

Fachtag WohnenPlus

04.07.2017 Landsberg am Lech

SOZIAL UND NACHHALTIG BAUEN, ABER WIE?

Vom Sozialen Wohnungsbau zur
Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit



Programm

1. Wohnen als Strukturproblem
 - Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
 - Von der Wohnungspolitik zur Wohnungsmarktpolitik
 - Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus
2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage
3. Einschätzungen und Thesen
4. Problemlage in München und Umland
5. Fazit und Handlungsoptionen

1. *Wohnen als Strukturproblem*

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

Was heißt „Wohnen als Strukturproblem“?

1. Wohnen ist keine Frage des Lebensstils oder der Wohnortwahl
2. in Medien und Wissenschaft bleibt das Thema oft unterbeleuchtet
3. in der Wohnungsfrage verschränken sich gesamtgesellschaftliche Probleme (Arbeitsmarkt, Wohlfahrtsstaat, Diskriminierung...)
4. Wohnungsfrage rührt am Fundament moderner Gesellschaften
5. Wohnungsfrage berührt die Bedingungen unserer Existenz

1. *Wohnen als Strukturproblem*

- *Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne*
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

»Das Vagabundendasein erscheint weniger als ein Zustand [...], sondern viel mehr als Grenzfall eines *Entkoppelungsprozesses*, der sich aus der Instabilität des Verhältnisses zur Arbeit und der Brüchigkeit der Gemeinschaftsnetzwerke speist, das gemeinsame Los also eines großen Teils der Leute auf dem Land wie in den Städten.«

Robert Castel (2000): Die Metamorphosen der sozialen Frage, S. 87

Die Barackenstadt von Berlin, 1872



Quelle: Abdruck nach einer Zeichnung von L. Loeffler aus einer Illustrierten Zeitung von 1872 in: Ausstellungsbroschüre 2016, S. 7

Sonderwirtschaftszone Shenzhen, China: 13 Mio. Einwohnerzuwachs in 30 Jahren



„Käfigwohnungen“ in Hongkong



Hausmann und der Wandel von Paris

gebaut ab
1853



Hufeisensiedlung Berlin, gebaut von 1925-1933



Quelle: Hilpert 1980, S. 26

1. *Wohnen als Strukturproblem*

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- ***Von der Wohnungspolitik zur Wohnungsmarktpolitik***
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

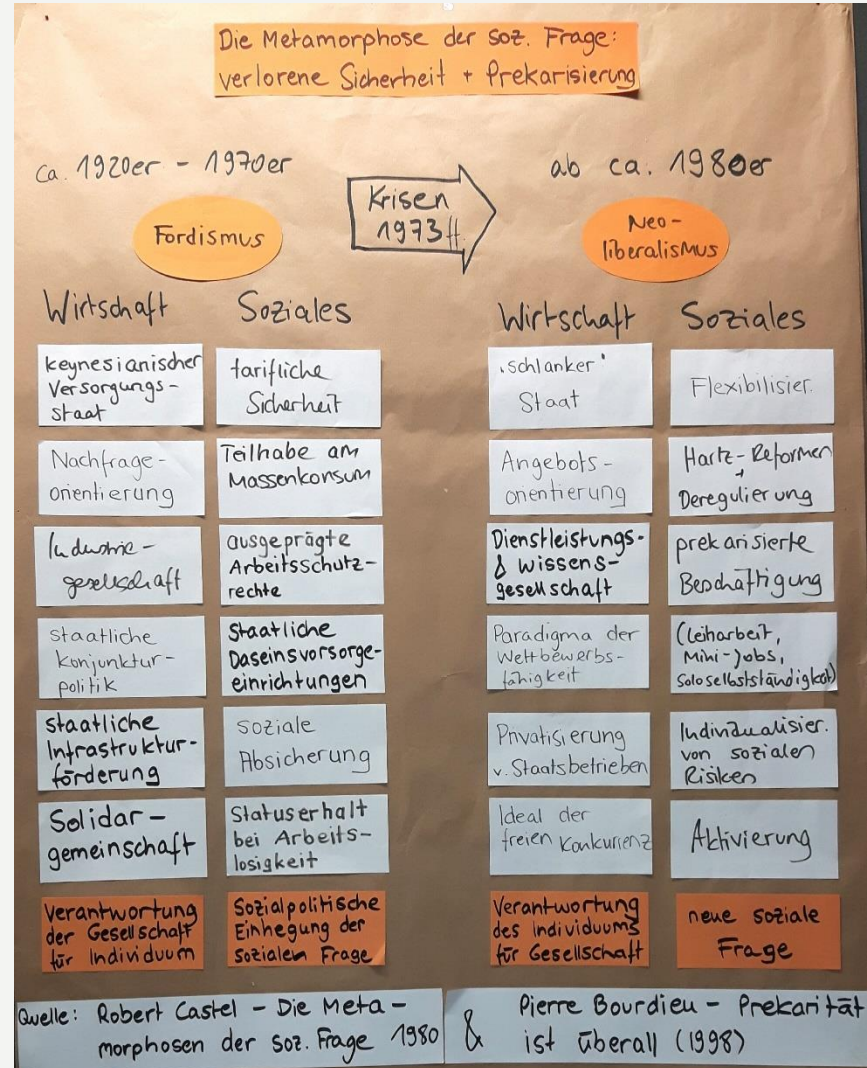
Großwohnanlage München Hasenberg I



Quelle: http://zeitkapsel-hasenbergI.de/990_500/FS-STB-4766_korr.jpg

Vom Fordismus zum Neoliberalismus

Wohlfahrtsstaat und Wirtschaftsmodell im sozialen Wandel

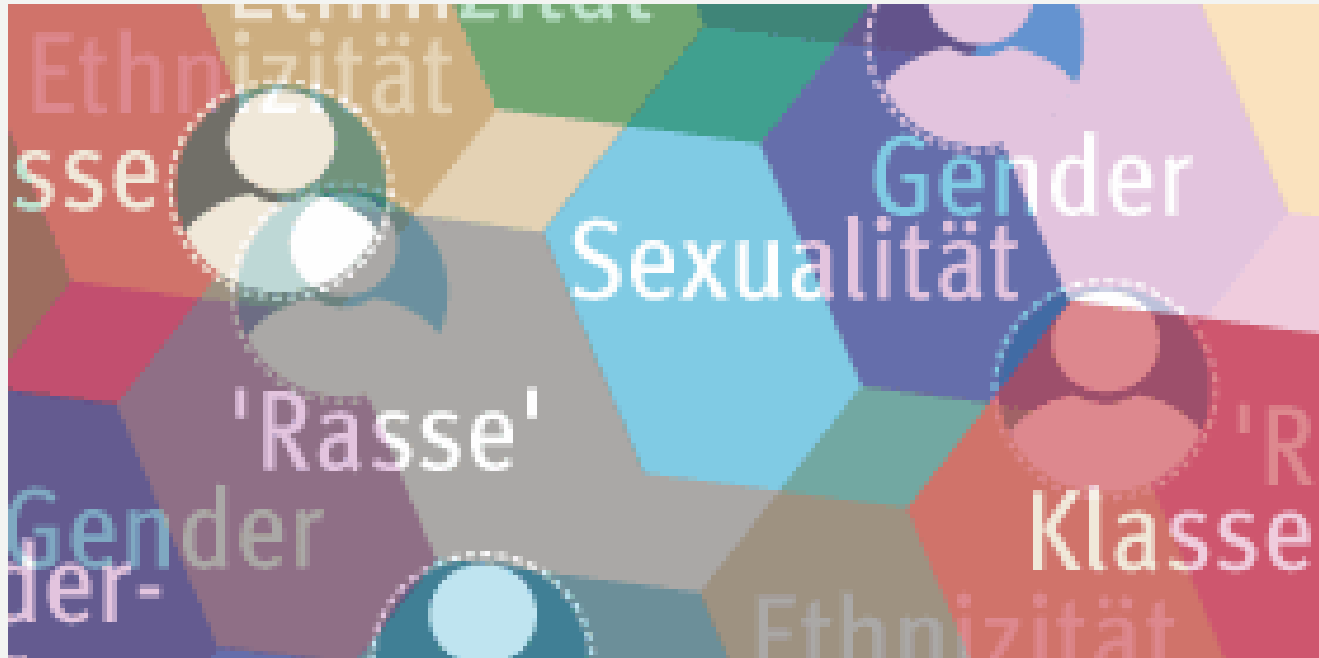


Quelle: Eigene Darstellung

Ulrich Beck und die These vom „Fahrstuhl-Effekt“

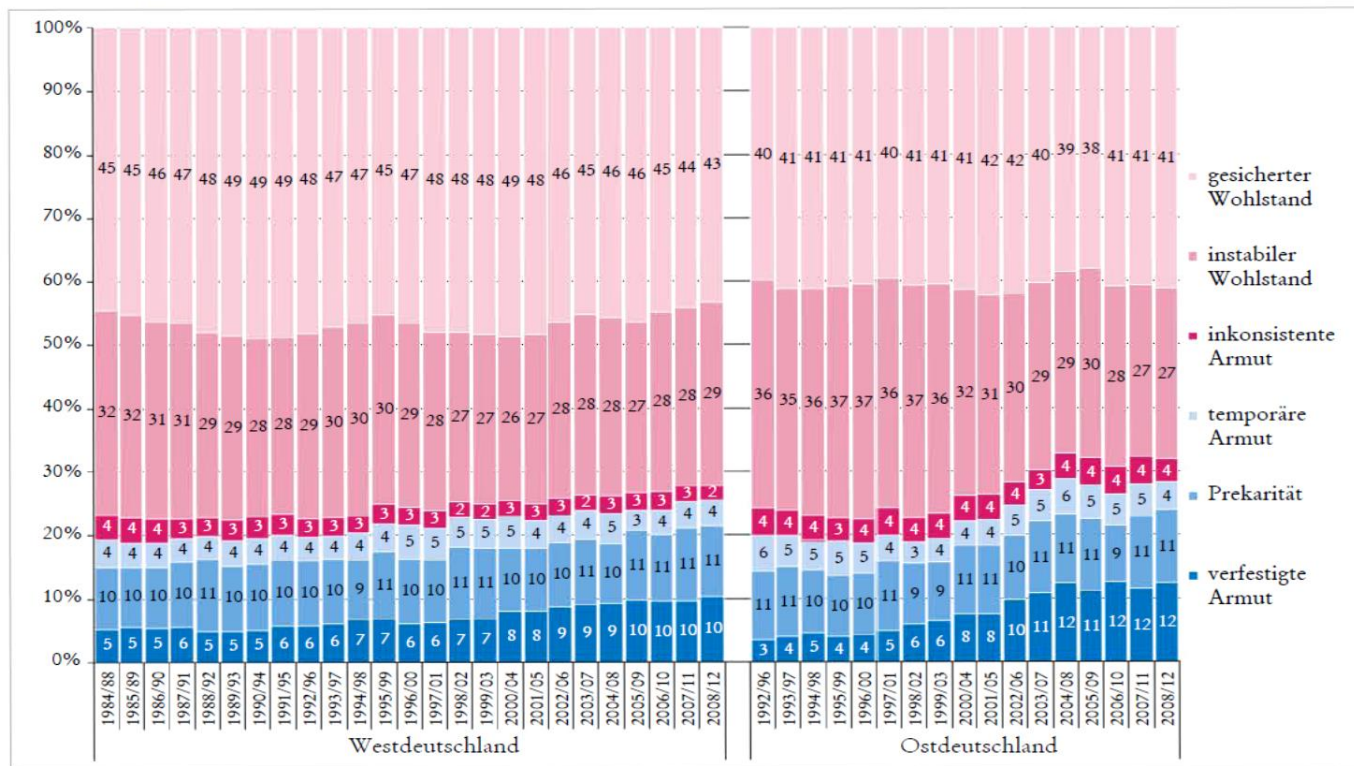
forschung die *soziale Bedeutung* von Ungleichheiten gewandelt hat. Dies ist meine These: Auf der einen Seite sind die Relationen sozialer Ungleichheit in der Nachkriegsentwicklung der Bundesrepublik weitgehend *konstant* geblieben. Auf der anderen Seite haben sich die Lebensbedingungen der Bevölkerung *radikal verändert*. Die Besonderheit der sozialstrukturellen Entwicklung in der Bundesrepublik ist der »*Fahrstuhl-Effekt*«: die »Klassengesellschaft« wird *insgesamt* eine Etage höher gefahren. Es gibt – bei allen sich neu einpendelnden oder durchgehaltenen Ungleichheiten – ein *kollektives Mehr* an *Einkommen*, *Bildung*, *Mobilität*, *Recht*, *Wissenschaft*, *Massenkonsum*. In der Konsequenz werden *subkulturelle Klassenidentitäten* und *-bindungen* ausgedünnt oder aufgelöst. Gleichzeitig wird ein Prozeß der *Individualisierung* und *Diversifizierung* von Lebenslagen und Lebensstilen in Gang gesetzt, der das Hierarchische der Klassen und

Verschränkung von Benachteiligung aufgrund von Merkmalen wie Geschlecht, Herkunft oder Klasse



Trendentwicklung von Armut, Prekarität und Wohlstand, 1984-2012

Abbildung 3: Trends von Armut, Prekarität und Wohlstand



Quelle: SOEP v29, 1984–2012, balancierte 5-Jahres-Panel, gewichtete Ergebnisse.

Logik der Aktivierung in allen sozialen Bereichen



Immobilienbesitz / Wohneigentum als Altersvorsorge



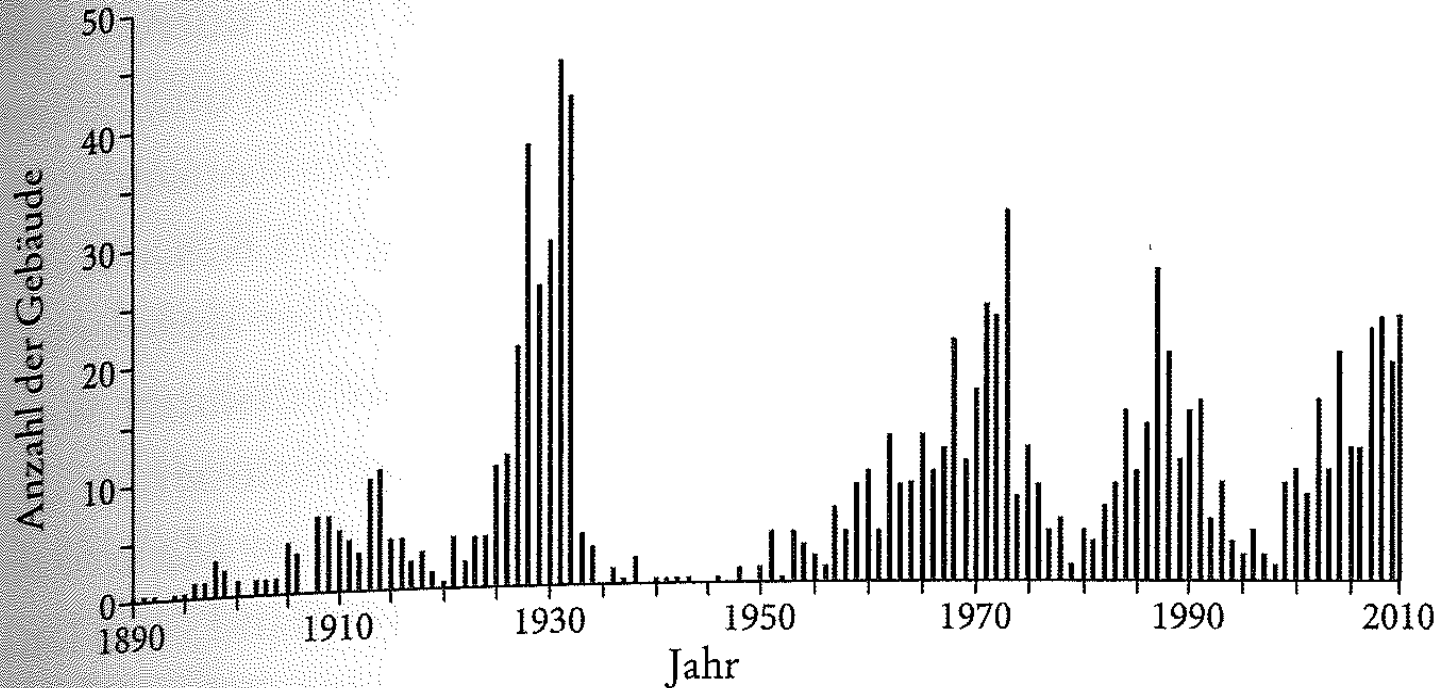
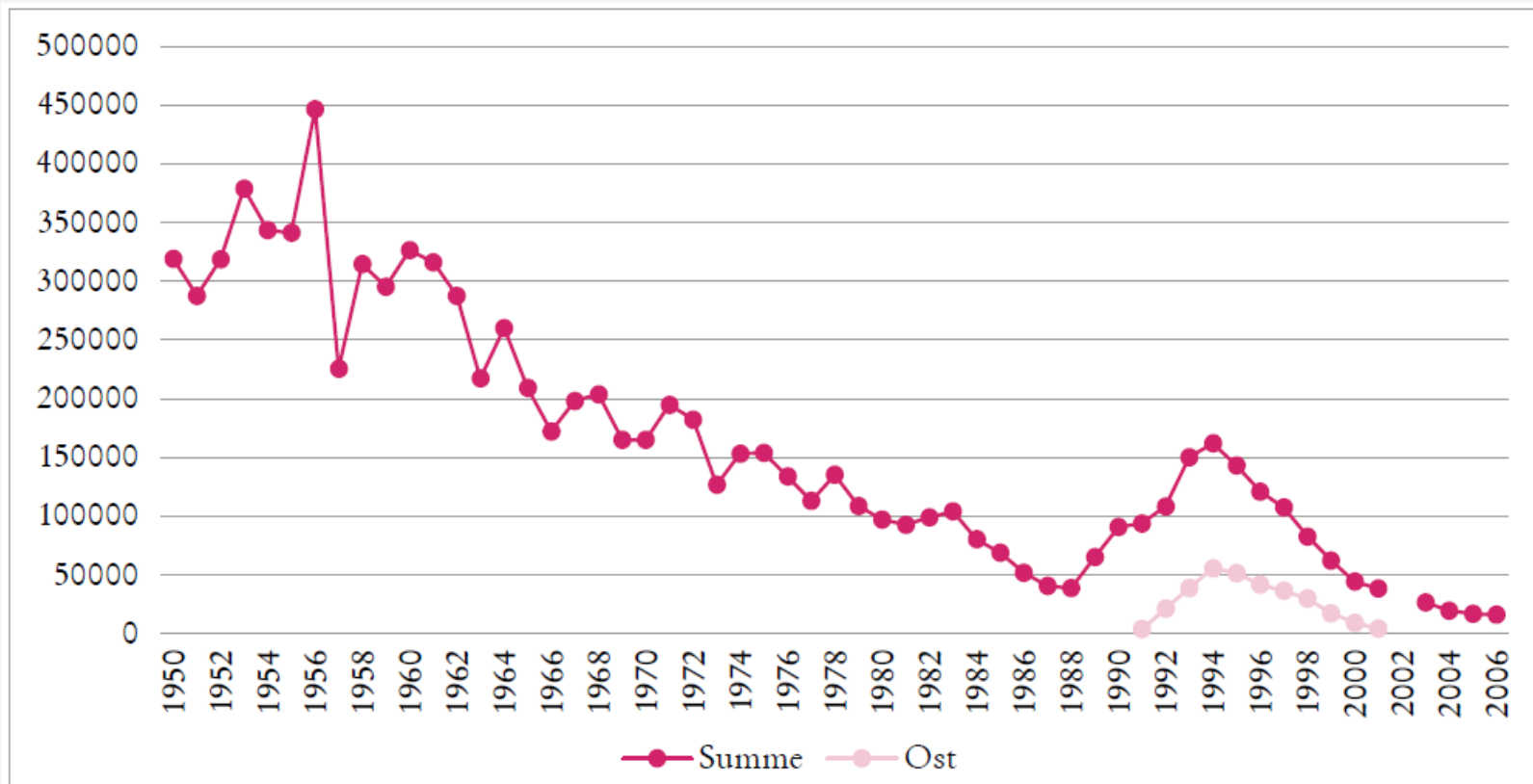


Abb. 2: Übersicht über die Anzahl der Hochhäuser, die in den Jahren 1890 bis 2010 in New York errichtet wurden.

Private
Bau-
tätigkeit
und
kapitalis-
tische
Krisen

Anzahl geförderter Wohnungen, 1950-2006



Quelle: Statistisches Bundesamt, Förderungen im Sozialen Wohnungsbau, Wiesbaden 2014.

1. *Wohnen als Strukturproblem*

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- ***Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus***

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

München Hasenbergl, Goldschmiedplatz 1965



Quelle: http://zeitkapsel-hasenbergl.de/990_500/1965_Goldschmiedplatz.jpg

1. Wohnen als Strukturproblem

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen


4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

Desinvestition: Wohnblocks am Candidplatz, München



Luxussanierung: Olympiadorf, München



Fotos ansehen

58€ pro Nacht

Check-in TT.MM.JJJJ Check-out TT.MM.JJJJ

Gäste 1 Gast

Buchung anfragen

Dir wird noch nichts berechnet

In Wish List speichern

Von 8 Reisenden gespeichert

f t e ...

Übersicht · Bewertungen · Der Gastgeber · Standort

Luxury 2R flat 53qm BMW Olympiapark

München, Bayern, Deutschland

Brigitte

Ganze Unterkunft 2 Gäste 1 Schlafzimmer 1 Bett

Über dieses Inserat

Fantastic spaceouse luxury flat 53m², 8. floor with elevator. Amazing views over Munich + Alps. Next to BMW, 3 min. walk you reach public transporation (U3 Metro) Olympiadorf, 1 bed- + 1 living room all completely renov. Feb. 2016 high class standard

Gentrifizierung:

München Perlach
1-Zimmer-Whg. möbliert
Stockwerk 7 von 12
Baujahr 1974

21,15 € / qm kalt

Quelle:

https://www.immobilienscout24.de/expose/96054811?referrer=RESULT_LIST_MAP&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2FS-T%2FWohnung-Miete%2FBayern%2FMuenchen%2FPerlach%2F1%2C00-1%2C50%3FviewMode%253D%26exposeId%3D96054811&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT_LIST&searchId=d3cc99ab-5757-3072-8f4f-059e3feb7687#/



Grundriss

Objekt-Nr.: 0c91b473-b518-4b70-8786-226302873d57

Scout-ID: 96054811

850 €

Kaltmiete

1

Zi.

40,19 m²

Fläche

Schöne, geräumige, vollständig möblierte und ausgestattete 1- Zimmer Wohnung in München, Perlach

📍 81735 München, Perlach

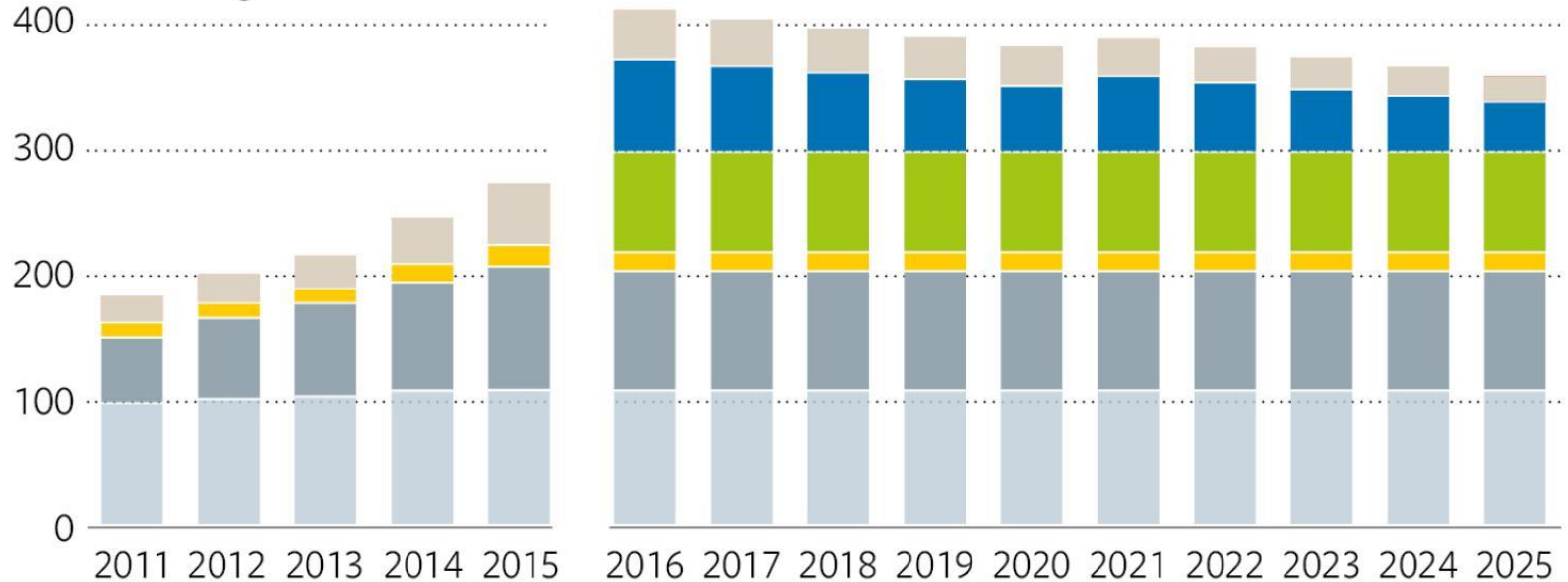
Balkon/ Terrasse Personenaufzug Einbauküche

Gesamtbedarf Wohnungsneubau ab 2016

Wohnungsbau bis 2015 und nötiger Neubau ab 2016 zur Deckung des aktuellen Defizits

- in Ein- / Zweifamilienhäusern
- in Mehrfamilienhäusern (konventionell)
- Sozialmietwohnungen
- zusätzliche Sozialmietwohnungen
- zus. bezahlbarer Mietwohnungsneubau
- sonstige

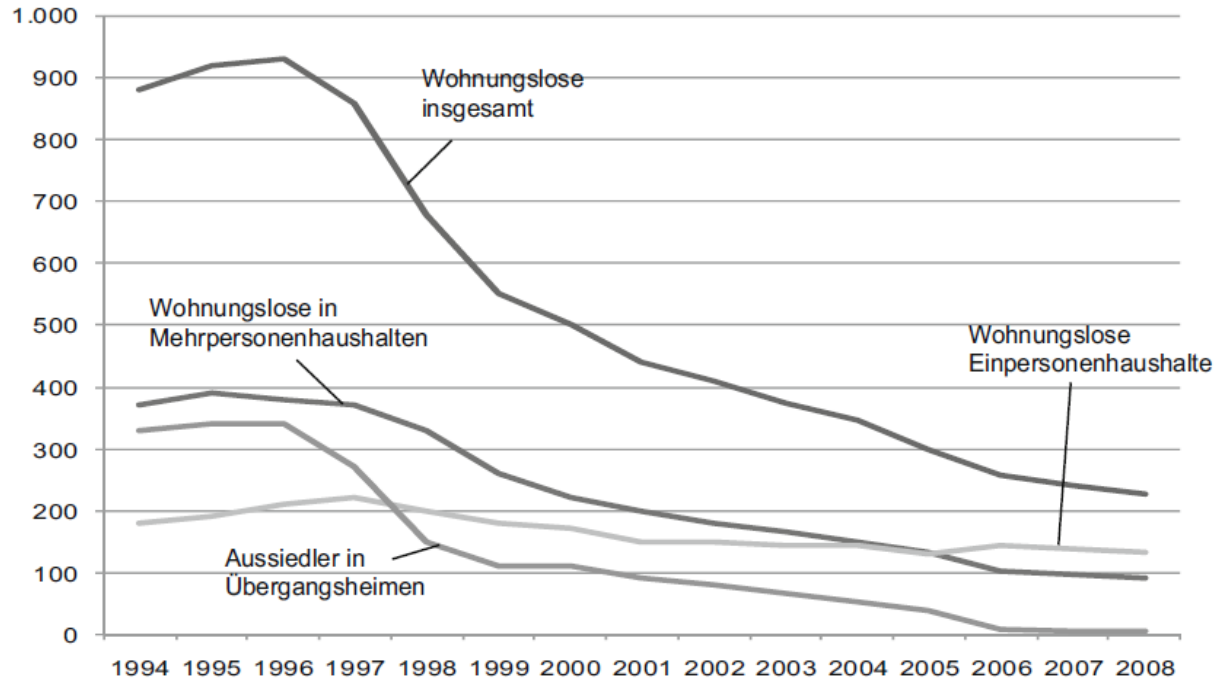
Tsd. Wohnungen



QUELLE: PESTEL-INSTITUT

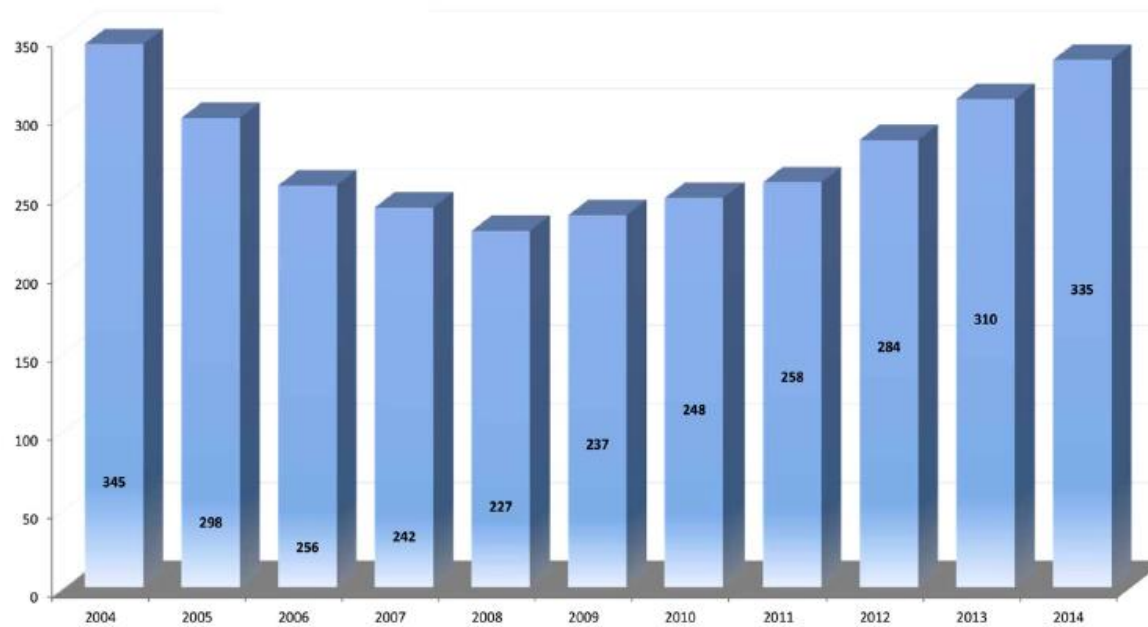
Entwicklung der Wohnungslosigkeit, 1994-2008

Schaubild 1: Wohnungslose in Deutschland (Schätzungen der BAG W, in Tausend)



Schätzungen über den Umfang der Wohnungslosigkeit

Zahl der Wohnungslosen 2004 bis 2014 (in Tausend)



Quelle: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (www.bagw.de); 5. Okt. 2015



Quelle: http://www.bagw.de/media/doc/PRM_2015_10_5_Pressemappe.pdf

Erwerbslosigkeit als vorrangige Beschäftigungssituation bei Eintritt in die Wohnungslosigkeit

Arbeits- und Beschäftigungssituation nach Geschlecht						
	<i>Männer</i>		<i>Frauen</i>		<i>Gesamt</i>	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
<i>arbeitslos</i>	16.094	89,6%	4.739	84,4%	20.837	88,4%
<i>dritter Arbeitsmarkt</i>	282	1,6%	88	1,6%	370	1,6%
<i>zweiter Arbeitsmarkt</i>	243	1,4%	106	1,9%	349	1,5%
<i>erster Arbeitsmarkt</i>	1.273	7,1%	654	11,6%	1.928	8,2%
<i>Selbstständige</i>	64	0,4%	28	0,5%	92	0,4%
<i>Gesamt</i>	17.956	100%	5.615	100%	23.571	100%

SGB II - Transferleistungsbezug als vorrangige Einkommenssituation bei Eintritt in die Wohnungslosigkeit

Einkommenssituation zu Beginn der Hilfe nach Geschlecht			
	<i>Männer</i>	<i>Frauen</i>	Gesamt
<i>Erwerbs- oder Berufstätigkeit</i>	7,6%	9,9%	8,2%
<i>SGB III (Arbeitslosengeld I)</i>	4,1%	3,3%	3,9%
<i>Rente, Pension</i>	6,3%	7,1%	6,5%
<i>Unterhalt durch Angehörige</i>	0,8%	2,7%	1,3%
<i>Eigenes Vermögen, Vermietung, Zinsen, Altenteil</i>	0,2%	0,3%	0,2%
<i>SGB II (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld)</i>	41,7%	41,6%	41,7%
<i>SGB XII (Sozialhilfe)</i>	6,3%	5,0%	6,0%
<i>sonstige öffentliche Unterstützungen</i>	2,0%	3,5%	2,3%
<i>weitere Einnahmen</i>	1,8%	1,3%	1,7%
<i>kein Einkommen</i>	29,1%	25,4%	28,2%

1. Wohnen als Strukturproblem

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

1.

Sozialarbeit, Wohlfahrtsverbände und Zivilgesellschaft überfordert

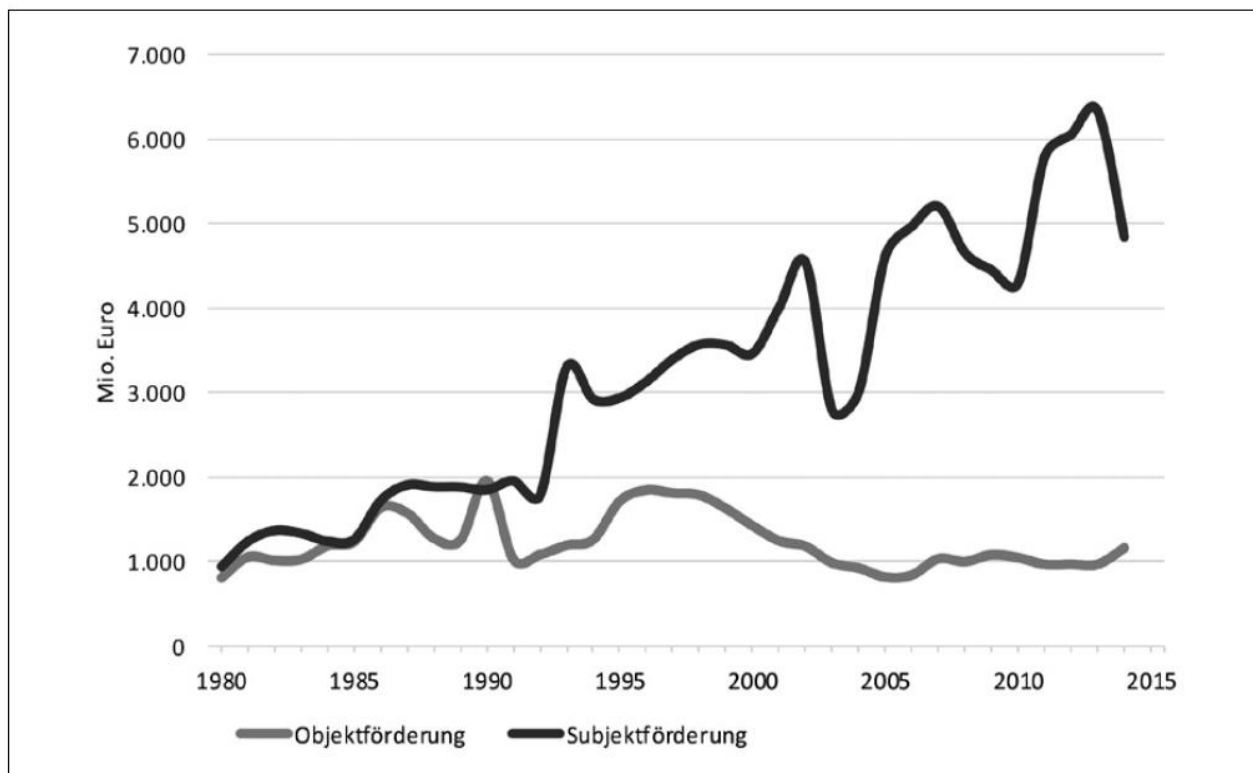
2.

die Kommunen verwalten einen politisch
provozierten Notstand

3.

Umstieg von Objekt- auf Subjektförderung
zeitigt paradoxen Effekt

Vergleich der Kosten der Objekt- und Subjektförderung des Bundes (1980–2014)



Quelle: Deutscher Bundestag 1993, 1997, 2015a, 2016b

6. Februar 2015, 14:34 Uhr Wohnungsmarkt in München

Das Geschäft mit der Not



Ziemlich wenig Platz: Zwei Erwachsenen und zwei Jugendliche, auf dem Fenstersims Dagobert Duck, teilen sich dieses Zimmer. (Foto: gru)

Eine vierköpfige Familie wohnt in einem Zimmer von 20 Quadratmetern und zahlt dafür 950 Euro. Ein Fall von Mietwucher? Die Vermieter sprechen von einer legitimen Übergangslösung für jene, die auf dem Mietmarkt Fuß fassen wollen. Doch die Stadt hat Zweifel.

ANZEIGE

Quelle: <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnungsmarkt-in-muenchen-das-geschaeft-mit-der-not-1.2307426>

18. April 2017, 18:44 Uhr Moosach

Bewohner können nach Zwangsräumung nicht mehr in ihre Unterkunft



Innerhalb weniger Stunden mussten die Bewohner ihre Zimmer räumen und ausziehen. (Foto: Florian Peljak)

Das Sozialreferat hat der Betreiberfirma für Unterkünfte 2-Rent Group gekündigt.

Kurz vor Ostern mussten 180 wohnungslose Bewohner plötzlich aus einer Unterkunft in Moosach ausziehen.

Die Auseinandersetzung zwischen dem Sozialreferat und dem Betreiber der Unterkunft reicht mindestens bis 2015 zurück.

<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/moosach-bewohner-koennen-nach-zwangsraeumung-nicht-mehr-in-ihre-wohnungen-1.3467918>

4.

Geflüchtete werden für Wohnungskrise
verantwortlich gemacht

»Also ich hab ein Fenster in der ganzen Wohnung. Ein Fenster. Das ist auch eine Dachgeschosswohnung, alles Rigips, ich kann eigentlich gar nix machen in der Wohnung. Nichts dranhängen und so. Gar nix. Null. Dann hab' ich bei meiner Hausverwaltung gefragt nach einer neuen Wohnung, aber der hat zu mir gesagt: wegen der Flüchtlingspolitik kann ich's vergessen. Wenn er das jetzt schon sagt, was ist in zwei Jahren?«

KONRAD, 22, MÜNCHEN

5.

der Wohnungsnotstand wird als Problem der
Metropolen abgetan

6.

die Nachfragetheorie allein kann die
Mietenexplosion nicht erklären

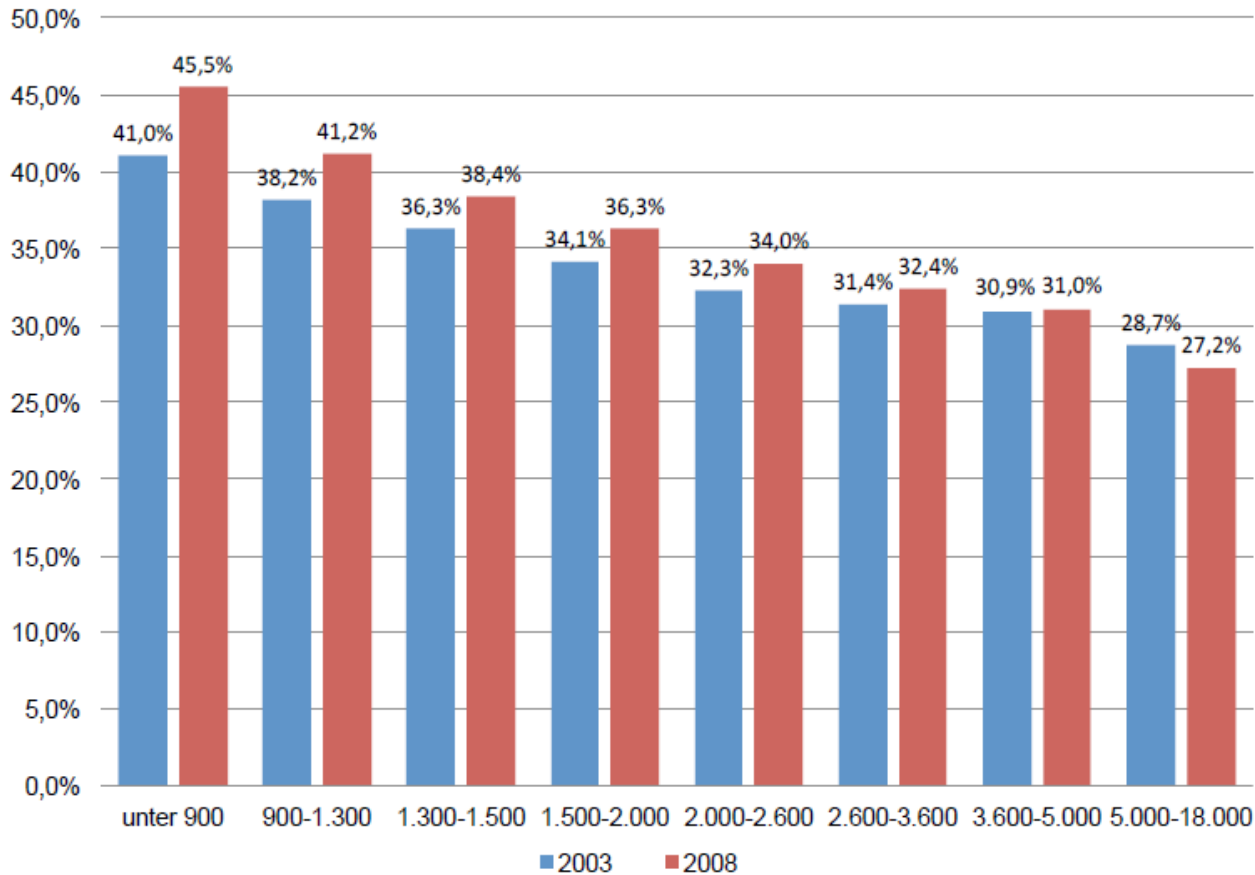
7.

die Theorie der Sickereffekte funktioniert in der
Praxis nicht

8.

die Wohnungskrise hat längst die
Mittelschichten erreicht

Mietbelastung nach Einkommensgruppen, 2003 und 2008



Zunehmende Wohnkostenbelastung bei den unteren Einkommensgruppen.

9.

Schuld für Wohnungslosigkeit wird auf
Betroffene verlagert

INTERVIEWERIN: Was denkst du, was sind das für Leute die die Zeitschrift BISS verkaufen?

VANESSA: Traurige Leute teilweise, die vielleicht so ein bisschen die Hoffnung verloren haben. Weil ich glaube, auch wenn du arbeitslos bist – ich denke so im Netto an der Kasse [arbeiten] oder sowas, das müsste ja eigentlich gehen. Also da musst du ja eigentlich kein Studium vorweisen oder sowas. Vielleicht werden auch viele durch Krankheit nicht genommen. Vielleicht ist auch bei vielen der Eigenwille, wirklich etwas zu finden, nicht da. Ich weiß es nicht so genau.

VANESSA, 30, MÜNCHEN

10.

die soziale Frage wird durch Ausgrenzung +
Gewalt bearbeitet

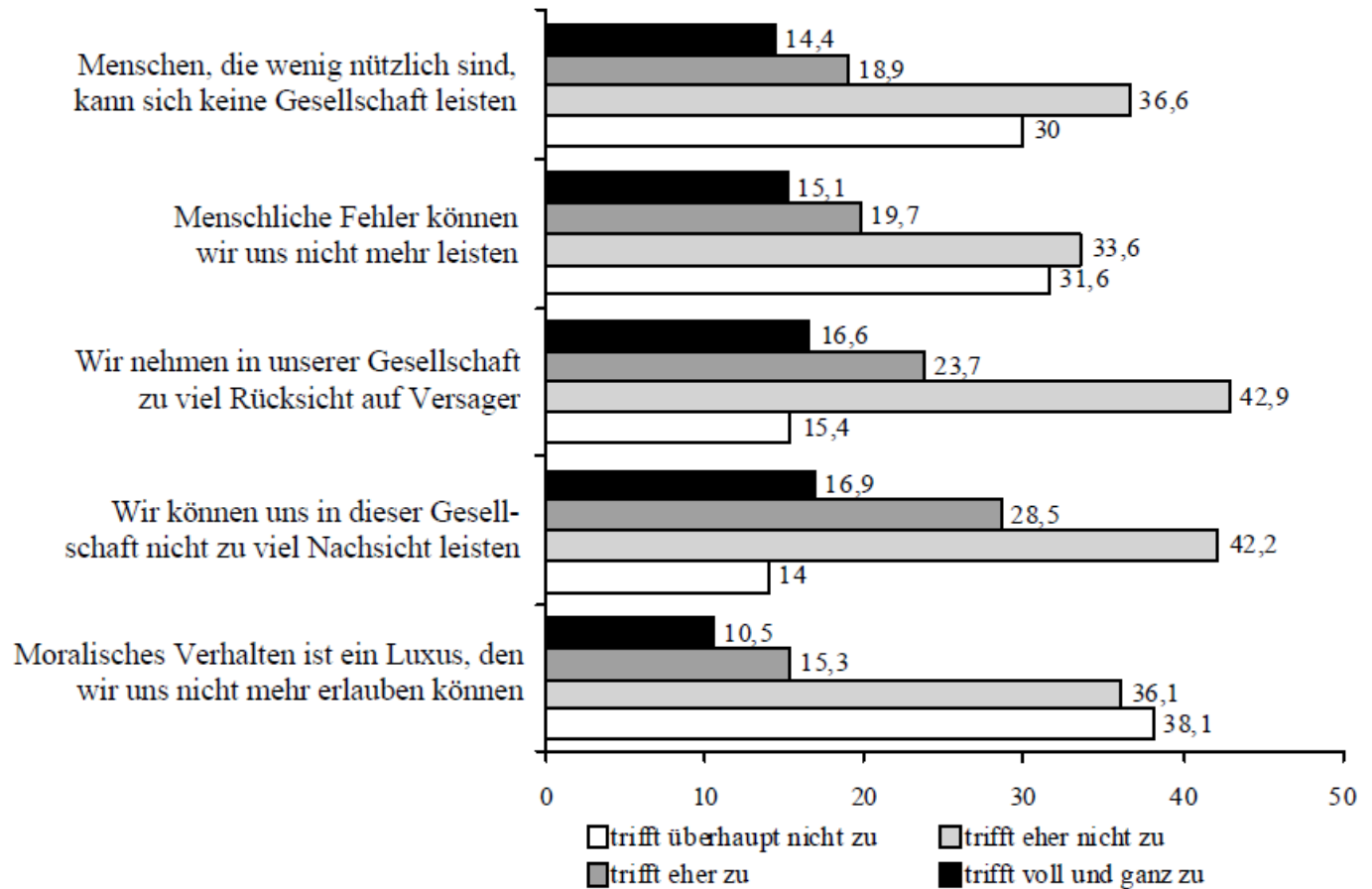
Abwertung von Obdachlosen im Zeitverlauf (in Prozent): Zustimmung zu obdachlosenfeindlichen Aussagen 2009-211

Abwertung von obdachlosen Menschen				
Die Obdachlosen in den Städten sind unangenehm.	35,1	34,2	38,0	2009-2010 n. s. 2010-2011 **
Die meisten Obdachlosen sind arbeitsscheu.	26,3	28	30,4	2009-2010 n. s. 2010-2011 **
Bettelnde Obdachlose sollten aus den Fußgängerzonen entfernt werden.	36,3	31,2	35,4	2009-2010 ** 2010-2011 **

Ökono- mistische Einstel- lungen

BRD 2007

Abbildung 1: Die Verbreitung ökonomistischer Orientierungen in der bundesdeutschen Bevölkerung (in %)



Quelle:
Mansel / Endrikat
2007, S. 169

1. Sozialarbeit, Wohlfahrtsverbände und Zivilgesellschaft überfordert
2. die Kommunen verwalten einen politisch provozierten Notstand
3. Umstieg von Objekt- auf Subjektförderung zeitigt paradoxen Effekt
4. Geflüchtete werden für Wohnungskrise verantwortlich gemacht
5. der Wohnungsnotstand wird als Problem der Metropolen abgetan
6. die Nachfragetheorie allein kann die Mietenexplosion nicht erklären
7. die Theorie der Sickereffekte funktioniert in der Praxis nicht
8. die Wohnungskrise hat längst die Mittelschichten erreicht
9. Schuld für Wohnungslosigkeit wird auf Betroffene verlagert
10. die soziale Frage wird durch Ausgrenzung + Gewalt bearbeitet

1. Wohnen als Strukturproblem

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

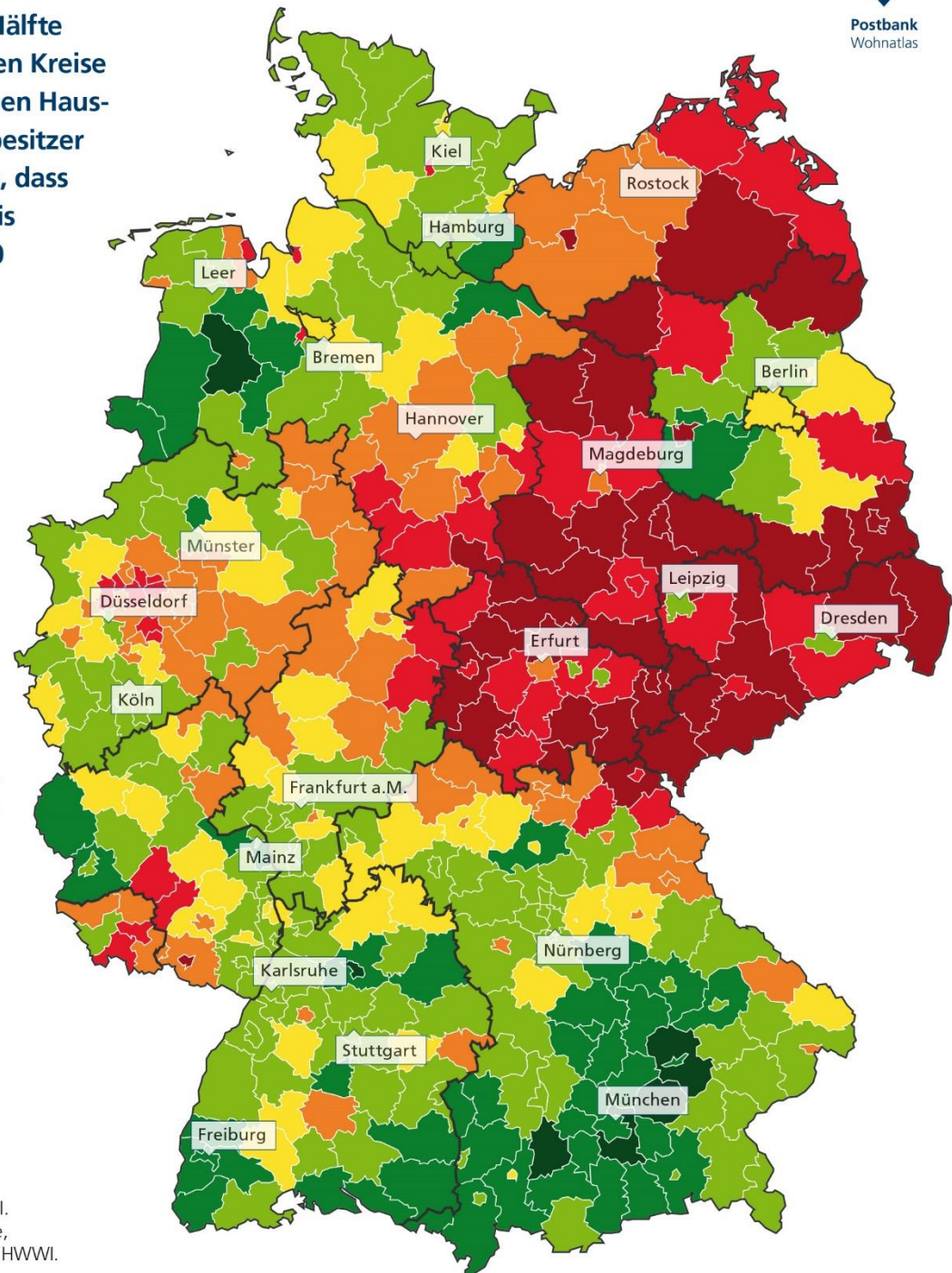
5. Fazit und Handlungsoptionen

„Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen“

Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2017

https://www.postbank.de/postbank/pr_presseinformation_2017_05_05_postbank_studie_wohnatlas_2017-wo_immobilien_kuenftig_a_n_wert_gewinnen.html

In mehr als der Hälfte der 402 deutschen Kreise und Städte können Haus- und Wohnungsbesitzer davon ausgehen, dass ihre Immobilie bis mindestens 2030 an Wert zulegt:



Quellen:
Berechnungen des HWWI.
Forschungsbereich Städte,
Regionen und Hamburg, HWWI.

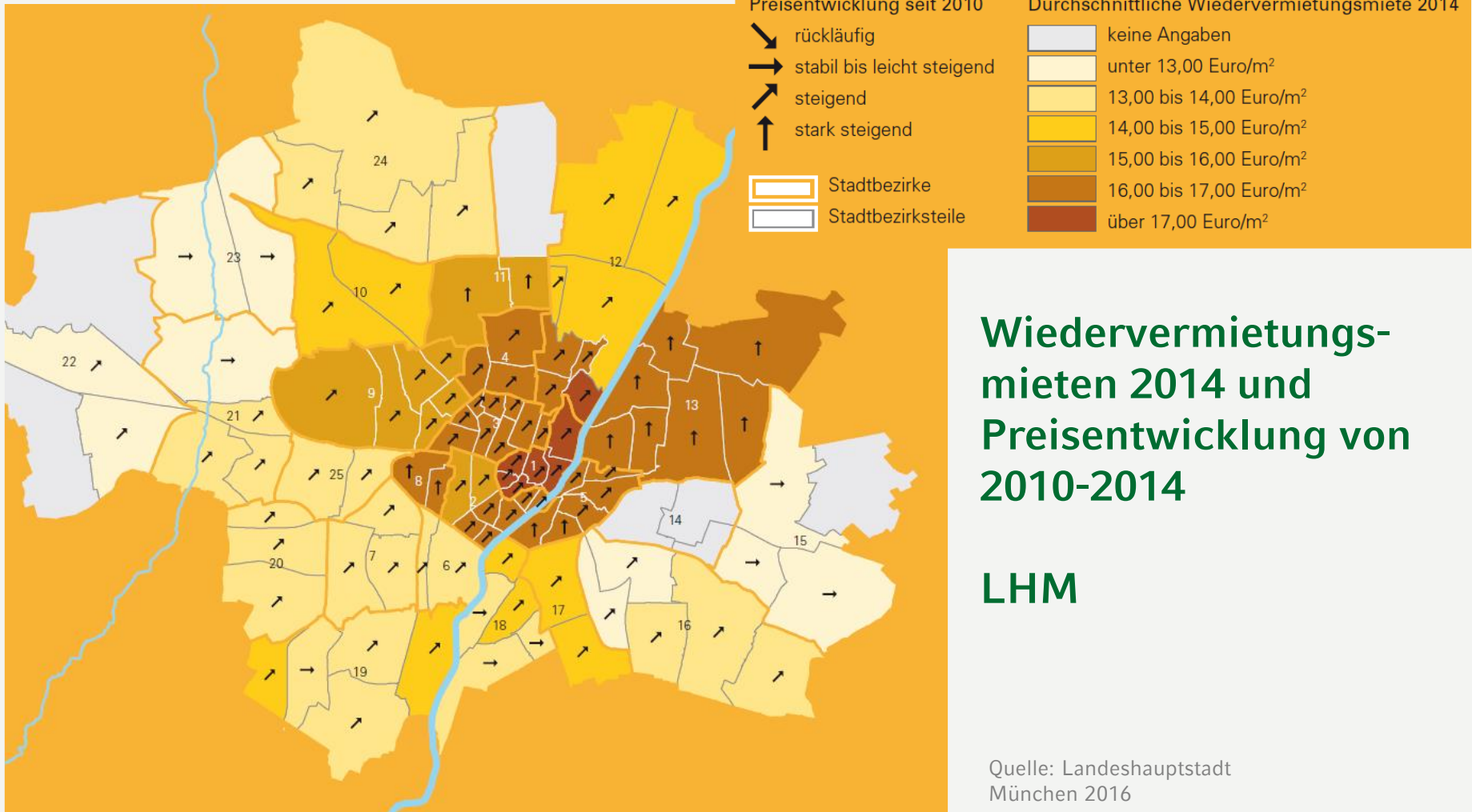


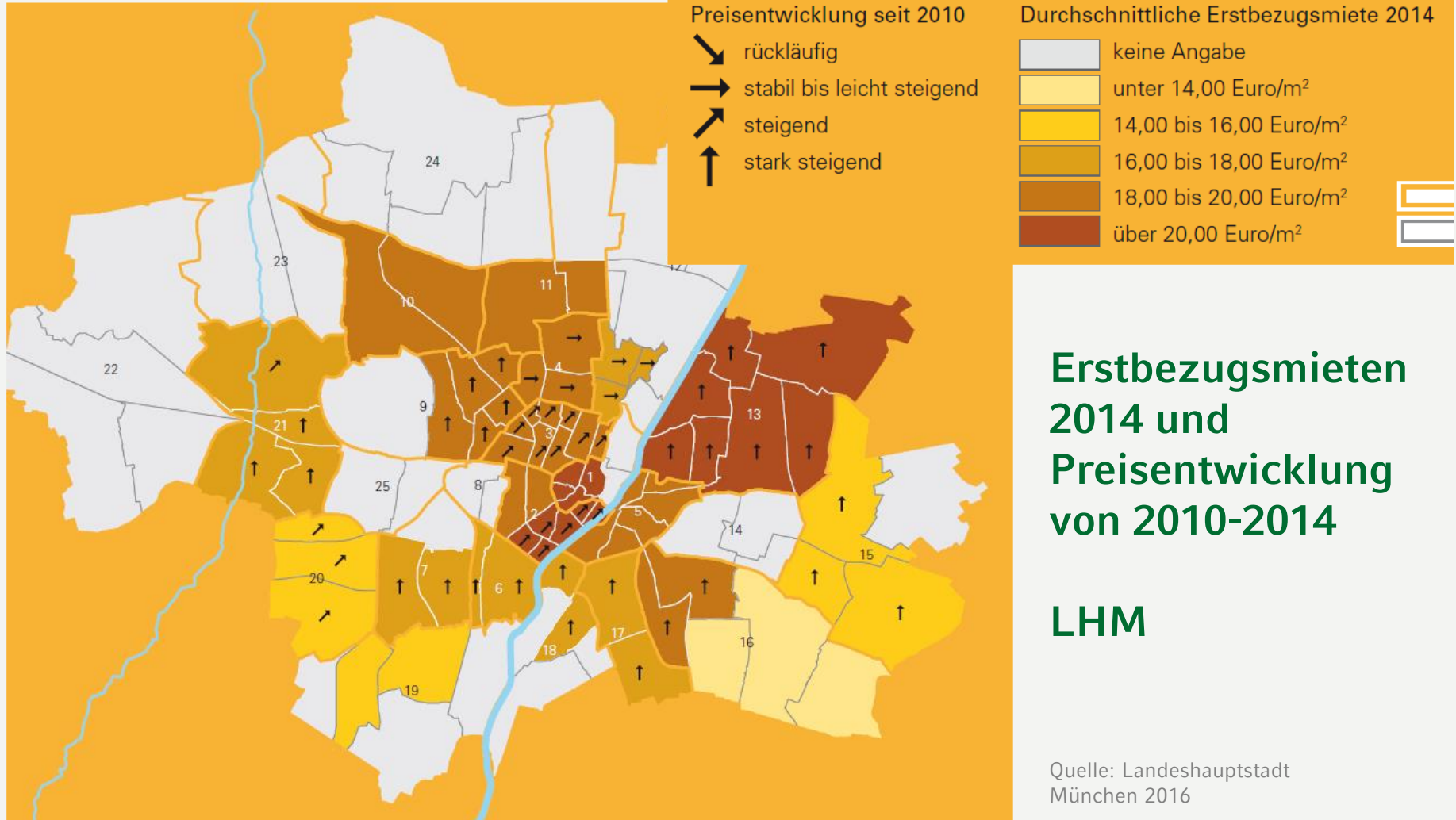
**Metropol-
region
München:**

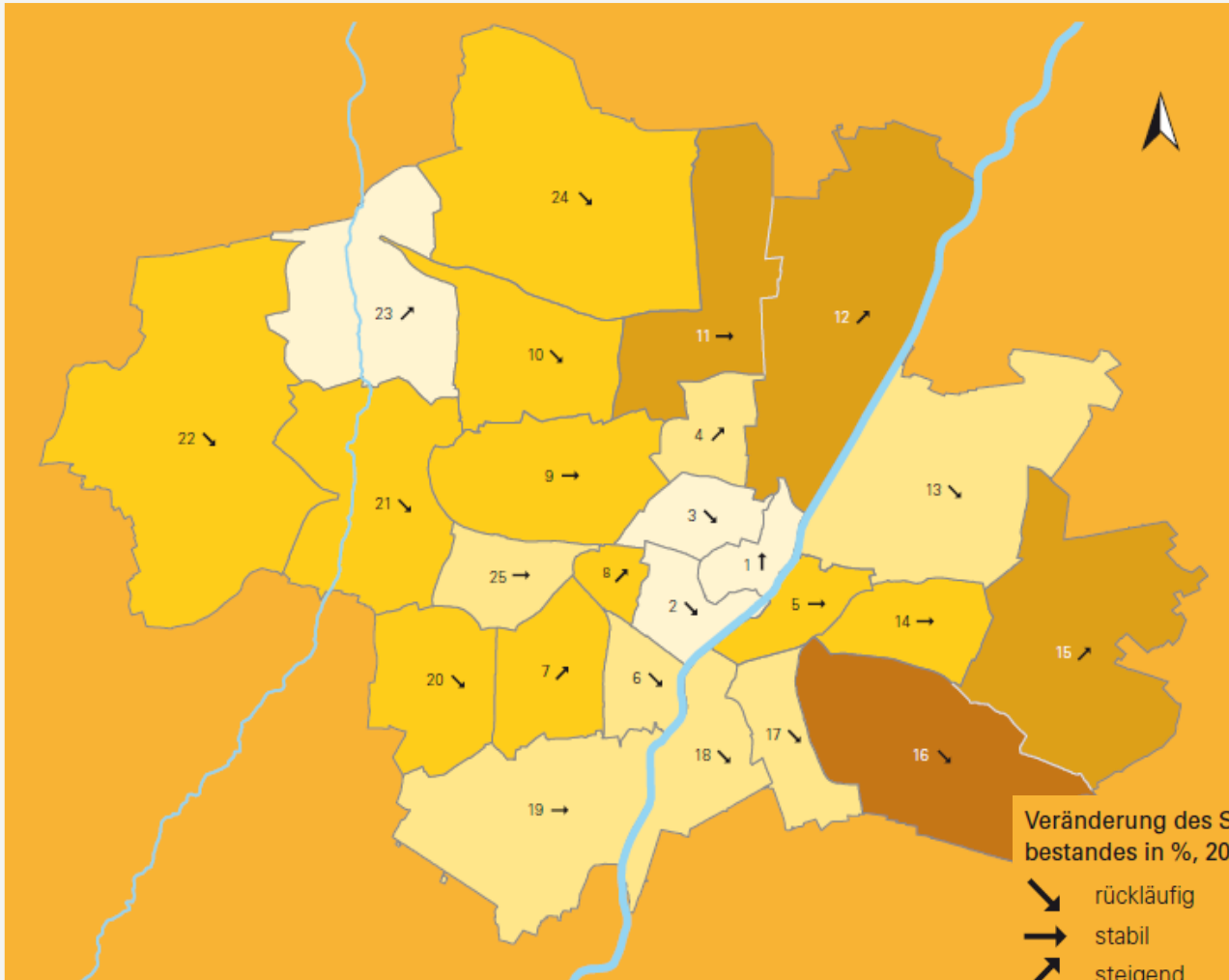
**5,9 Mio.
Einwohner,**

**davon rund
1,5 Mio. in
der LHM**

Quelle: Landeshauptstadt
München 2016







Sozialwohnungsbestand LHM

Anzahl in Wohneinheiten und Veränderung 2010-2014

Quelle: Landeshauptstadt München 2016

Äquivalenzeinkommen pro Person und Armutsschwellen

Region / Stadt	Median des Äquivalenz- einkommens (in €)	Armutsschwelle (in €)	Armutgefährdungsquote für Personen in Haushalten (in %)
Deutschland	1.414	848	15,1
Augsburg, Ingolstadt, Regensburg	1.524	914	13,7
München	1.740	1.044	16,8
Oberland, Südostober- bayern	1.529	917	13,5

Anteil der familiengeeigneten und für durchschnittliche Beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote

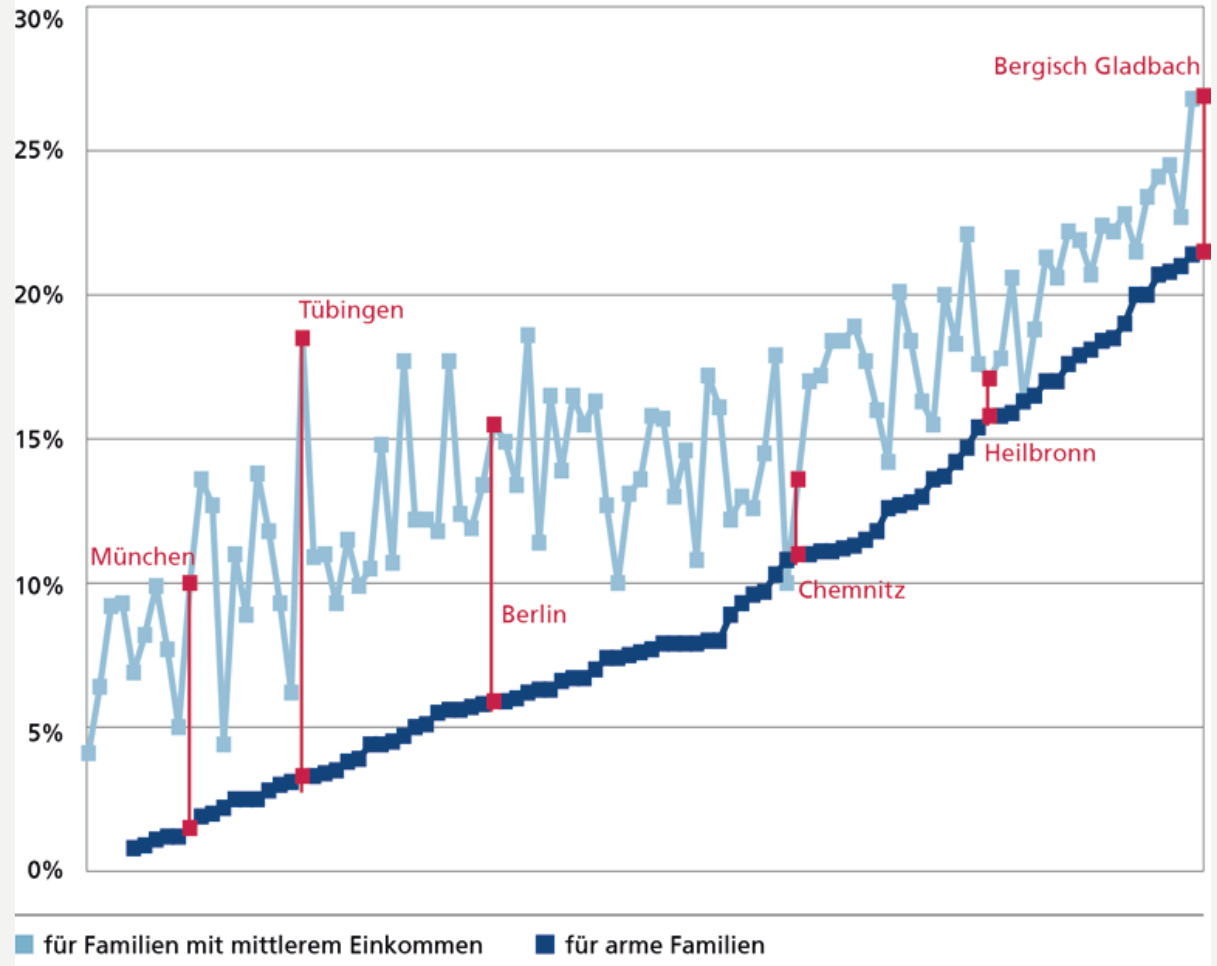
Stadt	Anteil familien- geeigneter Angebote an allen Angeboten (in Prozent)					davon für Familien mit mittlerem Einkommen finanzierbare Angebote an allen familien- geeigneten Angeboten (in Prozent)					davon für arme Familien finanzierbare Angebote an allen familien- geeigneten Angeboten (in Prozent)				
	Insgesamt	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen
Ingolstadt	35	100	13	100	31	36	5	-	30	88	3	1	-	5	7
München	34	100	20	100	29	11	2	0	2	21	1	1	0	1	2

Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten

Stadt	Armutsschwelle Familie (in Euro)	Mietkosten für familiengeeignetes Wohnen im unteren Preissegment (in Euro)	Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen armer Familien (in Prozent)*	Verfügbares Budget nach Abzug Mietkosten (in Euro)	Prozentuale Abweichung verfügbares Budget – Regelsatz SGB II (in Prozent)
Ingolstadt	1.931	615	31,8	1.316	13
München	2.003	994	49,7	1.008	-14

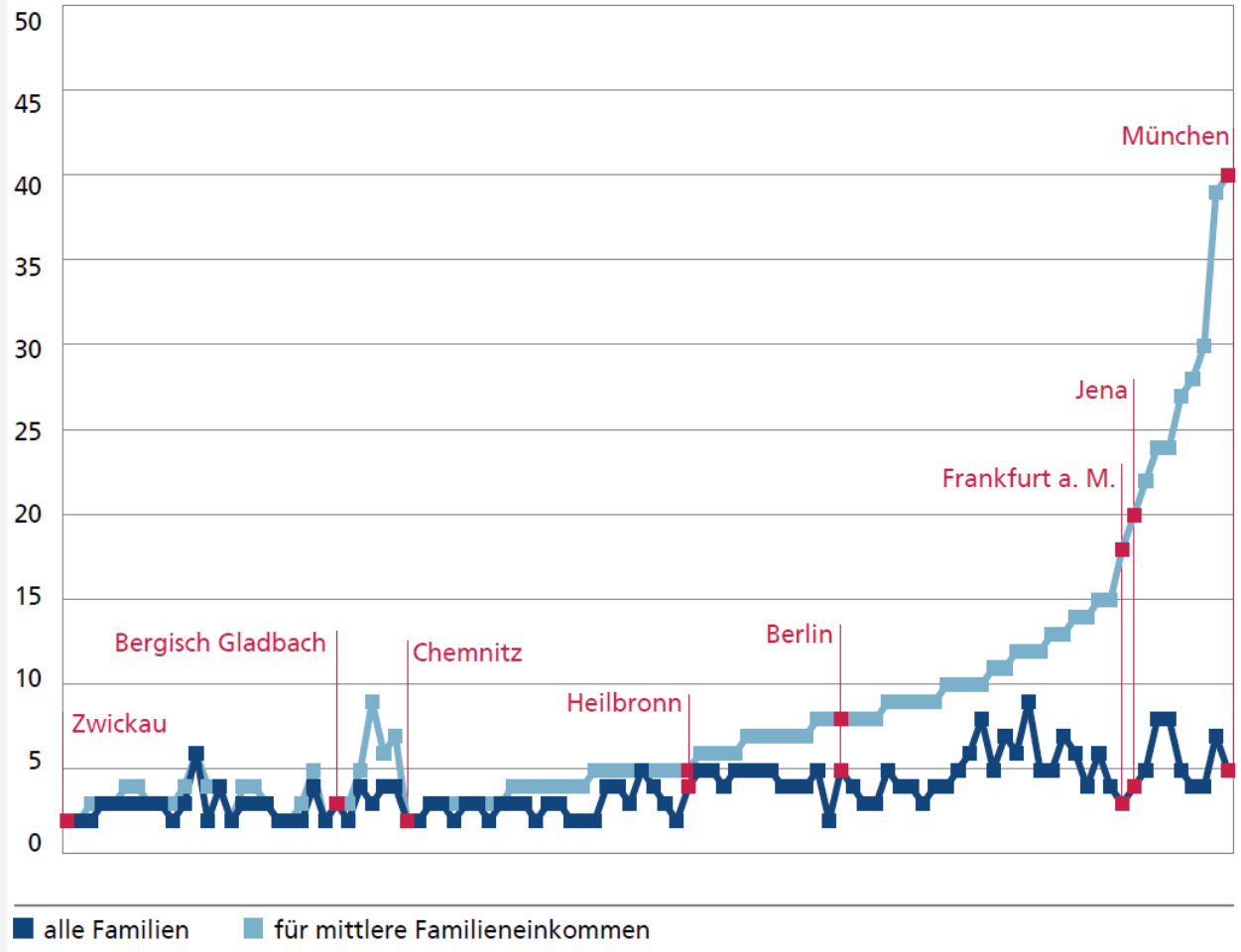
Konzentrations- kennziffer familien- geeigneter und finanzierbarer Wohnangebote

Anteil der Wohnquartiere, in denen sich 50 Prozent der finanzierbaren
familiengerechten Angebote konzentrieren



Entfernungs- kennziffer familien- geeigneter und finanzierbarer Wohnangebote

Entfernung vom Gemeindemittelpunkt (in km Luftlinie),
in der 1% aller Familienhaushalte ein geeignetes Angebot finden



Konzentrations- und Entfernungskennziffer familieneigneter und finanzierbarer Angebote

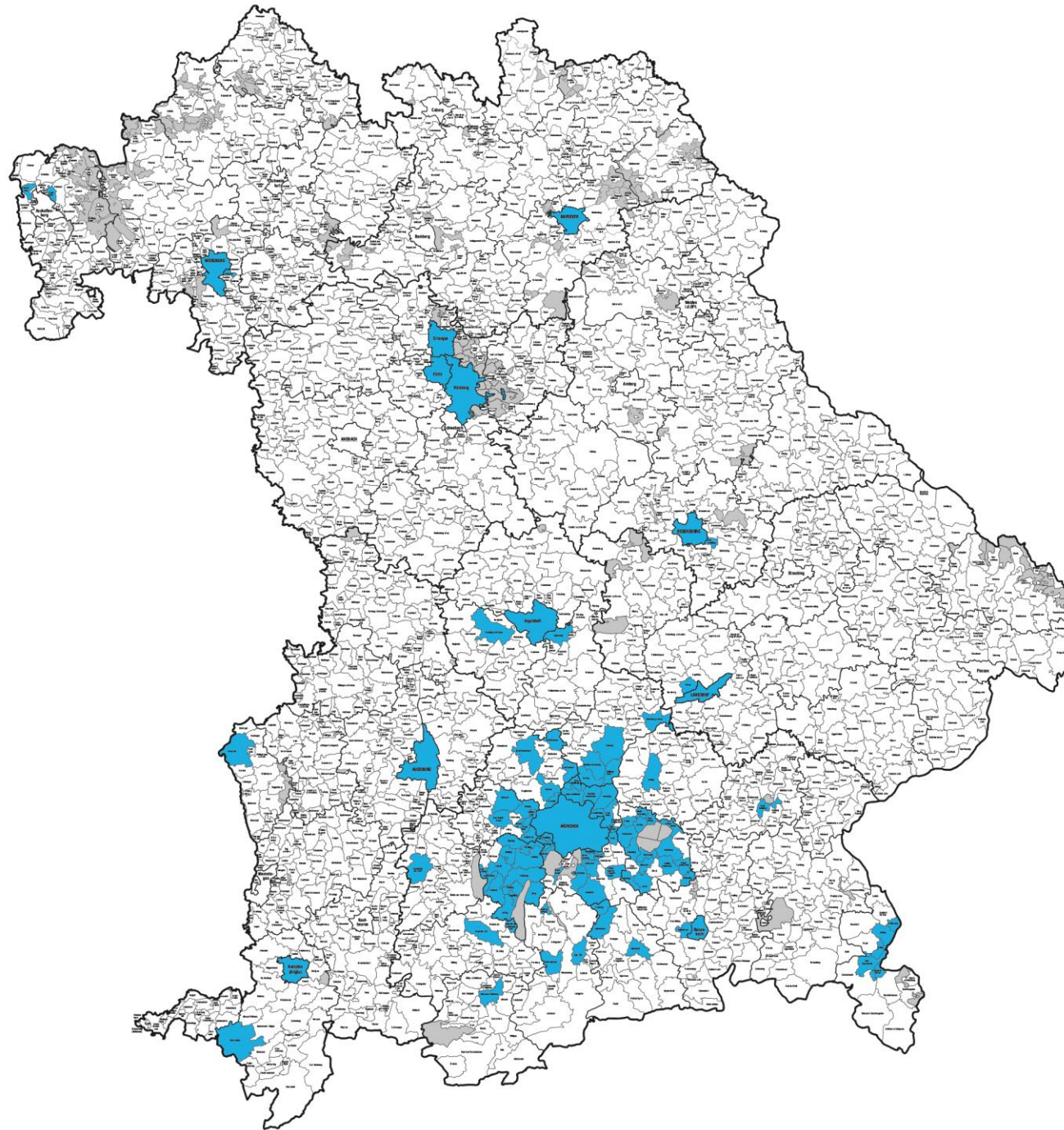
Stadt	Konzentrationskennziffer*		Entfernungskennziffer**	
	für Familien mit mittlerem Einkommen	für arme Familien	alle Familien	für Familien mit mittlerem Einkommen
Ingolstadt	15 %	4 %	8 km	24 km
München	10 %	2 %	5 km	40 km

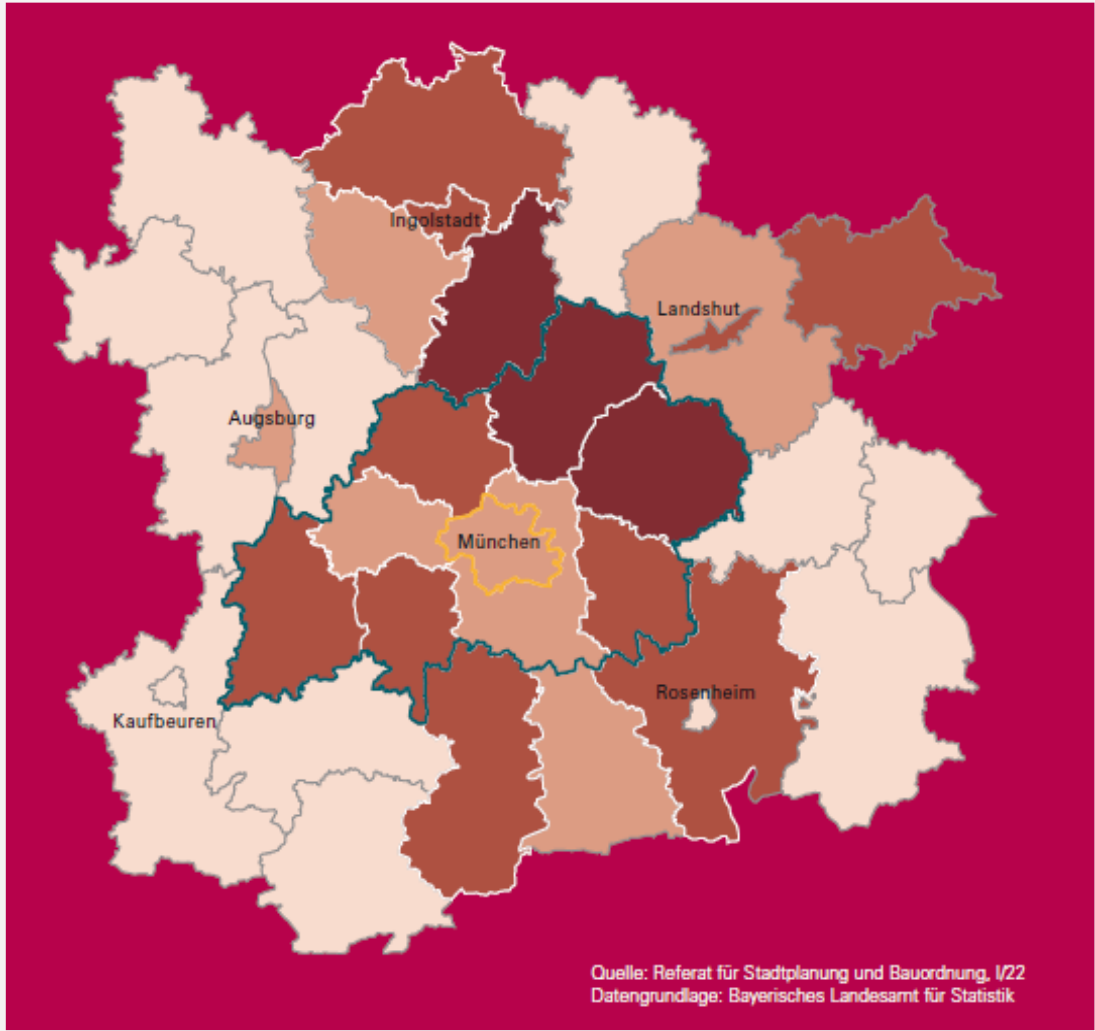
**Gebiete in
Bayern mit
angespanntem
Wohnungsmarkt
und erhöhtem
Wohnungsbedarf**

**nach § 3 Abs. 1
DVWoR**

Stand: Nov. 2015

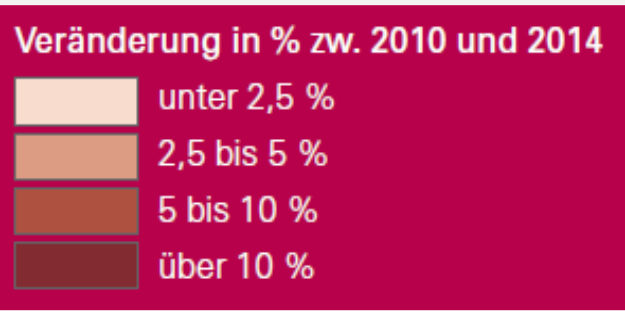
Quelle: Raubold 2015, 11

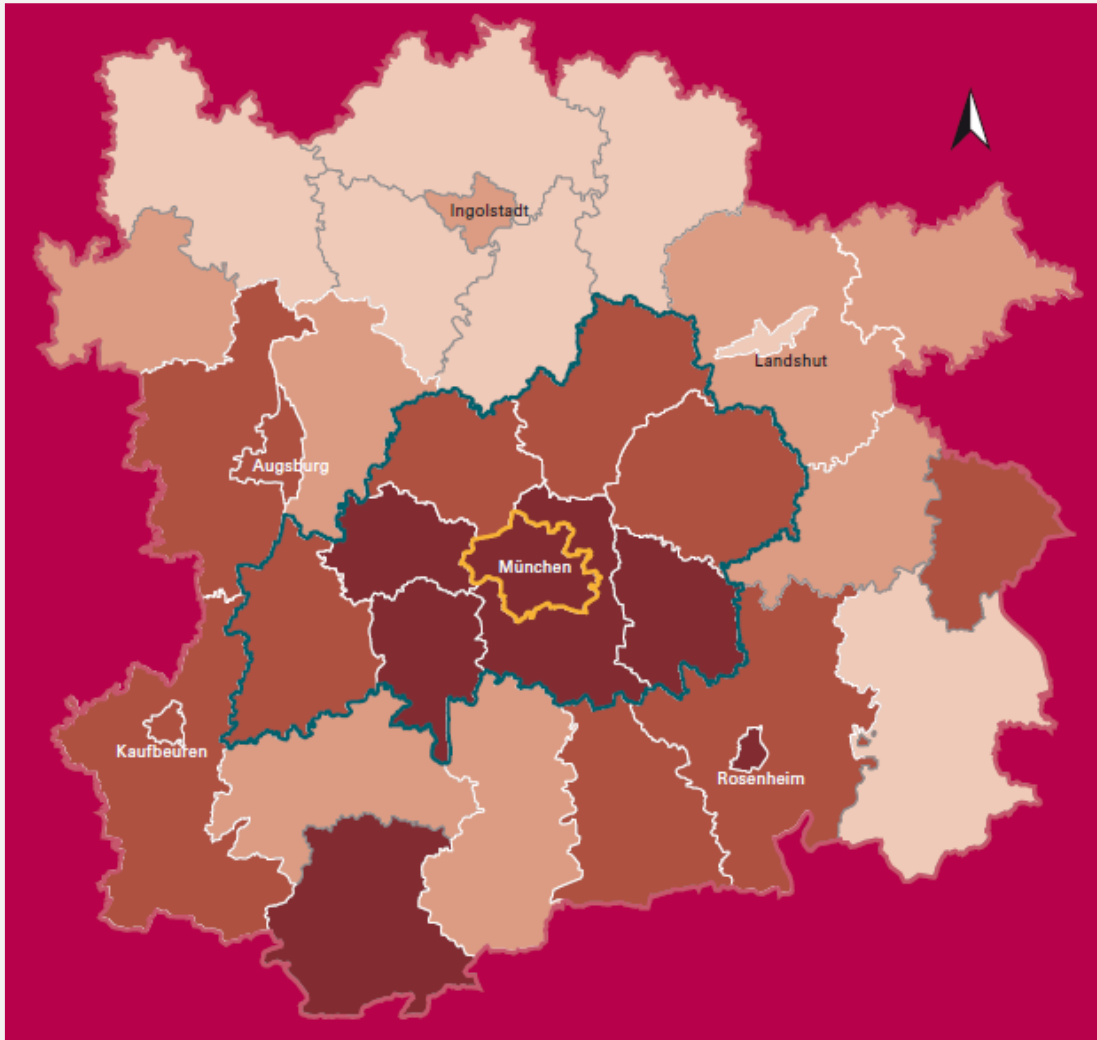




Entwicklung des Wohnungsbestands in der Metropolregion München, 2010-2014

Quelle: Landeshauptstadt
München 2016



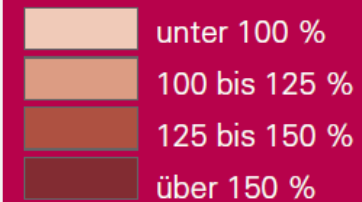


Prognostizierter Wohnungsbedarf

Metropolregion München

Quelle: Landeshauptstadt München 2016

Wohnungsbedarf 2015 – 2020 (IW)
in % der Fertigstellungen 2010 – 2014



1. Wohnen als Strukturproblem

- Eine kurze Geschichte des Wohnens in der Moderne
- Von der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik
- Evaluation des klassischen Sozialen Wohnungsbaus

2. Die Rückkehr der Wohnungsfrage

3. Einschätzungen und Thesen

4. Problemlage in München und Umland

5. Fazit und Handlungsoptionen

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

„Die Wohnungsgemeinnützigkeit auf der Ebene der Kommunen verfolgt vor allem drei Ziele: Sie soll Kommunen wieder handlungsfähig machen, die Bereitstellung von sozialem Wohnraum fördern sowie den kommunalen wohnungspolitischen Sachverstand stärken. Im Rahmen der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit können Kommunen beim Bund bzw. den Ländern Gelder zur Förderung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen beantragen. [...]

Im Hinblick auf die Trägerschaft dient diese Ebene der Wohnungsgemeinnützigkeit vorrangig der Stärkung und dem Wiederaufbau kommunaler Wohnungsunternehmen.“

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Grundprinzipien

1. Gewinnbeschränkung auf maximal vier Prozent und eine Orientierung der Miethöhen an den Aufwendungskosten
2. Vorrangige und dauerhafte Vermietung an Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen und an besondere Bedarfsgruppen, die sich am Markt nicht selbst mit Wohnungen versorgen können
3. Dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindung auf der Basis von unternehmensbezogenen Aufwandserträgen und einkommensabhängigen Miethöhen
4. Zweckbindung der erwirtschafteten Überschüsse an die Ziele der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit
5. Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten für MieterInnen und die Einrichtung von Mieterräten

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Finanzierung

„Die Wohnungsgemeinnützigkeit auf der Unternehmensebene ist in ihrer Struktur und Funktionsweise an die Gemeinnützigkeit der Abgabenordnung (AO) angelegt. Wohnungsunternehmen können, so sie die fünf Prinzipien einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu erfüllen bereit sind, den Status der Gemeinnützigkeit beantragen. Die als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen erhalten sodann eine Reihe von steuerlichen Vergünstigungen, die von einer Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer über eine Befreiung von bzw. Rückerstattung der Umsatzsteuer bis hin zu privilegiertem Zugang zu kommunalem bzw. landeseigenem Bauland und weiterführenden Fördermitteln reichen.“

Aktuelle Studien zur Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit:

Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung. URL: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf

Kuhnert, Jan / Leps, Olof (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Wiesbaden: Springer.

Literaturliste

- Ausstellungsbroschüre (2016): Kämpfende Hütten. Urbane Proteste in Berlin von 1872 bis heute. Berlin: Eigenverlag.
- Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt a. M.: Suhrkamp.
- Castel, Robert (2000 [1995]): Die Metamorphosen der sozialen Frage. Eine Geschichte der Lohnarbeit. Konstanz: UVK.
- Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 20-21/2014, S. 13-19.
- Groh-Samberg, Olaf / Hertel, Florian R. (2015): Ende der Aufstiegsgesellschaft? In: Aus Politik und Zeitgeschichte 10/2015, S. 25-32.
- Harvey, David (2013 [2012]): Die urbanen Wurzeln kapitalistischer Krisen. In: ders., Rebellenische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Berlin: Suhrkamp, S. 65-126.
- Heitmeyer, Wilhelm (2012): Gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit (GMF) in einem entsicherten Jahrzehnt. In: ders. (Hrsg.), Deutsche Zustände. Folge 10. Berlin: Suhrkamp, S. 15-41.
- Heyn, Timo / Braun, Reiner / Grade, Jan (empirica AG) (2013): Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte. Hrsg. im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung. URL: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Wohnungsangebot_fuer_arme_Familien_in_Grossstaedten.pdf

- Hilpert, Thilo (1980): Hufeisensiedlung Britz 1926-1980. Ein alternativer Siedlungsbau der 20er Jahre als Studienobjekt. Projektbericht aus dem Fach Siedlungslehre mit Studienarbeiten von: T. Gäde, F. Hausmann, J. Sepper, F. Thielemann. Berlin: TU Berlin.
- Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung. URL: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf
- Kuhnert, Jan / Leps, Olof (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Wiesbaden: Springer VS.
- LHM Landeshauptstadt München (2016): Wohnungsbauatlas für München und die Region. URL: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungsbauatlas.html>
- Mansel, Jürgen / Endrikat, Kirsten (2007): Die Abwertung von "Überflüssigen" und "Nutzlosen" als Folge der Ökonomisierung der Lebenswelt. Langzeitarbeitslose, Behinderte und Obdachlose als Störfaktor. In: Soziale Probleme, 18 (2), S. 163-185.
- Ratzka, Melanie (2012): Wohnungslosigkeit. In: Albrecht, Günter / Groenemeyer, Axel (Hrsg.), Handbuch soziale Probleme. Wiesbaden: Springer VS, S. 1218–1252.
- RegioKontext (2013): Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt. Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten? URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Studie_RegioKontext.pdf