogar rückläufig, was Investitionen zusätzlich erschwert. So setzt sich eine zunehmende Abwärtsspirale in Gang. Auch wenn z. B. durch Rückbau von Wohngebäuden und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen bereits einiges unternommen wurde, um dem entgegenzuwirken, stehen die Kommunen in Sachsen-Anhalt derzeit unter anderem vor den folgenden Herausforderungen:

Räumliche und qualitative Diskrepanz auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt kann insgesamt als entspannt bezeichnet werden. Im Gegensatz zu den derzeit in der öffentlichen Debatte sehr präsenten Knappheiten in stark nachgefragten Regionen und Städten Deutschlands stehen vor allem die ländliche geprägten Gemeinden Sachsen-Anhalts vor der Herausforderung, mit einem Überangebot im Geschosswohnungsbau und in den Altbaubeständen umzugehen. Nehmen Leerstände in diesen Gebieten zu, sinkt wie oben dargestellt die Attraktivität der Kommunen als Wohnstandort, was weitere Bevölkerungsrückgänge nach sich zieht. Eine Abwärtsspirale aus sozialer Auszehrung, steigenden Leerständen, sinkenden Investitionsspielräumen und schließlich weiter zurückfallenden Wohnqualitäten kommt in Gang.

Die relativ niedrigen Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau führen dazu, dass diese als attraktive Alternative zu Geschosswohnungen verstärkt nachgefragt werden. Für die Kommunen ergibt sich daraus die Chance, Bevölkerung zu halten oder sogar hinzu zu gewinnen. Zugleich besteht vor allem bei Baugebieten „auf der grünen Wiese“ das Risiko, in den innerstädtischen Quartieren weiteren Leerstand zu begünstigen und zu einer Zersiedelung in den Kommunen beizutragen.

Trotz eines auf den ersten Blick bestehenden Überangebots an Wohnraum ist auch in den Gemeinden Sachsen-Anhalts Neubau notwendig, da das Angebot nicht unbedingt hinsichtlich Lage, Wohnform und Qualität den Präferenzen der Nachfrager entspricht.² Durch die Schaffung neuer Wohnangebote können Haushalte, die beispielweise Wert auf eine qualitativ hochwertige Wohnung oder eine barrierefreie Ausstattung und Erreichbarkeit legen, in den Gemeinden gehalten oder hinzugewonnen werden. Ein besonders hoher Bedarf wird in den Städten Halle und Magdeburg gesehen, ländliche Gemeinden und Mittelzentren weisen hingegen geringere Bedarfe auf.³ Da der Neubaubedarf in weiten Teilen Sachsen-Anhalts nicht aus einer absolut steigenden Nachfrage resultiert, sollte ihm ein Rückbau in anderen Teilen des Wohnungsmarktes gegenüberstehen, um nicht weitere Leerstände und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen herbeizuführen. Durch die entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht in Sachsen-Anhalt die Chance, die Nachfrage nicht nur im Neubau, sondern auch durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Bestand befriedigen zu können. Je nachdem wie viele Wohnungen durch Modernisierung und Sanierung den Wohnbedarfen angepasst werden und dadurch Neubauten ersetzen können geht der Wohnungsmarktbericht von rd. 243.000 bis 197.000 WE aus, die in der nächsten Zeit zurückgebaut werden müssten (weit überwiegend im Geschosswohnungsbau).

Angespannte Finanzlage in den Kommunen

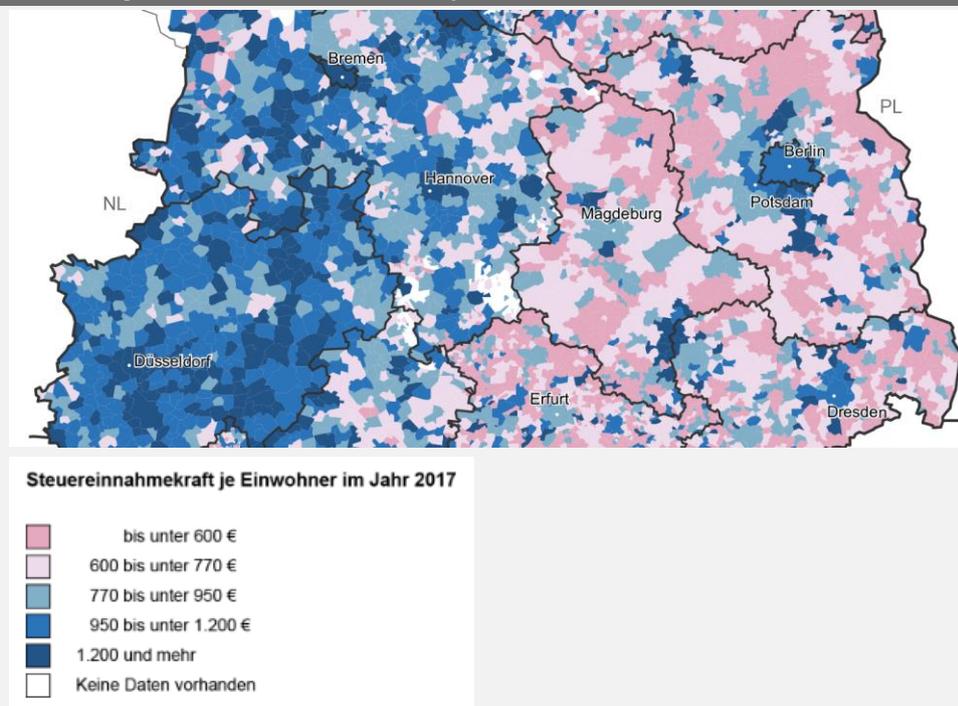
Etliche Kommunen in Sachsen-Anhalt müssen mit angespannten Haushaltslagen umgehen (vgl. Bertelsmann Stiftung 2019). Insbesondere in Kommunen, die von starken Einwohnerrückgängen, hohen Transferhilfeempfänger-Quoten und einer schwachen lokalen Wirtschaft betroffen sind verschärft sich die finanzielle Situation. Geringen Einnahmen aus Einkommens- und Gewerbesteuern stehen in diesen Fällen relativ hohe Ausgaben für soziale Leistungen gegenüber. Im

² Der Wohnungsmarktbericht für Sachsen-Anhalt geht von einem Bedarf von bis zu 4.144 WE p.a. zwischen 2017 und 2030 aus, davon 3.183 in Mehrfamilienhäusern.

³ Der Wohnungsmarktbericht zeigt allerdings durch eine Analyse der Baufertigstellungen zwischen 2015 und 2017, dass in den zentrumsfernen Gemeinden und im Umland der Oberzentren tendenziell zu viel neu gebaut wird, in Magdeburg und Halle hingegen zu wenig. Zu viel gebaut wurden v. a. Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen wurden dagegen in etwa jeder zweiten Region zu wenige gebaut.

bundesweiten Vergleich zeigt sich, dass viele Kommunen Sachsens-Anhalts nur geringe Steuereinnahmen aufweisen.

Abbildung 9 Steuereinnahmekraft je Einwohner im Jahr 2017



Quelle: <https://heimat.bund.de/atlas/steuereinnahmekraft/>

Angespannte Haushalte haben zur Folge, dass in den Kommunen vergleichsweise wenige Mittel für Investitionen zur Verfügung stehen oder freiwillige Aufgaben der Gemeinden zurückgeschraubt werden müssen. So können beispielsweise Dorfgemeinschaftshäuser oder Schwimmbäder nicht weiter betrieben werden oder notwendige Sanierungsarbeiten an kommunalen Gebäuden oder Infrastrukturen bleiben aus. Auch Städtebaufördermittel können ggf. nicht in Anspruch genommen werden, da selbst der unter Anwendung der Experimentierklausel auf 10 % verringerte Eigenanteil der Kommune nicht geleistet werden kann. Dadurch werden auch private Investitionen eingeschränkt. Alles in allem beeinflusst ein angespannter kommunaler Haushalt damit die Attraktivität der Kommunen als Wohnstandort, u. a. weil die für die Erhaltung der Attraktivität notwendigen Maßnahmen kaum finanziert werden können. Die Vermutung liegt nahe, dass unter diesen Bedingungen bei der Bevölkerung Gefühle des „Abgehängtseins“ aufkommen.

Alternde Gesellschaft

Die Bevölkerung Sachsens-Anhalts wird zunehmend älter. So steigt der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren laut der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes von 25 % im Jahr 2014 auf 33 % im Jahr 2030. Dies hat erheblichen Einfluss auf die Kommunen, indem beispielsweise die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen oder Betreuungs- und Pflegeleistungen vor Ort steigt. Zugleich sinkt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung, was sich wiederum negativ auf die Finanzausstattung der Kommunen auswirkt. Auch gibt es immer weniger „Leben“ im öffentlichen Raum und mit zunehmendem Alter sinkt das Potenzial für zivilgesellschaftliches Engagement. Der Bedarf an Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten für die alternde Bevölkerung steigt, um Vereinsamung entgegenzuwirken.

4 Die Rolle der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft als lokaler Akteur kann auf unterschiedliche Art und Weise dazu beitragen, den in Kapitel 3 beschriebenen Herausforderungen zu begegnen und zu einer regional ausgeglichenen Entwicklung beizutragen. Bereits heute setzt sie sich vielfältig für eine Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation vor Ort ein, wie die unten aufgeführten Beispiele zeigen.

Rückbau von Wohnungsüberhängen und Umnutzung der Flächen

Wie bereits in Kapitel 2 aufgezeigt, spielt die organisierte Wohnungswirtschaft bei der Leerstandsbekämpfung und dem Rückbau überzähliger Wohnungen eine große Rolle. Sie hat durch systematischen Abriss dafür gesorgt, dass überzählige Wohnungen in großem Umfang vom Markt genommen wurden. Durch ihre großen Wohnungsbestände waren und sind sie zum einen in besonderem Maße von Leerständen betroffen, können andererseits aber auch durch Umzugsmanagement innerhalb ihrer Bestände besser von Rückbauvorhaben profitieren. Die verbliebene Mieterschaft aus den abzureißenden Gebäuden kann weiterhin bei dem jeweiligen Unternehmen wohnen bleiben, sodass an anderer Stelle Mieteinnahmen generiert werden. Die entstehenden Abrisskosten (oder der nach Abzug der Förderzuschüsse verbleibende Anteil der Kosten) können insofern durch die bessere Vermietbarkeit der verbleibenden Wohnungsbestandes aufgefangen werden.

Anders stellt sich die Situation für private (Klein-)Eigentümern dar. Ein Rückbau ihrer (häufig einzigen) Immobilien würde dazu führen, dass die Einnahmepotenziale vollständig beseitigt werden und insofern nur Kosten verursacht werden. Eine Abrissförderung reicht in der Regel nicht aus, um bei kleinteilig strukturierten Quartieren Impulse zum Abriss von Leerstandsimmobilen zu setzen. Vor diesem Hintergrund ist es wenig verwunderlich, dass dieser Eigentübertyp nur sehr schwer für den Rückbau zu gewinnen ist, was sich u. a. auch in den Erfahrungen der Städtebauförderung widerspiegelt.

Die organisierte Wohnungswirtschaft war und ist insofern ein wichtiger Partner der Kommunen, um von Leerständen und Desinvestitionen betroffene Stadtviertel aufzuwerten und zugleich den restlichen Wohnungsmarkt in den Gemeinden zu stabilisieren. Die durch den Rückbau entstandenen Flächen wurden zum Beispiel als Grünflächen für die lokale Bevölkerung zugänglich gemacht oder aber bei entsprechend geeigneten Lagen für den Neubau, etwa im nachgefragten Einfamilienhaussegment, genutzt.

Rückbau in der Abbestraße, Merseburg

Die Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH (GBW) hat wie viele Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt mit Leerständen zu kämpfen. In den 2000er Jahren hat sie zur Konsolidierung der Gesellschaft ein umfassendes Sanierungs- und Rückbauprogramm aufgelegt. Ziel war es, den aufgrund der massiven Einwohnerrückgänge zunehmenden Leerstand in den Beständen zu verringern und die Wohnqualitäten zu erhöhen. Bis 2010 wurden ca. 2.800 Wohnungen vom Markt genommen. Die beiden Gebäude in der Abbestraße 12-18 und 30-34 wurden als „Rückbaureserve“ weiterhin unsaniert vermietet und wiesen zuletzt einen Leerstand von rund 50 % auf. Da die Bevölkerungszahl in Merseburg auch nach 2010 sank und die Prognosen eine weitere Schrumpfung erwarten lassen, hat sich die GBW dazu entschlossen, auch diese beiden Gebäude abzureißen. Seit Mitte 2019 werden sie leergezogen. Die GBW versucht dabei, für die verbliebenen Mieterinnen und Mieter passende Ersatzwohnungen in ihren Beständen zu finden. Der Rückbau wird mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln umgesetzt, wobei die Förderung von 70 €/m² die tatsächlichen Kosten für Abriss und Entsorgung nicht deckt.



Foto: Quaestio

Nach dem Abriss werden die Grundstücke von der GBW für den individuellen Einfamilienhausbau entwickelt und vermarktet, sodass die durch die Fördermittel nicht gedeckten Kosten des Abrisses ausgeglichen werden können. Ähnliche Entwicklungen wurden von der GBW bereits an anderen Stellen im Stadtgebiet erfolgreich durchgeführt. Die Erfahrung zeigt, dass die Einfamilienhausgrundstücke zu etwa gleichen Teilen von Haushalten aus Merseburg und Umgebung, aus Halle und aus Leipzig nachgefragt werden. Der vergleichsweise günstige Grundstückspreis (65 bis 80 €/m²) macht Merseburg zu einem attraktiven Standort für Haushalte aus den umliegenden Großstädten.

Sanierung, Umnutzung und bedarfsgerechter Neubau

Durch umfassende Sanierung und Modernisierung oder auch Neubauten reagiert die Wohnungswirtschaft auf sich ändernde Wohnansprüche und trägt damit dazu bei, Einwohner in den Kommunen zu halten oder neue Nachfragegruppen zu erschließen. Durch Investitionen in die Gebäude wird zudem ein positiver Entwicklungsimpuls gesetzt, in dem das Stadtbild aufgewertet wird und auch anderen Eigentümern deutlich wird, dass sich Investitionen an dieser Stelle lohnen können. In Sachsen-Anhalt wurden in der Vergangenheit durch die organisierte Wohnungswirtschaft bereits große Teile der Bestände saniert, wobei viele Maßnahmen bereits in den 1990er Jahren umgesetzt wurden und die Wohnungen entsprechend nicht mehr unbedingt den heutigen Anforderungen entsprechen müssen („1. Sanierungswelle“). Nach Angaben der Mitgliedsunternehmen von VdW und VdWg sind 60 bzw. 77 % ihrer Wohnungen vollmodernisiert und lediglich 9 bzw. 1 % sanierungsbedürftig.

Die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden spielt auch im Zusammenhang mit Quartiersentwicklungen beispielsweise im Stadtumbau Ost eine Rolle. Hier sind Wohnungsunternehmen wichtige Partner der Kommunen und ergänzen durch Investitionen in die Gebäudesubstanz Maßnahmen der öffentlichen Hand.

Wohnanlage Rabennest, Merseburg

Die WG Aufbau Merseburg eG hat 2013 ein zentral gelegenes ehemaliges Verwaltungsgebäude von der Kommune erworben und zu barrierefreiem Wohnraum umgenutzt. Neben 27 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen ist dort mithilfe von Städtebaufördermitteln auch ein Begegnungsort für die Bewohnerschaft und weitere interessierte Bürgerinnen und Bürger entstanden. Dieser wird vom Verein für soziale und berufliche Integration betrieben, der dort u. a. Beratung für Menschen mit Behinderung, Seniorinnen und Senioren sowie deren Angehörige anbietet. Auf dem angrenzenden Grundstück wurden 2017 in einem Neubau zusätzlich 28 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern realisiert. Nachgefragt werden die Wohnungen vor allem von älteren Menschen aus Merseburg.



Foto: Quaestio

Quartier Tiefer Keller, Merseburg

Das innerstädtische Quartier war durch eine vernachlässigte Gebäudesubstanz und hohe Leerstände geprägt. Die Stadt Merseburg hat gemeinsam mit der Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH (GBW) und weiteren Eigentümern und Akteuren dafür gesorgt, dass an dieser Stelle ein attraktives Quartier entstanden ist. Die GBW hat dabei eine wichtige Rolle gespielt, indem Sie über ihre Bestände hinaus Immobilien aus dem Quartier erworben und saniert hat. In einem Gebäude der GBW ist dabei ein selbstverwaltetes Wohnprojekt entstanden. Das Engagement der dort lebenden Menschen strahlt positiv auf das Zusammenleben im Quartier aus.

Der vormals ungeordnet anmutende Parkraum in der Mitte des Quartiers wurde überdeckelt und stellt nun einen attraktiven Freiraum dar. Die unterirdischen historischen Kellergewölbe wurden ebenfalls ertüchtigt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine Kultureinrichtung ergänzt das Gesamtprojekt (Kunsthau „Tiefer Keller“). Finanziell möglich wurde die Quartiersentwicklung durch Mittel aus dem Stadtumbau Ost und der Denkmalschutzförderung.



Foto: Quaestio

Wohnangebot für ältere Menschen und ergänzende Dienstleistungen

Als Reaktion auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft passt die Wohnungswirtschaft ihre Bestände an die Bedürfnisse älterer Menschen an. Dies betrifft etwa die barrierefreie Zugänglichkeit und Ausstattung der Wohnungen (z. B. Einbau von Aufzügen, barrierefreie Badezimmer), spezielle Freizeitangebote, ergänzende Pflege- und Unterstützungsleistungen oder betreute Wohnformen. Dabei spielen Kooperationen mit Pflegedienstleistern vor Ort eine große Rolle.

Haus Saaleblick, Merseburg

Die Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH (GBW) hat nach umfassendem Umbau und Modernisierung in einem Bestandsgebäude 230 barrierefrei erreichbare Wohnungen für Seniorinnen und Senioren geschaffen. Ergänzt wird das speziell auf ältere Menschen ausgerichtete Wohnangebot durch einen rund um die Uhr verfügbaren Concierge-Service im Eingangsbereich sowie einen betreuten Treffpunkt im Erdgeschoss, in dem ein vielfältiges Freizeitangebot bereitgehalten wird. Die Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH (GBW) finanziert hierfür eine Fachkraft, die für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung steht. Ein Frisör, ein kleiner Lebensmittelladen und eine Physiotherapie ergänzen das Angebot im Haus.



Foto: <https://www.gbw-merseburg.de/>

Wohngruppen und Wohngemeinschaften, Schönebeck

Die SWB Städtische Wohnungsbau GmbH hat aufgrund des lokalen Bedarfs seit 2002 spezielle Angebote für ältere Menschen entwickelt. Mittlerweile hält sie in Schönebeck für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen, Demenzerkrankte und Menschen in der letzten Lebensphase spezifische Wohnangebote mit Betreuung durch Pflegedienste vor. Damit schafft sie ein dringend benötigtes Angebot und sorgt dafür, dass auch erkrankte Menschen weiterhin in Schönebeck leben können. Im Kompetenzzentrum Demenz beispielsweise können demenziell erkrankte Personen mit ihren gesunden Ehepartnern gemeinsam wohnen.

Auch wenn die Verwaltung der Wohnungen und Zimmer aufgrund der höheren Fluktuation im Alter und bei Krankheit recht aufwändig ist, sind die Angebote für die SWB rentabel. Bei der Umsetzung der Wohnprojekte kooperiert die SWB mit Pflegedienstleistern und weiteren sozialen Akteuren vor Ort. So betreibt etwa die Caritas die sogenannten „HUMAN-WGs“ (Hospiz).



Foto: <https://www.swb-schoenebeck.de/>

5 Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Wie dargestellt hat die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt das Potenzial, bei der Stabilisierung der Kommunen zu unterstützen. Über strukturierten Rückbau, bedarfsgerechte Modernisierung oder Neubau sowie Engagement in bislang eher untypischen Feldern wie dem betreuten Wohnen kann der Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung im Land begegnet werden. Zugleich belasten die strukturellen Defizite im Land auch die Wohnungsunternehmen, was für deren zukünftiges Engagement eine erhebliche Herausforderung darstellt.

Geringes Preisniveau beschränkt Einnahmepotenzial

Die wirtschaftlichen Umstrukturierungen in der Vergangenheit und die bereits länger anhaltenden Bevölkerungsrückgänge haben bei den Wohnungsunternehmen zu finanziellen Belastungen geführt. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die in den ländlich geprägten Landesteilen aktiv sind. Bedingt durch die sinkende Nachfrage und damit ein steigendes Überangebot an Wohnraum und niedrige Löhne bzw. hohe Transferabhängigkeit der Einwohnerinnen und Einwohner ist das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt im Land niedrig. Im Jahr 2018 beispielsweise wurden von den Mitgliedsunternehmen des VdW im Durchschnitt 4,99 €/m² und von den Unternehmen des VdWg 4,88 €/m² Kaltmiete verlangt. Auch die Spielräume für Mieterhöhungen werden von den Wohnungsunternehmen als gering eingeschätzt, selbst nach Sanierung oder Modernisierung. Im Ergebnis bedeutet dies für die Wohnungswirtschaft, dass das Einnahmepotenzial insbesondere in ländlichen Gebieten begrenzt ist und dadurch der Aufbau von notwendigen Reserven für zukünftige Investitionen erschwert oder sogar verhindert wird. Investitionen in die Bestände sind zwar erforderlich, zugleich können die dafür notwendigen Preisanpassungen am Markt nicht durchgesetzt werden.

Steigende Kosten für Sanierung und Rückbau

Erschwert wird die Situation durch steigende Ausgaben. Zum einen führen zunehmende Leerstände dazu, dass die Kosten für den Betrieb der Wohngebäude immer weniger durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Denn laufende Kosten etwa für die Heizung oder in Form von Steuern und Abgaben entstehen auch, wenn Wohnungen nicht vermietet sind und müssen von den Unternehmen getragen werden. Zudem wirken sich die bundesweit steigenden Baukosten auch in Sachsen-Anhalt auf die Ausgaben für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen aus. Nicht zuletzt sind davon auch die Kosten für den Rückbau von Wohnungen betroffen. Die Bedeutung steigender Sanierungskosten für die Wohnungsunternehmen wird besonders deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass in Sachsen-Anhalt wie in allen ostdeutschen Ländern in den nächsten Jahren eine „2. Sanierungswelle“ ansteht, da viele Wohnungsbestände bereits in den 1990er Jahren saniert wurden.

Verschuldung der Wohnungsunternehmen

Die geringen wirtschaftlichen Spielräume aus dem laufenden Vermietungsgeschäft werden bei etlichen Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt noch von einer Schuldenproblematik überlagert. Dies betrifft sowohl Altschulden als auch Schulden aus der Finanzierung der ersten Sanierungswelle. Das relativ geringe Einnahmepotenzial aus dem laufenden Vermietungsgeschäft erschwert es den betroffenen Unternehmen, diese Schulden abzubauen und damit wieder Eigenkapital und liquide Reserven für eine ausgeweitete Investitionstätigkeit zur Verfügung zu haben. Die im Ergebnis eingeschränkte wirtschaftliche Handlungsfähigkeit mindert letztlich die Fähigkeit, eine aktive Rolle in der Stadtentwicklung zu übernehmen.

Kommunale Wohnungsunternehmen in finanzschwachen Kommunen

Kommunale Wohnungsunternehmen stehen insbesondere bei angespannten kommunalen Haushalten vor besonderen Herausforderungen. Häufig sollen sie die Überschüsse aus der Wohnungsbewirtschaftung möglichst umfassend an den kommunalen Haushalt abführen. Gleichzeitig entsteht die Neigung der Kommunen, ihnen zusätzliche Aufgaben und die damit verbundenen finanziellen Belastungen zu übertragen. Dies kann zum Beispiel den Betrieb unwirtschaftlicher Gemeinschaftshäuser oder sonstiger Einrichtungen umfassen. Auch dies kann die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen weiter einschränken.

Bedeutung von Fördermitteln

Aufgrund der dargestellten geringen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen sind sie bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, sei dies der Rückbau von nicht mehr nachfragegerechtem Wohnraum, die Sanierung und Modernisierung oder der Neubau, häufig auf öffentliche Fördermittel angewiesen. Eine besonders hohe Bedeutung hatten in der Vergangenheit die Altschuldenhilfe und Mittel aus der Städtebauförderung. Problematisch ist für einige Unternehmen, dass sie derzeit keine Altschuldenhilfe mehr in Anspruch nehmen können und sich somit die Schuldenquote in Folge des Rückbaus erhöht. Auch die Mittel der Städtebauförderung zur Finanzierung von Rückbauvorhaben decken die tatsächlichen Abriss- und Entsorgungskosten nicht. Beispielsweise wird in Merseburg derzeit mit Rückbaukosten von 125 €/m² Wohnfläche kalkuliert, die staatlichen Zuschüsse betragen allerdings nur 70 €/m².

Eine besondere Schwierigkeit besteht in Kommunen, die aufgrund ihrer angespannten Haushaltslage nicht den für einige Städtebaufördermaßnahmen notwendigen kommunalen Eigenanteil erbringen können. In diesen Fällen übernehmen häufig die Wohnungsunternehmen Anteile im Rahmen der Experimentierklausel. Einigen Kommunen ist es allerdings auch nicht möglich, den auf 10 % reduzierten Eigenanteil zu erbringen, sodass Maßnahmen ggf. gar nicht durchgeführt werden können. Bedeutsam ist dies, da davon ausgegangen werden kann, dass insbesondere Kommunen mit starker Verschuldung besondere Probleme aufweisen, denen es zu begegnen gilt.

Zu guter Letzt stehen Mittel der Städtebauförderung nicht flächendeckend, sondern nur in ausgewählten Kommunen zur Verfügung. Auch wenn in Sachsen-Anhalt zahlreiche Kommunen partizipieren (alleine am Programm Stadtumbau-Ost bzw. Stadtumbau werden 65 Kommunen gefördert, über den städtebaulichen Denkmalschutz 35 Kommunen), so ist es doch insbesondere für kleine Gemeinden schwierig, die Voraussetzungen zur Aufnahmen in die Programme zu erbringen. Entsprechend können auch nicht alle Wohnungsunternehmen von Fördermitteln profitieren.

6 Fazit und Empfehlungen

Sachsen-Anhalt steht vor erheblichen Herausforderungen. Insbesondere die weiter anhaltende Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung führt vor allem in ländlich geprägten Regionen dazu, dass Versorgungsinfrastrukturen wegbrechen und die Mittel für kommunale Investitionen fehlen. Mit der Schrumpfung einher gehen auch eine neuerliche Zunahme des Wohnungsleerstands, eine wirtschaftliche Schwächung der Wohnungsunternehmen und damit auch eine eher zurückhaltende Investitionspraxis, die ihrerseits negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und das Wohnumfeld haben kann. Zugleich fehlen den Wohnungsunternehmen und Privateigentümern aufgrund des niedrigen Preisniveaus die Mittel für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen. Die Fähigkeit der Wohnungsunternehmen, in Kooperation mit den Kommunen, stadtentwicklungspolitische Impulsprojekte umzusetzen, schwindet unter den beschriebenen Bedingungen. Insofern ist der Rückbau von Wohnungsüberhängen zur Stabilisierung der Nachbarschaften und der Wohnungsmärkte eine der größten Zukunftsaufgaben für das Land Sachsen-Anhalt.

Im Gegensatz zu den Rückbaubemühungen in den 1990er und 2000er Jahren stellt sich die Situation dabei heute noch komplexer dar. Während anfänglich in Kooperation mit der organisierten Wohnungswirtschaft relativ großflächige Rückbaumaßnahmen in Großwohnsiedlungen umgesetzt werden konnten, verschiebt sich die Problematik zunehmend auf kleinteiligere Strukturen und Altbaubestände in innerstädtischen Lagen. Dies bringt sowohl hinsichtlich der einzubeziehenden Akteure wie auch der räumlichen Strategien und Konzepte neue Herausforderungen mit sich.

Zum einen müssen vermehrt private (Klein-)Eigentümer für einen Rückbau ihrer Gebäude gewonnen werden. Dies ist wie Erfahrungen aus der Städtebauförderung zeigen allerdings nur schwer umsetzbar. Für private Eigentümer bedeutet ein Abriss ihrer Immobilien häufig, dass eine Einnahmequelle wegbreicht, ohne dass dieser Verlust im erforderlichen Umfang ausgeglichen oder aufgefangen wird. Größere Wohnungsunternehmen haben es hier leichter, da die entstehenden Kosten mit einer besseren Vermarktbarkeit ihrer verbleibenden Bestände einhergehen.

Darüber hinaus wird es auch deutlich komplexer, räumliche Konzepte für Rückbau und Aufwertung zu erarbeiten. Die Frage, welche Gebäude abgerissen und welche erhalten oder saniert werden sollen, können nicht mehr nur mit einem oder zumindest einigen wenigen Eigentümern geklärt werden. Stattdessen sind bei kleinteiliger Eigentümerstruktur eine Vielzahl an Akteuren einzubeziehen. Profiteur und Leittragender des Rückbaus ist nicht mehr ein Unternehmen, sondern unterschiedliche Akteure. Entsprechend ist die Aushandlung, wer sein Eigentum aufgibt und wer von der Aufwertung profitiert, alles andere als trivial. Gleichzeitig können nicht wie beispielsweise in Sanierungsgebieten Wertsteigerungen abgeschöpft und für weitere Investitionen oder Ausgleichszahlungen eingesetzt werden. Denn durch den Rückbau von Wohnungen kommt es nicht zu einem Gewinn bei denjenigen, die davon profitieren. Vielmehr werden dort weitere Verluste geschmälert oder bestenfalls verhindert.

Die Wohnungswirtschaft kann vor diesem Hintergrund auch zukünftig eine wichtige Rolle als Partner der Kommunen spielen. Dabei kann an folgenden Aufgabenfeldern angesetzt werden:

- Wo erforderlich und zielführend, sollte die Wohnungswirtschaft auch weiterhin vor allem durch Rückbau oder Teilrückbau und ggf. umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, Wohnungsüberhänge abzubauen und den Wohnungsbestand den Bedarfen der Nachfragegruppen anzupassen. Aufgrund der geringen finanziellen Gestaltungsspielräume der Wohnungsunternehmen sollte allerdings auch geprüft werden, in welchem Umfang sie diese Maßnahmen umsetzen können und wo finanzielle Unterstützung erforderlich ist. Zu denken ist dabei u. a. an die Möglichkeiten zur Förderung von Rückbauaktivitäten. In diesem Kontext sollte auch geprüft werden, inwiefern eine Kopplung an die Städtebauförderung sinnvoll ist oder ob die Problematik nicht vielmehr flächendeckend in Sachsen-Anhalt gegeben ist. Die Förderhöhe sollte laufend geprüft werden, damit Preissteigerungen im Baugewerbe nicht allein zulasten der Wohnungsunternehmen gehen und notwendige Rückbaumaßnahmen dadurch unterbleiben.
- Um auch in Gebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur erforderliche Rück- und Umbauaktivitäten anstoßen zu können, könnten die Wohnungsunternehmen ihr immobilienwirtschaftliches Fachwissen, ihre Kenntnis von den lokalen Märkten und ihre Expertise im Rückbau zielführend einbringen. Sie könnten beispielsweise Entwicklungskonzepte für Stadtquartiere erarbeiten und die beteiligten Akteure und Eigentümer zusammenbringen. Auch ein Ankauf von Einzelimmobilien durch die Wohnungsunternehmen könnte ein Weg sein, Flächen zu mobilisieren und die erforderlichen Rückbau- oder Umbaumaßnahmen umzusetzen.
- Die Wohnungsunternehmen haben das Potenzial, auch über ihre originäre Aufgabe hinaus spezifische Bedarfe in den Kommunen bedienen zu können und damit zu einer Erhöhung der Lebensqualität vor Ort beizutragen. So zeigen positive Beispiele, dass auch Aufgaben wie beispielsweise Wohn- und Betreuungsangebote für ältere oder erkrankte Menschen, Nachbarschafts- und Quartiersmanagements oder Freizeitangebote durch die Wohnungswirtschaft organisiert und übernommen werden können. Dabei stehen sie allerdings häufig vor besonderen Herausforderungen indem sie sich etwa entsprechendes Know-how über rechtliche Vorgaben aneignen oder Kontakte zu relevanten Akteuren vor Ort oder bei zuständigen Behörden knüpfen müssen. Um die von einigen Unternehmen bereits gemachten Erfahrungen auch für andere nutzbar zu machen, könnten Netzwerke oder Beratungsstrukturen aufgebaut werden, an die sich interessierte Wohnungsunternehmen wenden können. So können Anfangshürden leichter überwunden und die Potenziale für Kommunen und Wohnungsunternehmen besser nutzbar gemacht werden.

7 Studien und Berichte

Bertelsmann Stiftung (2019): Kommunalen Finanzreport 2019.

Empirica AG (2018): Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019): GdW Jahresstatistik 2018. Ausgewählte Ergebnisse. (abrufbar unter: https://web.gdw.de/uploads/pdf/jahresstatistik_kompakt/GdW_Jahresstatistik_kompakt_2018.pdf)

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2019): Jahresbericht 2018 der Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt.

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt /Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (2019): Wohnungswirtschaftliche Daten und Fakten 2018 für Sachsen-Anhalt. (abrufbar unter: <https://www.vdwvwdwg.de/fachinformationen/daten-und-fakten/>)