



Bernhard Faller

# Was kann Gemeinnützigkeit heute wohnungspolitisch leisten?



Die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre war und ist Anlass, wieder vermehrt über Wohnungspolitik und insbesondere über eine sozial orientierte Wohnungspolitik zu diskutieren. Schon der letzte Bundestagswahlkampf war davon geprägt, der diesjährige wird es ebenfalls sein. Im Zuge dieser Debatte werden häufig Bestrebungen zur Wiederbelebung von Instrumenten und Handlungsansätzen sichtbar, die in den zurückliegenden Jahrzehnten abgeschafft wurden. Hierzu gehört auch die Forderung nach einer „(neuen) Wohnungsgemeinnützigkeit“. Insbesondere die Bundestagsfraktionen der Linken und der Grünen haben sich ausgehend von entsprechenden Gutachten für dieses Thema eingesetzt (vgl. Holm 2015; Kuhnert/Leps 2015).

Mittlerweile sind die wesentlichen Argumente für und gegen die Einführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit vorgetragen und zu Papier gebracht. Im Ergebnis scheint die Einführung der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit derzeit wenig wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund könnte man die Debatte zunächst ad acta legen. Dies wäre jedoch unangebracht, denn die wohnungspolitischen Aufgabenstellungen stehen nach wie vor zur Bearbeitung an.

Wenn heute über Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft diskutiert wird, ist nicht die zufällig als Nebenprodukt von eigennützigem Handeln erzeugte Gemeinnützigkeit gefordert, sondern gezieltes gemeinnütziges Handeln. In der Praxis ist dies nicht immer eindeutig auseinanderzuhalten. So kann man den Betrieb eines Quartiersmanagements durch ein Wohnungsunternehmen als gemeinnütziges Engagement darstellen und verschweigen, dass dies auch wohnungswirtschaftlich lohnend sein kann. Auch das Vorhalten besonders günstiger Wohnungen ist nur dann und in dem Umfang als gemeinnütziges Handeln zu charakterisieren, wie diese Wohnungen tatsächlich teurer zu vermieten wären.<sup>1</sup> Theoretisch fängt gemeinnütziges wohnungswirtschaftliches Handeln dort an, wo ein am Wohnungsmarkt erzielbarer Ertrag nicht realisiert wird, um stattdessen sozial-gemeinnützige Wirkungen zu erzielen. Eindeutig in der Praxis abgrenzbar und messbar ist dies indes kaum.<sup>2</sup>

1 Häufig verweisen die kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen auf den Umstand, dass die Mieten in ihren Beständen deutlich unter dem Durchschnitt des lokalen Marktes liegen. Dies wäre jedoch nur dann ein Beleg für gemeinnütziges wohnungswirtschaftliches Handeln, wenn die Wohnungen qualitativ mindestens dem Marktdurchschnitt entsprechen.

2 Insbesondere mit dem Begriff der „Standrendite“ verbindet sich der Versuch, das gemeinnütziges Handeln der öffentlichen Wohnungswirtschaft einigermaßen greifbar und messbar zu machen. Die Ergebnisse sind allerdings wenig überzeugend, da auch hier die zentralen Abgrenzungs- und Messprobleme nicht gelöst werden.

In einem gegebenen Wohnungsmarkt mit seinen spezifischen Nachfrage-Angebots-Relationen und den daran gekoppelten Preisen hängt das Ausmaß des möglichen gemeinnütziges Handelns insbesondere von zwei Faktoren ab: Wichtig ist einerseits die Effizienz des wohnungswirtschaftlichen Handelns, denn diese Effizienz schafft auch wirtschaftliche Spielräume für ein mögliches gemeinnütziges Handeln. Zentral ist darüber hinaus vor allem die Renditeerwartung des Eigentümers bzw. der Eigentümer. Eine geringe Renditeerwartung vergrößert diese Spielräume selbstverständlich erheblich, wobei sich eine längerfristige Renditeorientierung besser mit gemeinnützigem Handeln verbinden lässt als eine kurzfristige. Erforderlich ist darüber hinaus der Wille zum gemeinwohlorientierten Handeln. Dass kommunale oder sonstige öffentliche Wohnungsunternehmen gemeinnützig handeln, sollte angesichts der dahinterstehenden öffentlichen Eigentümer eine Selbstverständlichkeit sein. Da die öffentlichen Eigentümer in der Vergangenheit einen größeren Handlungsbedarf in der Haushaltskonsolidierung als in der Wohnungspolitik sahen, war dies vielfach jedoch nicht gegeben. In der Konsequenz hat sich die öffentliche Wohnungswirtschaft in ihrem Bewirtschaftungsverhalten immer mehr dem privaten Sektor angenähert und so selbst den Eindruck der Verzichtbarkeit genährt.

Fixpunkt der Debatte um die neue Wohnungsgemeinnützigkeit ist der Vorschlag, einen Teil des Wohnungsbestandes in einen spezifischen Sektor auszulagern, in dem als gemeinnützig anerkannte Unternehmen besondere Vorteile (Steuervorteile, Zuschüsse) genießen, sich dafür aber auf nachprüfbar sozialorientierte Bewirtschaftungsgrundsätze verpflichten. Auch und vor allem die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat sich deutlich gegen diesen Vorschlag ausgesprochen und dies durch verschiedene Gutachten/Expertisen argumentativ untermauert (Voigtländer 2016; Spars 2017; Runkel



2017; Sotelo 2016). Insbesondere Runkel (2017) arbeitet heraus, dass eine derartige Wiedereinführung heute vor veränderten (europa)rechtlichen Rahmenbedingungen kaum mehr umsetzbar wäre. Zudem verweist er auf die Möglichkeiten, die in der politischen Steuerung der öffentlichen Wohnungswirtschaft liegen, auf die Potenziale des Stiftungsrechts sowie auf die Steuervorteile gemeinnütziger bzw. mildtätiger Betätigung nach Abgabenordnung. Als Argument ist ferner wichtig, dass die zu gewährenden Steuervorteile oder Zuschüsse ein Äquivalent zum Wert des gemeinnützigen Handelns sein müssen, dieses aber kaum abgrenzbar und messbar ist (siehe oben). Im Ergebnis würde dies bedeuten, dass ein Risiko der Überförderung mit einer Tendenz zur Misswirtschaft und zu „kreativen“ Steuervermeidungstricks entsteht. Die Erfahrungen mit der „alten“ Gemeinnützigkeit lassen grüßen.

### Ungelöste wohnungspolitische Probleme

Die an die „alte“ angelehnte „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ wirkt bisweilen rückwärtsgewandt und ihre Kritiker können einige gute Argumente ins Feld führen. Unabhängig davon warten die wohnungspolitischen Probleme aber auf eine Lösung. Zweifelsohne waren die zurückliegenden Jahre (seit 2008/09) in den wachsenden Städten von hohen realen Preissteigerungen bei Neuvermietungen und noch stärker beim Wohnungsverkauf geprägt. Die Anfangsmieten und Erstverkaufspreise für den Wohnungsneubau haben sich noch rasanter entwickelt. Bei der Interpretation dieser Zahlen muss jedoch berücksichtigt werden, dass die 2000er Jahre selbst in den meisten langfristig wachsenden Städten von sehr moderaten nominalen Preissteigerungen für das Wohnen geprägt waren.

Die jüngere, nun von Preissteigerungen und sozialen Problemen gekennzeichnete Marktentwicklung ist auf der Nachfrageseite durch verschiedene Treiber charakterisiert: eine robuste wirtschaftliche Entwicklung mit steigenden Einkommen, eine hohe Zuwanderung in die Städte und Stadtregionen und nicht zuletzt billiges in den Wohnungsmarkt fließendes Geld. Die Zeitverzögerung bis zum Anspringen des Wohnungsneubaus war diesmal ungewöhnlich lang. Die zentralen Engpässe für eine schnelle Ausweitung des Wohnungsneubaus dürften dabei vor allem in der Grundstücksverfügbarkeit gelegen haben (Quaestio 2017). Eine auf Innenentwicklung und Bestandspflege fokussierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik hat sich schwergetan, dieses scheinbar unerwartete Wachstum einigermaßen zügig in ausreichend hohe Wohnungsbauleistungen zu übersetzen. Die Wohnungsbauleistungen ab 2015 lassen aber erwarten, dass die aufgelaufenen Engpässe nun zumindest teilweise abgebaut werden.

Es gilt die einfache Grundregel, dass Wohnraumversorgungsprobleme und knappheitsgetriebene Preissteigerungen in erster Linie auf ein Mengenproblem zurückzuführen sind. In zweiter Instanz entsteht daraus – ausgehend von der woh-

nungspolitisch zunächst nicht beeinflussbaren Einkommensungleichheit – ein Verteilungsproblem. Wirtschaftlich leistungsfähige Haushalte können ihre Ausgaben für das Wohnen leichter der Preisentwicklung folgend steigern und so ihren Wohnkonsum (Fläche und Qualität) konstant halten. Ärmere Haushalte müssen unter diesen Bedingungen viel häufiger ihren Wohnkonsum einschränken und/oder sich in ebenso empfindlichen anderen Bereichen einschränken (z.B. Gesundheit, Bildung, Kultur). Die Schärfe des Verteilungsproblems dürfte dabei nicht allein vom Ausmaß der Knappheit abhängen, sondern gleichzeitig von der Dauer des Wohnungsmangels, weil sich der Wohnungsmangel und die damit verbundenen Preissteigerungen erst im Zeitablauf in die unterschiedlichen Teilmärkte fortpflanzen. Ähnliches gilt für die Entlastungseffekte eines anziehenden Wohnungsneubaus. Man kann also zunächst davon ausgehen, dass die jüngere Wohnungsmarktentwicklung durchaus spürbare oder sogar gravierende soziale Verwerfungen und sozial-selektive Versorgungsprobleme erzeugt hat.

Diese eher zurückhaltende Formulierung mag verwundern, da es doch als ausgemacht gilt, dass Deutschland zumindest in den wachsenden Städten derzeit mit gravierenden Wohnungsversorgungsproblemen konfrontiert ist. Dies ist mit hoher Wahrscheinlichkeit richtig. Eindeutige empirische Belege sind indes insbesondere im Bereich der sozial-selektiven Versorgungsprobleme Mangelware. Zudem ist die öffentliche Wahrnehmung der Probleme in hohem Maße durch eine sich wiederholende und von daher selbstverstärkende mediale Berichterstattung geprägt. Dabei ist es nicht unüblich, extreme Vorgänge zum Beispiel in München oder im Berliner Prenzlauer Berg zu verallgemeinern. Im Ergebnis kann man aufgeregte Gentrifizierungsdebatten auch in Städten und Regionen beobachten, die nach wie vor von Wohnungsüberschüssen und Desinvestitionsprozessen gekennzeichnet sind.

### Aufgaben und Zielgruppen einer sozialen Wohnungspolitik

Derzeit ist nicht wirklich absehbar, wie umfassend und in welchem Tempo die anziehende Bautätigkeit zu einer durchgreifenden Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte führen und wie sich dies auf die Probleme der Wohnraumversorgung auswirken wird. Unabhängig davon sind jedoch Probleme der sozialen Wohnraumversorgung zu lösen, die in unterschiedlicher Intensität sowohl angespannte wie auch relativ entspannte Wohnungsmärkte betreffen. Es können im Kern drei Aufgaben bzw. Zielgruppen unterschieden werden:

- Haushalte mit eingeschränkter Wohnfähigkeit: Ein kleiner Teil von Haushalten bzw. Personen ist z.B. aufgrund von psychischen Erkrankungen nicht oder nur sehr eingeschränkt in der Lage einen eigenen Haushalt zu führen, eine Wohnung zu bewirtschaften oder sich in eine Hausgemeinschaft zu integrieren. Die Grenze zwischen Heimunterbringung



und einer sozialarbeiterisch begleiteten Unterbringung in einer normalen Wohnung sind fließend und abhängig vom Grad der Probleme und der Perspektive. Schwierigkeiten der Wohnraumversorgung bei dieser Gruppe sind relativ unabhängig vom Grad der Marktanspannung.

- Haushalte mit Diskriminierungsmerkmalen bzw. -risiken: Ein zweiter Typ von Haushalten mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt erhält nur schwer eine Wohnung, weil Vermieter befürchten, dass die Aufnahme dieser Haushalte zu Problemen führen kann (z.B. Streit in der Hausgemeinschaft, Image des Hauses, Mietzahlungsbereitschaft, unsachgemäßer Umgang mit dem Mietobjekt). Diese Befürchtungen können manchmal begründet sein oder aufgrund von Diskriminierungstendenzen gegenüber bestimmten Gruppen entstehen. Das Spektrum der betroffenen Haushalte kann von kinderreichen Familien, über Transferempfängerhaushalte bis zu Ausländern bestimmter Herkunftsländer oder Haftentlassenen reichen. Es liegt auf der Hand, dass derartige Diskriminierungsprobleme in angespannten Märkten mehr um sich greifen.
- Haushalte mit eingeschränkter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit: Diese Haushalte erhalten im Grundsatz Zugang zu Wohnraum, können sich aber aufgrund von zu geringem Einkommen nur (sehr) einfache Wohnungen leisten. Insofern stellt sich hier die Frage der Angemessenheit der Wohnverhältnisse: Welchen Standard will die Gesellschaft für alle garantieren? Werden durch die Transfersysteme KdU und Wohngeld alle Haushalte, die einer Unterstützung bedürfen, erfasst oder bestehen systematische Lücken?

Üblicherweise richtet sich – unabhängig von einer auf Zielgruppen fokussierten Diskussion – an die soziale Wohnungspolitik auch die Forderung, preisdämpfend auf den lokalen/regionalen Wohnungsmarkt einzuwirken. Damit verbindet sich in der Regel die Vorstellung, dass ein Teil des Wohnungsbestands in der Miethöhe begrenzt wird. In Deutschland wird der auf „breite Schichten“ zielende geförderte Wohnungsbau üblicherweise auch unter diesem Blickwinkel betrachtet.

## Fixpunkt und Allheilmittel der Wohnungspolitik: der geförderte Wohnungsbau

Ein zentrales Problem der sozialorientierten wohnungspolitischen Debatte ist, dass die genannten Zielgruppen und Aufgabenstellungen kaum systematisch und mit Fakten hinterlegt diskutiert werden. Wie viele Haushalte jeweils aufgrund von Marktzugangproblemen zu versorgen sind, welche qualitativen und quantitativen Dimensionen eine unangemessene Wohnungsversorgung hat und welche Haushalte davon konkret betroffen sind, wird in der Regel weder empirisch ermittelt und in der Folge auch nicht lösungsorientiert diskutiert. Eine solche faktenbasierte wohnungspolitische Debatte wäre vor allem dann erforderlich, wenn ernsthaft über neue oder andere wohnungspolitische Instrumente nachgedacht würde.

Genau dies scheint nicht der Fall zu sein. Hiervor hat auch der Vorstoß zur Wiedereinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit kapituliert.

Hintergrund dieser verkürzten wohnungspolitischen Debatte dürfte sein, dass der geförderte Wohnungsbau den Status eines Allheilmittels innehat. Seit mehr als einem halben Jahrhundert ist er das zentrale Instrument der sozialen Wohnungspolitik. Als mentaler Fixpunkt prägt er offenbar in hohem Maße sowohl die Problemwahrnehmung als auch das Lösungsdenken in der sozialen Wohnungspolitik. So erzeugt das Unbehagen an wegfallenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen beinahe reflexartig den Wunsch, den geförderten Wohnungsneubau wieder anzukurbeln. Die Frage nach den Zielgruppen der sozialen Wohnungspolitik wird regelmäßig mit dem Verweis auf die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung beantwortet (als sei eine politisch festgelegte Einkommensgrenze ein empirischer Beleg für Probleme der Wohnungsversorgung). Die Charakterisierung des geförderten Wohnungsbaus als ein in die Jahre gekommenes Instrument der Wohnungspolitik ist allerdings noch keine sachliche Kritik. „Alt“ ist nicht unbedingt schlecht und „neu“ nicht automatisch besser. Dennoch sind Zweifel angebracht, ob die Fixierung auf den geförderten Wohnungsbau der veränderten gesellschaftlichen und damit auch wohnungspolitischen Wirklichkeit noch gerecht wird.

## Soziale Wohnungspolitik und Gemeinnützigkeit heute

Der mittlerweile gestiegene wohnungspolitische Handlungsbedarf kann recht eindeutig als zusätzlicher Bedarf nach gemeinnützigem wohnungswirtschaftlichen Handeln interpretiert werden. Die Fixierung auf die steuerliche Gemeinnützigkeit oder den geförderten Wohnungsbau wäre allerdings recht einseitig. Auf dem Weg zu mehr Gemeinnutz im Wohnungswesen kann man stattdessen drei Grundrichtungen unterscheiden:

- Erstens kann dies bedeuten, die Verfassung der Wohnungsmärkte durch eine Anpassung von Regulierung und Förderung dahingehend zu optimieren, dass aus dem marktüblichen Eigennutz wieder mehr Gemeinnutz entsteht. Ganz zentral wäre hierfür die Überwindung der Grundstücksknappheit für den Wohnungsneubau. Dies setzt wiederum leistungsfähige Kommunen voraus, die ihrerseits auf eine Verbesserung der planungsrechtlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen angewiesen sind (vgl. Quaestio 2017, S. 98 ff.) Wenn es in diesem Kontext gelingt, dem freifinanzierten Wohnungsneubau wieder höhere Anteile an einfachen und günstigen Standorten zu ermöglichen, wäre dies wohnungspolitisch besonders ertragreich.



- Zweitens wäre das gezielte und freiwillige gemeinnützige unternehmerische Handeln im Sinne von „corporate social responsibility“ (CSR) oder „corporate citizenship“ (CC) zu stärken.<sup>3</sup> Einige Städte machen in der Kooperation mit Wohnungseigentümern bzw. Wohnungsunternehmen durchaus gute Erfahrungen. Mehr wäre hier wahrscheinlich möglich, wenn vor Ort flankierende Instrumente für die Unterbringung konzipiert und angewendet würden (z.B. Moderations- und Mediationsangebote bei Konflikten in der Hausgemeinschaft, sozialarbeiterische Wohnbegleitung, flexibel einsetzbare und zeitlich begrenzte Mietkostenzuschüsse, Mietausfallbürgschaften). Ferner könnte neuen gemeinwohlorientierten Unternehmensgründungen (wie z.B. quartiersorientierten Genossenschaften) eine Starthilfe gewährt werden. Dabei geht es weniger um eine dauerhafte steuerliche Förderung als um organisatorische und fachliche Unterstützung in der Gründung und insbesondere um das Abfedern von Risiken in der Wachstums- und Professionalisierungsphase. Dies kann sowohl über die Bereitstellung von Grundstücken bzw. Immobilien (z.B. im Wege der Erbpacht) als auch über Bürgschaften oder Kapitalbeteiligungen sowie Beratung erfolgen.
- Drittens kann damit die Aufforderung zu einem höheren öffentlichen Engagement verbunden werden. Dabei geht es einmal um die Aktivierung der Liegenschaftspolitik insbesondere im Ankauf von Grundstücken, um über den preisgünstigen Verkauf oder die Bereitstellung im Wege der Erbpacht sowohl städtebauliche als auch wohnungspolitische Ziele verfolgen zu können. Die Verfügbarkeit bzw. der Zwischenerwerb von Grundstücken bleibt ein zentraler Hebel zur Umsetzung von stadtentwicklungspolitischen Zielen. In diesen Kontext kann es auch gehören, die Ausdehnung kommunaler Wohnungsbestände zu diskutieren oder die Renditeziele für die kommunalen Unternehmen im Sinne einer verbesserten Wohnungsversorgung nach unten zu korrigieren. Wenn man sich dabei von der hartnäckig verteidigten Fiktion des geförderten Wohnungsbaus verabschiedet, breite Schichten oder ca. 50% der Haushalte versorgen zu wollen, und sich stattdessen auf klar benannte Zielgruppen konzentriert, können dabei auch neue Modelle der Wohnungsversorgung sowohl durch die öffentliche Hand wie auch durch kooperierende bzw. akkreditierte Unternehmen bis hin zur Ausschreibung von Subventionen für Unterbringungsaufgaben in Betracht kommen.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass die regionalen Wohnungsmärkte immer unterschiedlicher werden, war es seit Ende der neunziger Jahre eine zentrale Achse der wohnungspolitischen Erneuerung, die Kommunen stärker in die wohnungspolitische Verantwortung zu bringen. Auf der einen Seite wird dies

im Abbau bundeseinheitlicher Förderinstrumente sichtbar. Die Verbreitung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, die Erstellung lokaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte sowie (in jüngerer Zeit) der Aufbau lokaler Bündnisse für Wohnen stehen auf der anderen Seite für das kompensatorische Bemühen der Kommunen, die entstandene Lücke zu füllen. Leider wurde „vergessen“, gleichzeitig die Handlungsfähigkeit der Kommunen zu stärken. Das betrifft vor allem die finanzielle und personelle Ausstattung sowie darüber hinaus die planungsrechtlichen und fördertechischen Rahmenbedingungen des kommunalen wohnungspolitischen Handelns. Seitdem in der Folge neuer Wohnungsmarktengpässe vor allem über das Recycling alter wohnungspolitischer Instrumente diskutiert wird, scheint der in den neunziger Jahren begonnene Erneuerungsprozess in Richtung auf eine Kommunalisierung der Wohnungspolitik jedoch unterbrochen zu sein. Wenn man die Fehler der alten Gemeinnützigkeit vermeiden und lokal angepassten Lösungen für die soziale Wohnungspolitik den Weg bereiten will, wäre hier jedoch ein wichtiger Ansatzpunkt. Eine empirisch fundierte Diskussion über die tatsächlichen lokalen Versorgungsprobleme wäre ein guter Einstieg in die Fortsetzung der beschriebenen wohnungspolitischen Erneuerung.

Bernhard Faller

Quaestio Forschung & Beratung, Bonn

### Quellen:

- Albers, Hans-Hermann/Hartenstein, Felix (Hrsg.) (2017): CSR und Stadtentwicklung. Unternehmen als Partner für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Berlin.
- Faller, Bernhard/Wilmsmeier, Nora/Kleine-König, Christiane (2017): Unternehmen in der sozialen Quartiersentwicklung. In: Albers, Hans-Hermann, und Felix Hartenstein (Hrsg.), S. 3-22.
- Holm, Andrej (2015): Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion Die Linke im Deutschen Bundestag. Berlin.
- Kuhnert, Jan/Leps, Olof (2015): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechten Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Studie im Auftrage der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen. Hannover.
- Quaestio Forschung & Beratung (Bearb.)/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Aktuelle Trends der Wohnbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.
- Runkel, Peter (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Berlin.
- Sotelo, Ramon (2016): Kurzstudie zu den Vorschlägen „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)“. GdW-Information 153. Berlin.
- Spars, Guido (2017): Gutachten zur wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Einschätzung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ in Deutschland. Gutachten für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Berlin.
- Voigtländer, Michael (2016): Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Eine Studie im Auftrag der LEG Immobilien AG und des ZIA Deutschland. Köln.

<sup>3</sup> Siehe zu diesem Themenkreis insbesondere den Sammelband von Albers und Hartenstein (2017). Faller, Wilmsmeier und Kleine-König (2017) zeigen in ihrem Beitrag, dass gesellschaftlich engagierte Unternehmen eine hohe Sozialorientierung gepaart mit einer räumlichen Bindung aufweisen und dies in der sozialen Quartiersentwicklung wirksam werden kann.