

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden?

Carolin Fritzsche*

Einleitung

Nachdem die Stadt Dresden im April 2006 die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBA verkauft hatte, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt im August 2015 beschlossen, im Jahr 2016 eine neue kommunale Wohnungsgesellschaft zu gründen. Mit dem Aufbau von kommunalen Wohnungsbeständen werden eine Reihe sozialpolitischer Ziele wie niedrigere Mieten und ein stärkerer Einsatz für die Stadtentwicklung verfolgt. Doch ist staatliches Eingreifen im Falle des Dresdner Wohnungsmarktes gerechtfertigt? Und existieren möglicherweise geeignetere wirtschaftspolitische Instrumente, um den bestehenden Problemen des Wohnungsmarktes in Dresden zu begegnen?

Dieser Artikel stellt zunächst die in der politischen Debatte aufgeführten Gründe für kommunalen Wohnungsbau vor. Anschließend wird anhand von verschiedenen Indikatoren geprüft, ob die in Dresden vornehmlich angeführte Begründung für staatliches Eingreifen gerechtfertigt ist. Darauf aufbauend werden verschiedene Instrumente zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele dargestellt und insbesondere die Eignung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft diskutiert. Es wird deutlich, dass aus wissenschaftlicher Sicht keine überzeugenden Gründe für eine kommunale Wohnungsgesellschaft vorliegen.

Gründe für kommunalen Wohnungsbau

Eine Rechtfertigung für das Eingreifen des Staates kann zum einen dann vorliegen, wenn ein Marktfehler vorliegt und der Staat korrigierend eingreifen muss, damit die Märkte funktionieren (allokative Perspektive). Zum anderen kann die unternehmerische Betätigung des Staates damit begründet werden, dass das Marktergebnis zu einer als ungerecht empfundenen Verteilung führt (distributive Perspektive).

Aus allokativer Sicht müssten demnach Marktunvollkommenheiten am Wohnungsmarkt vorliegen, die durch das Eingreifen des Staates überwunden werden können. Ein nicht funktionierender Wohnungsmarkt lag beispielsweise in Deutschland nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges vor: Um der Wohnungsnot bei einem gleichzeitig unterentwickelten Kapitalmarkt zu begegnen, wurden öffentliche Wohnungsunternehmen gegründet [VOIGTLÄNDER (2014)]. Heutzutage gibt es keinen Grund zu glauben, dass die Wohnungsmärkte nicht grundsätzlich funktionie-

ren.¹ Prinzipiell steht in Deutschland ausreichend Wohnraum für alle Haushalte zur Verfügung – zunächst unabhängig davon, ob sich die Wohnungen in einer als „angemessen“ empfundenen Nähe zum Arbeitsplatz befinden oder bestimmte Mindeststandards in Größe und Ausstattung erfüllen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass auf dem deutschen Wohnungsmarkt keine Marktmacht von einzelnen Anbietern vorherrscht [MAENIG (2006)]. Aus allokativer Perspektive gibt es keine Rechtfertigung für die unternehmerische Betätigung des Staates und demnach für die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft.

Doch mit der Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft werden auch sozialpolitische Ziele verfolgt [vgl. SCHWALBACH et al. (2006) und KÖTTER (2009)]: Im Fall der Stadt Dresden wird vor allem die Bereitstellung einer sozialgerechten Wohnungsversorgung für bedürftige Haushalte in den Vordergrund gestellt [vgl. z. B. DNN (2015), SPD FRAKTION DRESDEN (2015)]. Sowohl Haushalte mit niedrigem Einkommen als auch größere Familien, ältere Bürger und Menschen mit Behinderung, die Probleme haben, auf dem freien Markt eine entsprechende Wohnung zu finden, sollen mit angemessenem Wohnraum zu einem akzeptablen Preis versorgt werden. Die Wohnraumversorgung, die sich durch den marktwirtschaftlichen Allokationsmechanismus ergibt, wird als unsozial und ungerecht empfunden, weshalb aus distributiver Sicht ein Eingreifen des Staates gerechtfertigt wäre.

Damit identifiziert die Stadt Dresden zwei Probleme auf dem Wohnungsmarkt: Zum einen das Wohnkostenproblem, bei dem bestimmte Nachfrager aus finanziellen Gründen keine „geeignete“ Wohnung am freien Markt erhalten. Theoretisch ist auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen Wohnraum verfügbar, jedoch werden dabei nicht bestimmte Mindeststandards erfüllt, die als sozial gerecht empfunden werden (z. B. eine bestimmte Wohnungsgröße oder Nähe zum Stadtzentrum). Um die Versorgung der Dresdner Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu beurteilen, können verschiedene Indikatoren herangezogen werden, die im folgenden Abschnitt vorgestellt werden. Sollten die Indikatoren darauf hindeuten, dass in Dresden nicht genug

* Carolin Fritzsche ist Doktorandin an der Dresdner Niederlassung des ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.

„geeignete“ Wohnungen zur Verfügung stehen, muss zudem hinterfragt werden, ob eine kommunale Wohnungsgesellschaft dieses Problem lösen kann.

Zum anderen verweist die Stadt Dresden auf das Wohnzugangproblem, bei dem bestimmte Personen von Wohnungsvermietern als Risikogruppe eingestuft und daher bei der Wohnungsvergabe diskriminiert werden [DV (2007)]. Damit sind einerseits z. B. Drogenkranke oder Haftentlassene gemeint, andererseits können auch Alleinerziehende und Familien zu dieser Gruppe gehören. Dieses Problem, das ebenfalls als sozial ungerecht bewertet wird, besteht auch in Wohnungsmärkten, in denen grundsätzlich ausreichend Wohnraum zu „angemessenen“ Bedingungen bereitgestellt wird. Allerdings ist auch hier nicht eindeutig, ob eine kommunale Wohnungsgesellschaft überhaupt ein geeignetes Instrument darstellt, dem Wohnzugangproblem zu begegnen. Daher werden im Anschluss an die Bewertung des Dresdner Wohnungsmarktes die Möglichkeiten einer kommunalen Wohnungsgesellschaft zur Bewältigung sowohl des Wohnzugangs- als auch des Wohnkostenproblems diskutiert und alternative Instrumente vorgestellt.

Indikatoren zur Bewertung des Dresdner Wohnungsmarktes

Um zu beurteilen, ob in Dresden ein Wohnkostenproblem vorliegt, werden die Indikatoren des Gesetzesentwurfs „zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ herangezogen [vgl. BMJV (2014)]. Die Indikatoren sollen nach Ansicht des Gesetzgebers Anhaltspunkte dafür geben, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen gefährdet sein könnte. Im Gesetzestext werden die Indikatoren im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt betrachtet. Da jedoch in ländlichen Kreisen die Wohnungsmärkte von ganz anderen Faktoren beeinflusst werden als in kreisfreien Städten, erscheint ein Vergleich mit anderen Großstädten in diesem Zusammenhang sinnvoll. Zudem wurden im Folgenden nur ostdeutsche Landeshauptstädte für den Vergleich mit Dresden ausgewählt, da westdeutsche Städte bei einem insgesamt höheren Einkommens- und Preisniveau das Ergebnis verzerren würden.

Überdurchschnittliche Steigerung der Mieten

Steigen die Mieten stärker als in vergleichbaren Regionen, könnten Personen mit niedrigem Einkommen vermehrt nicht in der Lage sein, eine angemessene Wohnung zu finden.² Bis zum Ende der 1990er Jahre sind die Miet-

preise in Dresden deutlich angestiegen (vgl. Abb. 1). Auch seit dem Jahr 2010 ist wieder ein leichter Anstieg zu beobachten; es kann jedoch nicht von einer „Mietpreisexplosion“ gesprochen werden.

In den vergangenen fünf Jahren sind die Angebotsmieten³ im Durchschnitt aller ostdeutschen Landeshauptstädte um rund 19 % angestiegen; in Dresden betrug der Anstieg vom Jahr 2009 auf das Jahr 2014 rund 17 % [BBSR (2015), vgl. Abb. 2]. Es wird deutlich, dass in den betrachteten ostdeutschen Großstädten eine Mietpreissteigerung in den letzten Jahren zu beobachten ist. Dresden unterliegt dabei einer ähnlichen Entwicklung wie Potsdam oder Erfurt.

Die Entwicklung der Mietpreise kann zudem von der allgemeinen Preissteigerung begleitet sein. Bei einer Umrechnung der Angebotsmieten mittels der Verbraucherpreisindizes für Sachsen in reale Größen ist in den vergangenen zehn Jahren kaum eine Veränderung der Angebotsmieten festzustellen (vgl. Abb. 3). Es zeigt sich, dass in Dresden keine überdurchschnittliche Steigerung der Mieten zu beobachten ist und demnach bezüglich dieses Indikators kein Wohnkostenproblem vorliegt.

Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

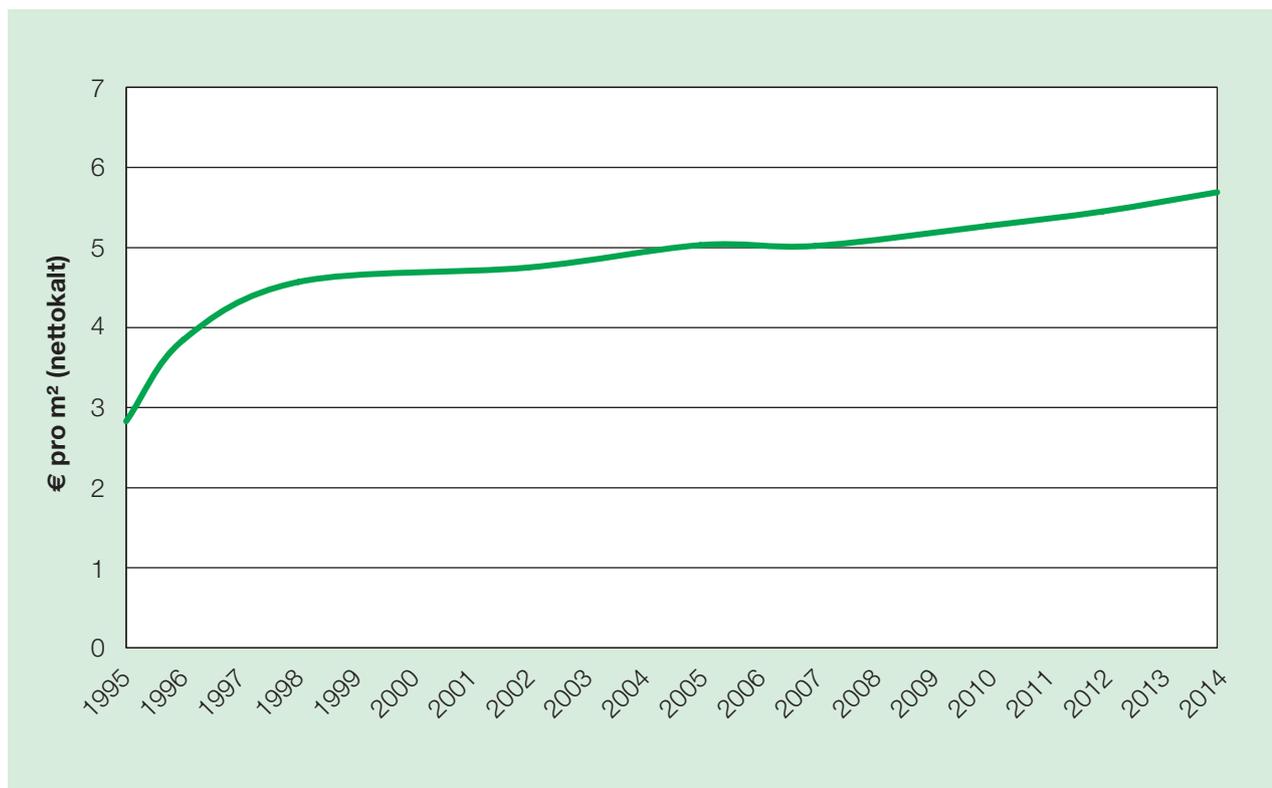
Ein weiterer Indikator, der auf das Vorliegen eines Wohnkostenproblems hindeuten kann, ist die Mietbelastung der Haushalte. Die Mietbelastung spiegelt sich im Anteil des verfügbaren Einkommens, der für die Wohnungsmiete ausgegeben wird, wider. Da bezüglich der Mietbelastung keine Daten auf Kreisebene vorliegen, wird hierfür die Entwicklung der Angebotsmieten mit dem verfügbaren Einkommen verglichen (vgl. Abb. 4).

Liegt die schwarze Linie (Angebotsmiete) oberhalb der grünen Linie (verfügbares Einkommen), sind die Mietpreise seit dem Jahr 2004 stärker gestiegen als die Einkommen. Nur in Dresden ist ein deutlich stärkerer Anstieg der Angebotsmieten im betrachteten Zeitraum zu beobachten. Der Trend legt eine zukünftig ähnliche Entwicklung in Berlin und Potsdam nahe. In Schwerin und Magdeburg haben hingegen die verfügbaren Einkommen in den vergangenen Jahren mehr zugelegt als die Mieten. Insgesamt scheint die Mietbelastung in Dresden in den vergangenen Jahren gestiegen zu sein, was auf das Vorliegen eines Wohnkostenproblems hindeutet.

Bevölkerungswachstum ohne Bestandsanpassung

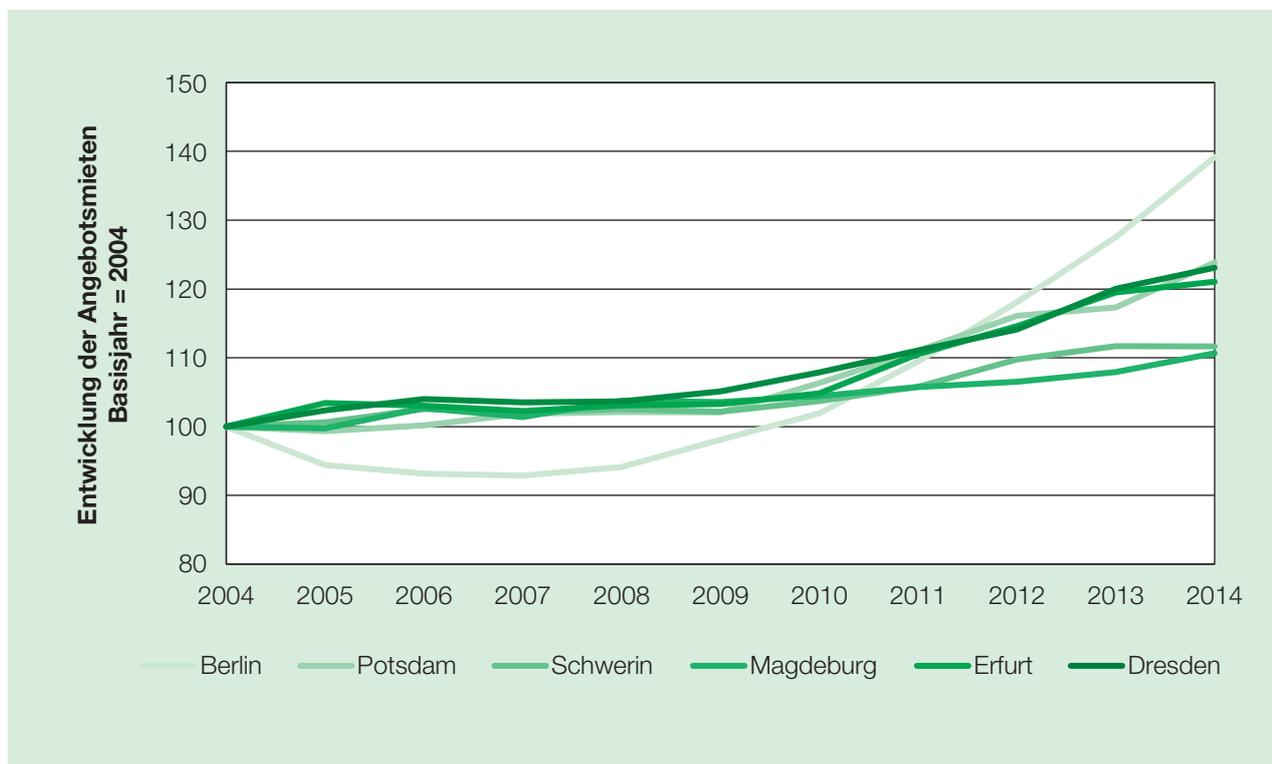
Auf dem Wohnungsmarkt koordinieren Preise die zentralen Marktelemente Angebot und Nachfrage auf dieselbe Art und Weise wie auf anderen Märkten auch: Eine

Abbildung 1: Entwicklung der monatlichen Grundmieten (nominal) in Dresden



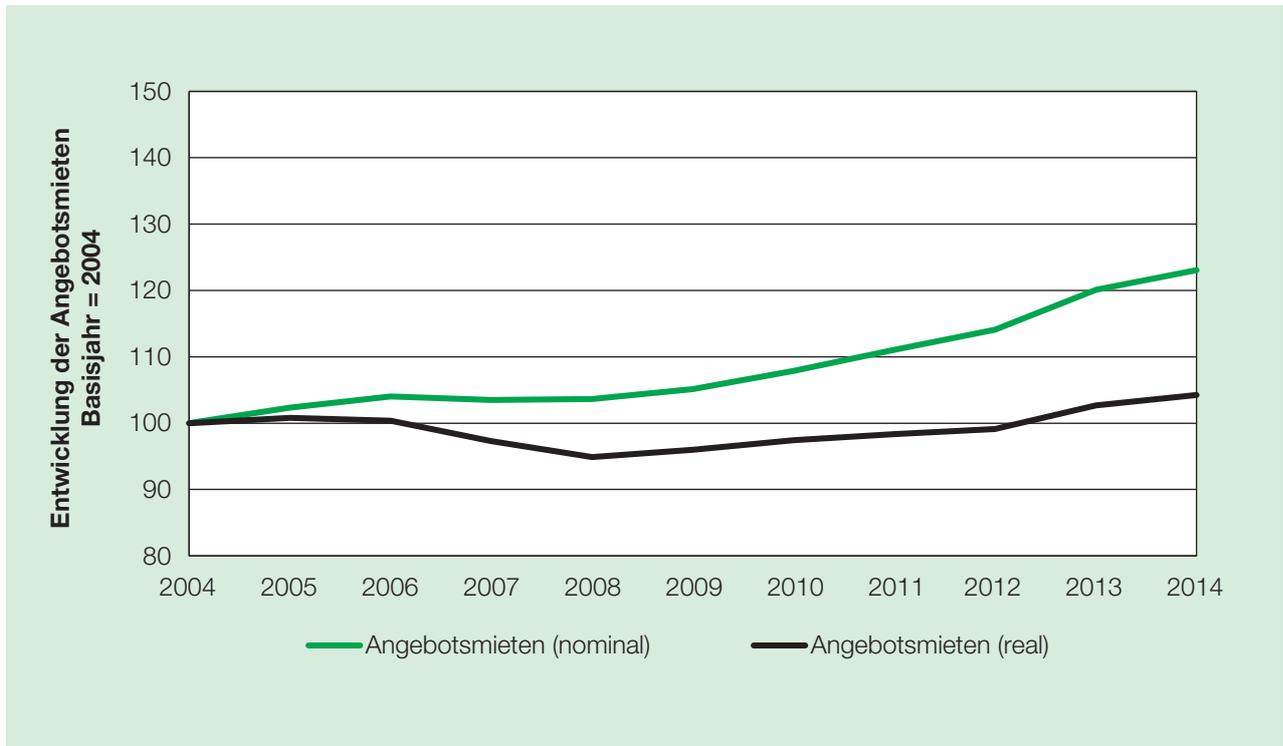
Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Dresden (2015a).

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten (nominal) in ostdeutschen Landeshauptstädten im Verhältnis zum Basisjahr 2004



Quelle: BBSR (2015).

Abbildung 3: Entwicklung der Angebotsmieten (nominal und real) in Dresden im Verhältnis zum Basisjahr 2004



Quellen: BBSR (2015), Statistisches Bundesamt (2015).

größere Bevölkerungszahl hat eine Erhöhung der Nachfrage nach Wohnfläche zur Folge. Wird auf die gesteigerte Nachfrage nicht mit einer Ausweitung des Angebots reagiert, steigen die Mietpreise, weshalb Nachfrager mit niedrigem Einkommen nur schwerlich eine Wohnung finden. In Dresden ist seit dem Jahr 2000 ein Wachstum der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Dresden zu beobachten (vgl. Abb. 5).

Das Bevölkerungswachstum ist fast ausschließlich durch Wanderungsgewinne getrieben. Allerdings muss hierbei beachtet werden, dass durch die Einführung der Umzugsbeihilfe für Studierende im Jahr 2001 und die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2006 diese Wanderungsgewinne stark von „Ummeldungen“ von bereits bestehenden Neben- auf Hauptwohnsitze beeinflusst war (vgl. Abb. 6). In Jahren, in denen überdurchschnittlich hohe Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren (2005 und 2006), ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Dresden besonders stark gesunken.

Zukünftig ist mit einer weniger wachsenden Bevölkerung und ab dem Jahr 2025 gar mit einer Schrumpfung der Bevölkerungszahl zu rechnen.⁴ Die derzeit hohen Zuzüge aus dem Umland werden vermutlich in den kommenden Jahren zurückgehen, da die Zahl der Personen im Alter von 18 bis 30 Jahren („mobilste Altersgruppe“) aus

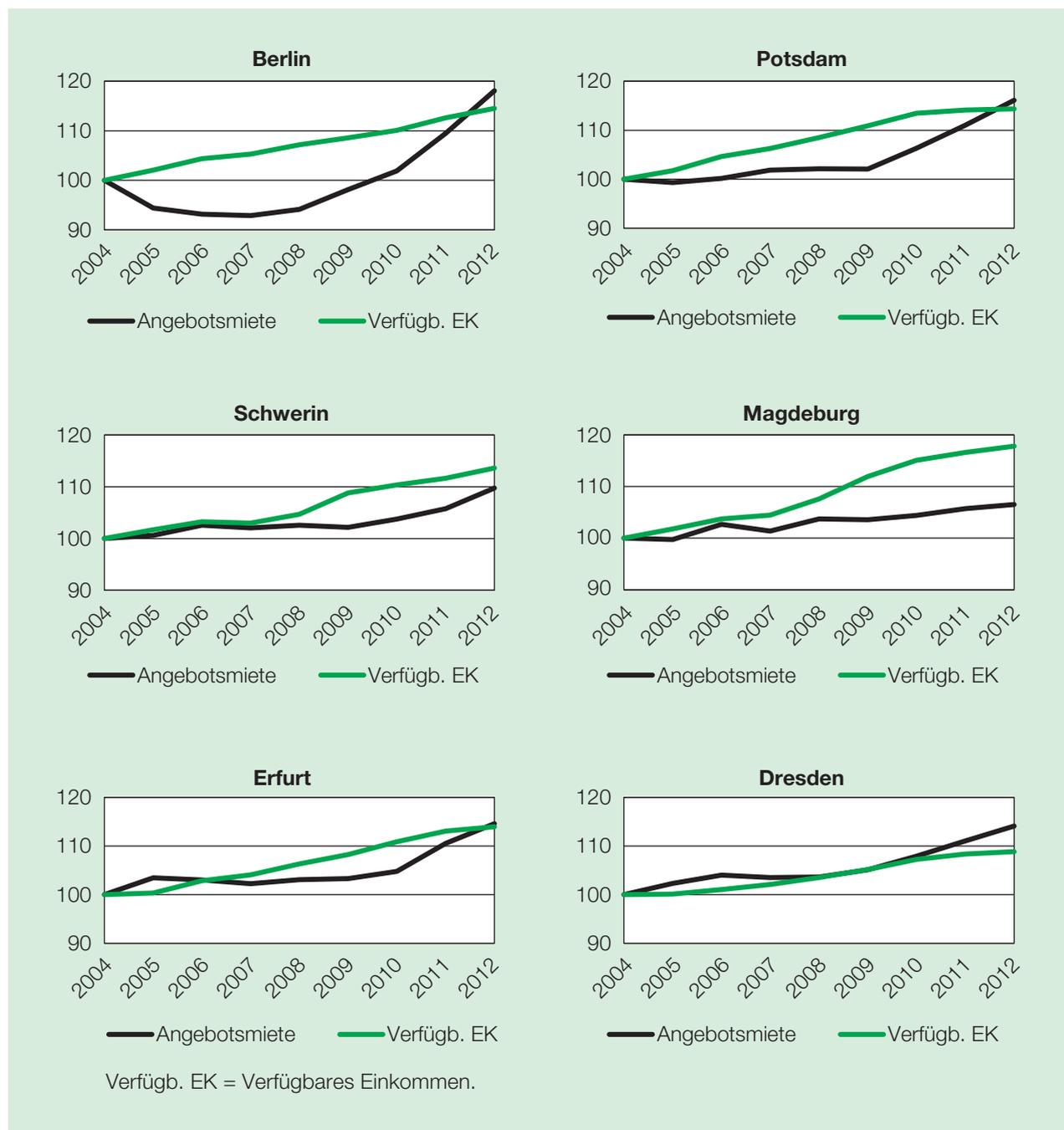
dem Hauptzugzugsgebieten (entferntes Umland von Dresden) sinkt [KOMMUNALE STATISTIKSTELLE DRESDEN (2015b)].

Ein Blick auf die Baugenehmigungen je Einwohner lässt Rückschlüsse darauf ziehen, inwieweit das bestehende Angebot an die höhere Nachfrage angepasst wird (vgl. Abb. 7). Seit dem Jahr 2010 ist die Entwicklung der Baugenehmigungen im Verhältnis zur Bevölkerung in Dresden deutlich positiver. Hieraus lässt sich erkennen, dass die Zahl der Baugenehmigungen stärker als die Bevölkerung im gleichen Zeitraum gewachsen ist. Somit reagiert der Wohnungsmarkt in Dresden auf die Bevölkerungsentwicklung mit einer Bestandsanpassung und es liegt gemäß dieses Indikators kein Wohnkostenproblem vor.

Geringer Leerstand

Eine niedrige Leerstandsquote deutet auf ein knappes Angebot hin und damit auf größere Schwierigkeiten für Haushalte mit niedrigen Einkommen, eine Wohnung zu finden. Die Leerstandsquote ist in den 1990er Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen, was auf die damalige Ausweitung des Wohnungsbestandes und gleichzeitig rückläufige Bevölkerungszahl zurückzuführen ist (vgl. Abb. 8). Der Wohnungsbestand wurde mit Unterstützung von steuerlichen Erleichterungen in den ostdeutschen

Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmieten (nominal) und der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in ostdeutschen Landeshauptstädten im Verhältnis zum Basisjahr 2004

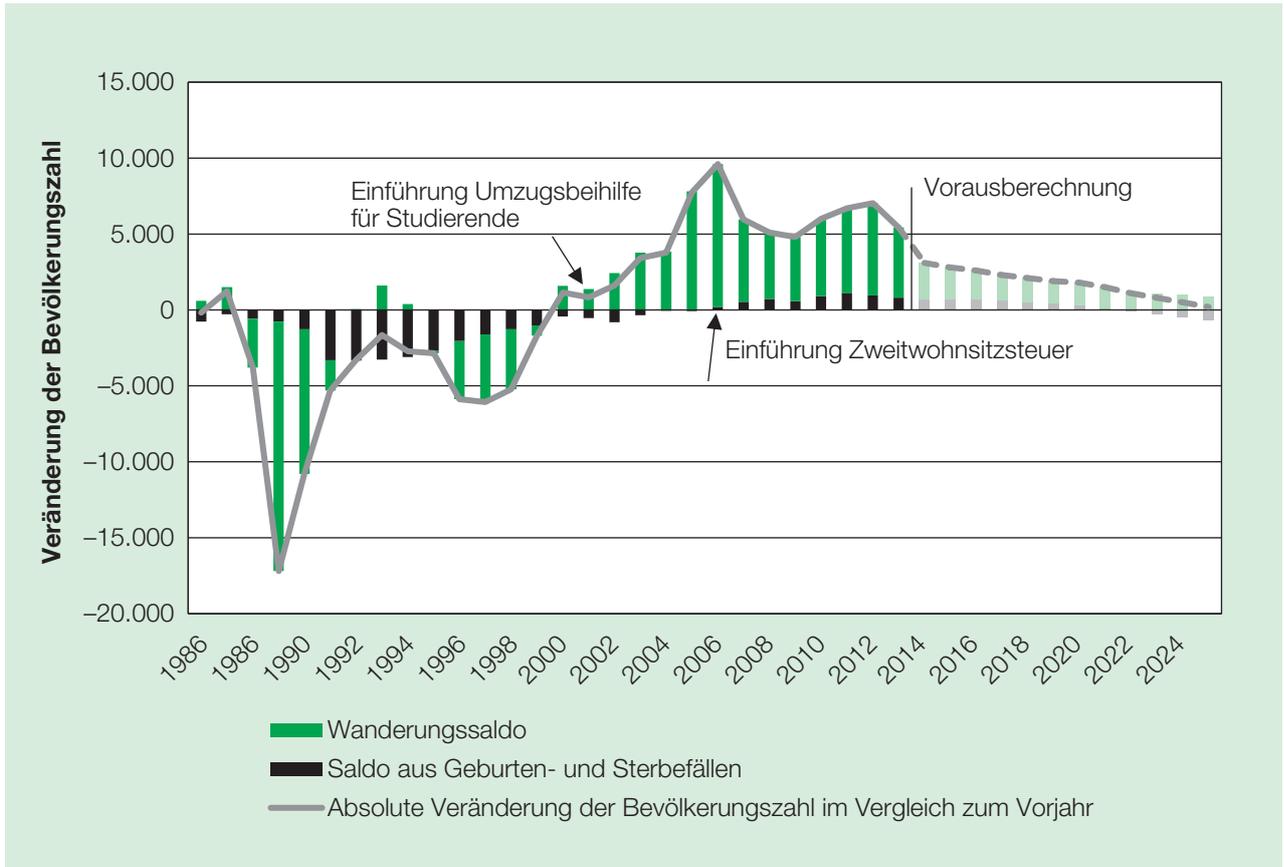


Quellen: BBSR (2015), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013).

Bundesländern in diesem Zeitraum drastisch vergrößert [HENGER und VOIGTLÄNDER (2015)]. Seit dem Jahr 2001 liegt die Anzahl der Wohnungen in Dresden auf einem relativ konstanten Niveau. Seither ist auch die Leerstandsquote wieder gesunken, wozu auch das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“⁵ beigetragen haben könnte. Der Leerstand lag im Jahr 2009 ungefähr auf dem Niveau des Jahres 1995 und ist seitdem weiter zurückgegangen.

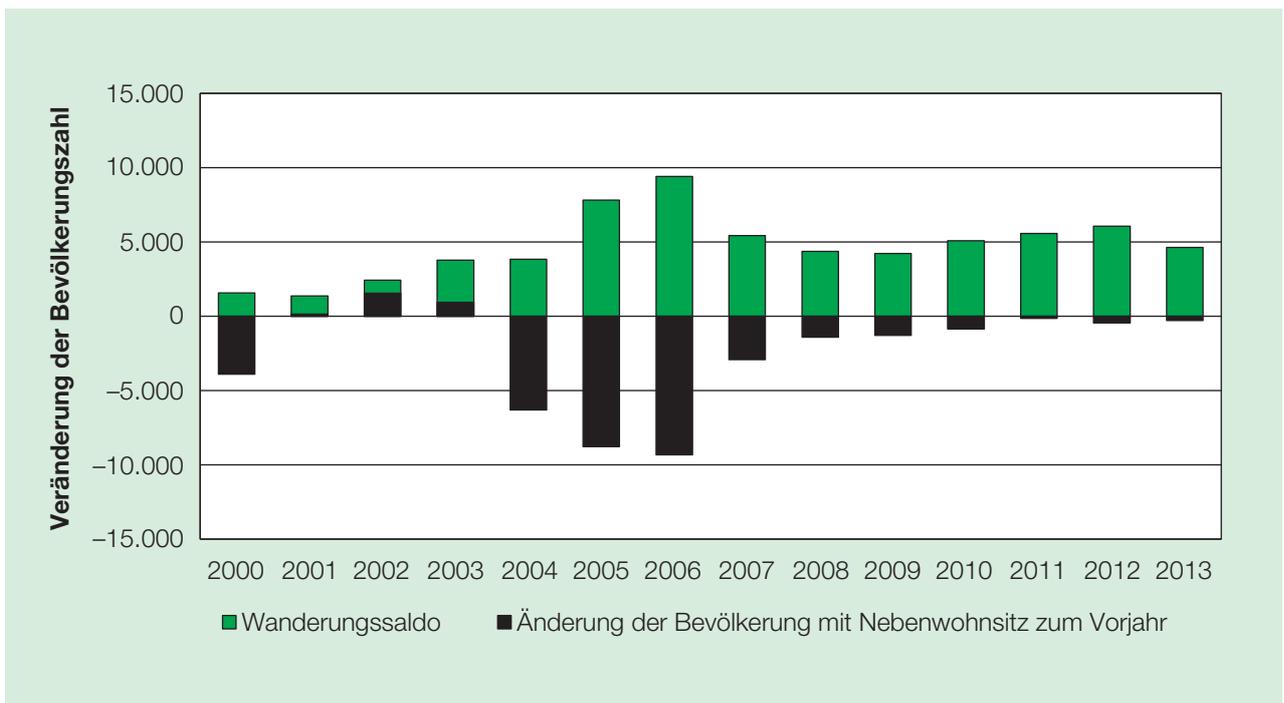
Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Landeshauptstädten befindet sich der Leerstand in Dresden etwas unter dem Durchschnitt. Berlin, Potsdam und Erfurt wiesen im Jahr 2011 noch niedrigere Leerstandsquoten aus (vgl. Tab. 1).⁶ Der Leerstand in Dresden scheint somit nicht auf ein vergleichsweise übermäßig knappes Angebot und damit auf ein Wohnkostenproblem hinzuweisen.

Abbildung 5: Verschiedene Effekte der Bevölkerungsentwicklung in Dresden



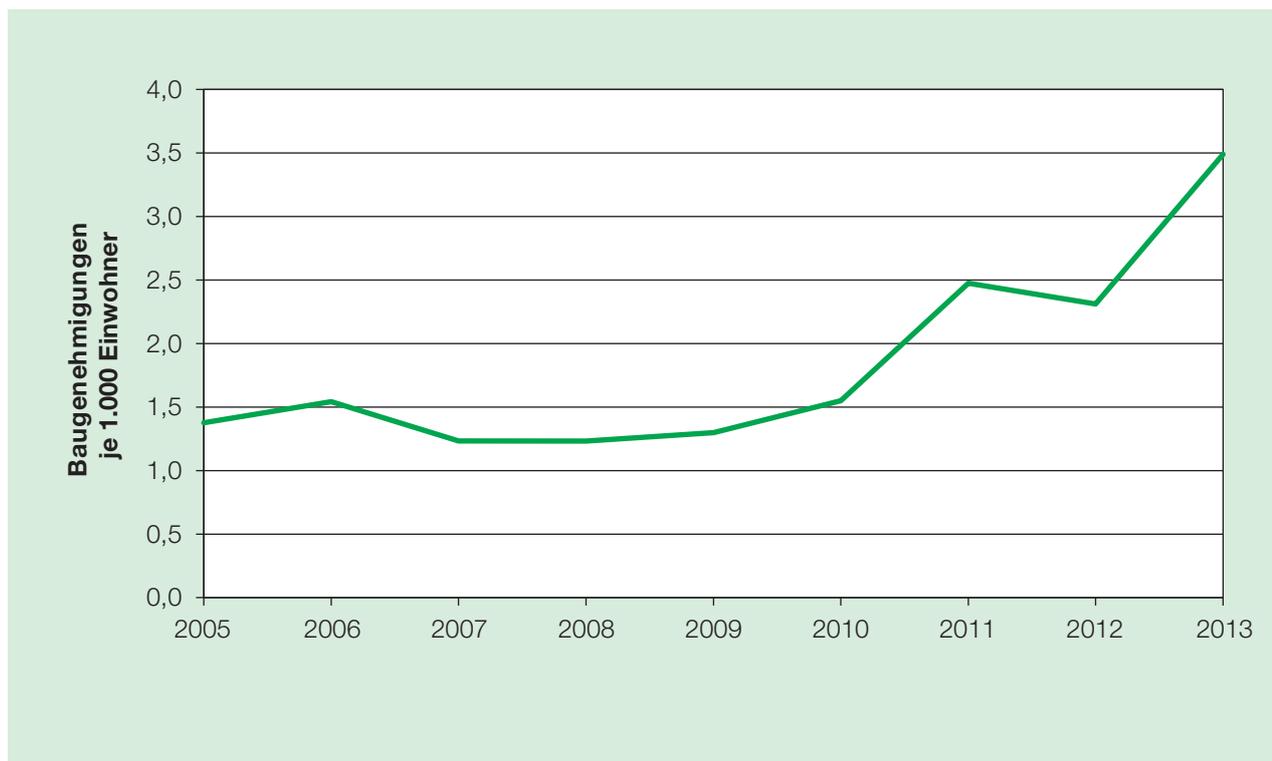
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (2015a).

Abbildung 6: Wanderungssaldo und Veränderung der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz im Vergleich zum Vorjahr in Dresden



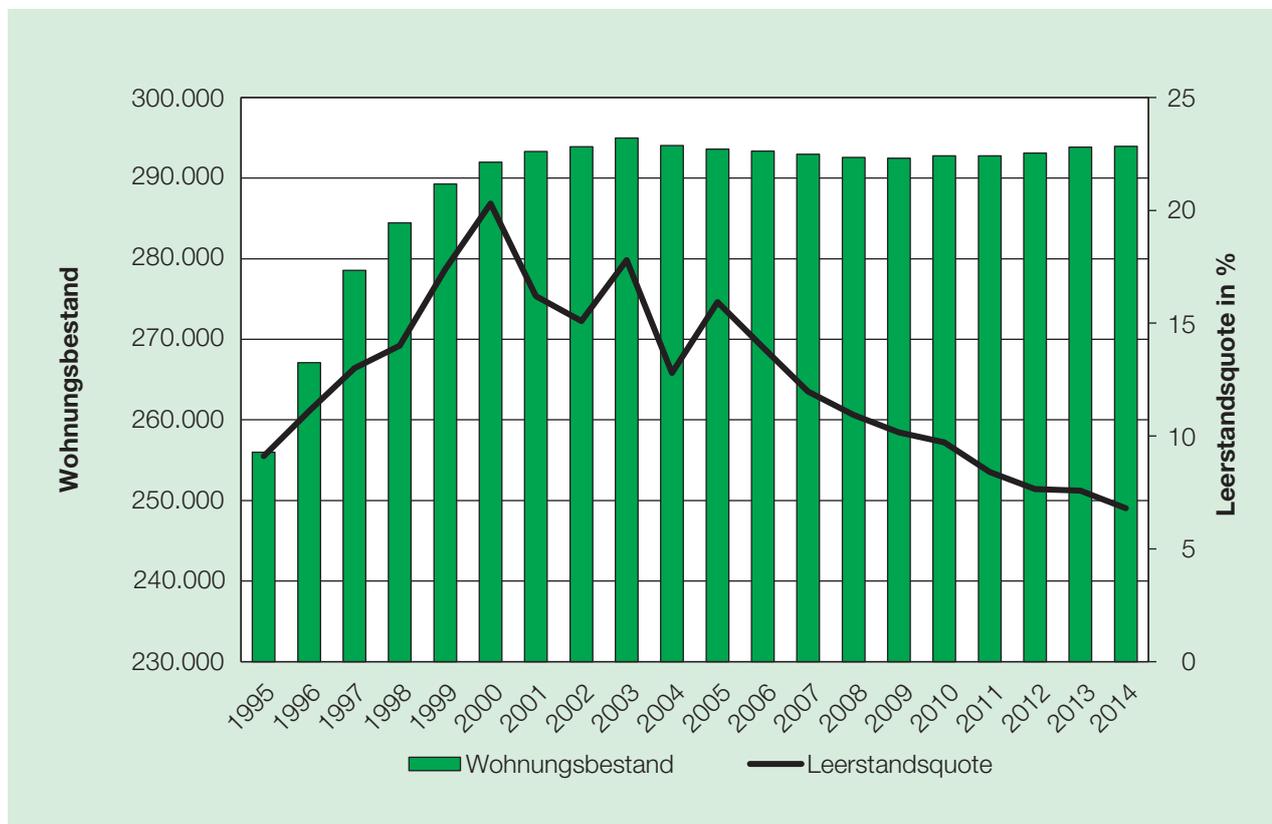
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen (2015a), Kommunale Statistikstelle Dresden (2015a).

Abbildung 7: Entwicklung der Baugenehmigungen im Verhältnis zur Bevölkerung in Dresden



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (2015a,b).

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstandsquote in Dresden



Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden (2015a).

Tabelle 1: Leerstandsquoten in den ostdeutschen Landeshauptstädten in 2011

	Leerstandsquoten 2011
Berlin	3,5%
Potsdam	2,9%
Schwerin	10,6%
Magdeburg	9,5%
Erfurt	4,9%
Dresden	5,1%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014).

Zusammenfassung

Insgesamt erscheint ein Eingreifen des Staates aus distributiver Perspektive möglicherweise gerechtfertigt. Die Mietpreise sind seit dem Jahr 2004 in Dresden deutlich stärker gestiegen als das verfügbare Einkommen je Einwohner, was auf eine zunehmende Mietbelastung hindeutet. Jedoch steigen die Mietpreise im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten nicht überdurchschnittlich stark an und die derzeitige Neubautätigkeit scheint mit der aktuellen (und vorausgerechneten) Bevölkerungsentwicklung zu korrespondieren. Die Leerstandsquote ist zwar relativ zur historischen Entwicklung niedrig, aber im Vergleich zu anderen Städten nur leicht unter dem Durchschnitt.

Wirtschaftspolitische Instrumente zur Behebung des Wohnkosten- und Wohnzugangsproblems

Aufgrund der relativ hohen Mietbelastung in Dresden ist es durchaus möglich, dass in Dresden ein Wohnkostenproblem vorliegt: Einige Haushalte können eventuell aus finanziellen Gründen keine angemessene Wohnung am freien Wohnungsmarkt erhalten. Die hohen Mieten sind allerdings kein ausschließliches Phänomen der Privatwirtschaft: WEIB (2009) stellt fest, dass private Eigentümer in der Regel keine übermäßig hohen Mieterhöhungen durchführen; kommunale Wohnungsunternehmen passen ihre Preise bei einer hohen Nachfrage ebenfalls an. Zudem gibt es in der Struktur der Mieter keine Unterschiede zwischen kommunalen und privaten Wohnungsanbietern [BMVBS (2008)]. Dass ein kommunales Unternehmen bereitwillig Mieter mit niedrigen Einkommen aufnimmt, ist demnach nicht gegeben. Vielmehr berücksichtigen auch öffentliche Anbieter die damit verbundenen finanziellen Risiken. Die Befürchtung, dass durch

einen hohen Anteil an privaten Wohnungsanbietern finanzschwache Haushalte zunehmend auf der Strecke bleiben, scheint daher unbegründet.

Möchte der Staat bedürftige Haushalte unterstützen, ist eine kommunale Wohnungsgesellschaft nicht zwangsläufig ein geeignetes Instrument: KIRCHNER (2006) schätzt die Fehlbelegungsquote im sozialen Wohnungsbau auf 40 bis 50 %. Die Bedürftigkeitskriterien werden in der Regel sehr weit gefasst und nicht regelmäßig überprüft. Der Wohnkostenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz und die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen der sozialen Grundsicherung können finanzschwachen Haushalten zielgenauer helfen, den Zugang zum freien Wohnungsmarkt zu erhalten [KÖTTER (2009) und SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT BERLIN (2012)].

In Bezug auf das Wohnzugangsproblem stellt sich zudem die Frage, inwieweit die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft eine passende Handlungsstrategie darstellt: Öffentliche Unternehmen sind in der Regel nicht verpflichtet, Risikogruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu gewähren. Zur Übernahme der Vermietungsrisiken können auch private Wohnungsanbieter entschädigt werden, wie z.B. über den Kauf von Belegungsrechten aus dem Bestand. Die Kommune erhält hierbei das Recht, die Wohnung mit von ihr ausgewählten Haushalten zu belegen [VOIGTLÄNDER (2014)]. Belegungsrechte haben den Vorteil, dass sie durch weiteren Zukauf bzw. Verzicht auf die Rechte flexibel an den Bedarf angepasst werden können (im Gegensatz zum Wohnungsbau bzw. -abriss). Zudem wird weniger Kapital als beim Wohnungsbau gebunden und damit geringere Risiken durch den Staat getragen. Dresden hat sich beim Verkauf der WOBA 8.000 Belegungsrechte vorbehalten. Eine Alternative zur Gründung einer neuen kommunalen Wohnungsgesellschaft wäre die Ausweitung dieser Belegungsrechte. KÖTTER (2009) schlägt außerdem Zusatzangebote wie Familienhilfe, Schuldnerberatung und Suchthilfe zur Lösung des Wohnzugangsproblems vor.

Fazit

Aus allokativer Sicht ist ein Eingreifen des Staates in den Wohnungsmarkt in Dresden nicht gerechtfertigt: Es liegt keine Marktunvollkommenheit vor, die das Funktionieren des Wohnungsmarktes grundsätzlich stört. Verfolgt die Stadt Dresden das Ziel, angemessenen Wohnraum für finanzschwache und sozial benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, wäre aus distributiver Perspektive staatliches Handeln gegebenenfalls gerechtfertigt. Im Verhältnis zu anderen ostdeutschen Landeshauptstädten deutet die Entwicklung der Mietpreise im Verhältnis zur Ent-

wicklung des verfügbaren Einkommens darauf hin, dass die Mietbelastung in den vergangenen Jahren zugenommen hat. Zu einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft existieren allerdings alternative wirtschaftspolitische Instrumente, die sowohl dem Wohnkosten- als auch dem Wohnzugangsproblem gezielter begegnen könnten.

Literatur

- BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (2015): Neu- und Wiedervermietungen 2004 bis 2014 (Angebotsmieten nettokalt), BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH.
- BMJV – BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2014): Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, Deutscher Bundestag, 18. Wahlperiode, Drucksache 18/3121, abgerufen am 30.09.2015.
- BMVBS – BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.) (2008): Expertise – Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen, Abschlussbericht, BBR-online-Publikation 01/2008, Berlin.
- DNN – DRESDNER NEUSTE NACHRICHTEN (2015): Dresdner hängen an der Woba – DNN-Barometer: Stabile Mehrheit für städtische Wohnungsbaugesellschaft, Nr. 228, 30.09.2015.
- DV – DEUTSCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTBAU UND RAUMORDNUNG E. V. (Hrsg.) (2007): Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft – Entwicklungen und Perspektiven, Bericht der Kommission des DV im Auftrag des Bundesministeriums für Verkauf, Bau und Stadtentwicklung, Berlin.
- HENGER, R. und M. VOIGTLÄNDER (2015): Vereint in regionalen Unterschieden – Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung, IW policy paper 31/2015, Köln.
- KIRCHNER, J. (2006): Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte, Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden.
- KÖTTER, T. (2009): Kommunale Wohnungsbestände als Instrument einer sozialverträglichen Stadtentwicklung, in: HAUG, P., ROSENFELD, M. und D. WEIß (Hrsg.): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa, Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009, IWH-Sonderheft 3/2012, Halle (Saale), S. 59–76.
- KOMMUNALE STATISTIKSTELLE DER STADT DRESDEN (Hrsg.) (2015a): Bauen Wohnen, Verkehr & Sicherheit, <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bauen.php>, abgerufen am 20.09.2015.
- KOMMUNALE STATISTIKSTELLE DER STADT DRESDEN (Hrsg.) (2015b): Statistische Mitteilungen – Bevölkerungsprognose 2014, Februar 2015, Dresden.
- MAENNIG, W. (2006): Mietpreissenkungen lösen das Leerstandsproblem nicht, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, 226/3, S. 329–335.
- SCHWALBACH, J., SCHWERK, A. und D. SMUDA (2006): Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft – Formalisierung und Operationalisierung des Begriffs „Stadttrendite“ und Anwendung am Fallbeispiel DEGEWO, Berlin.
- SENATSWERK FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT BERLIN (Hrsg.) (2012): IBA Berlin 2020 – Sondierungspapier „Wohnungsbau und öffentliche Förderung“, Aachen.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2013): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3, Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2012, Frankfurt am Main.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014): Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2015): Preise – Verbraucherpreisindizes für Deutschland – Jahresbericht 2014, Wiesbaden.
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.) (2015a): Bevölkerungsstand, -vorausberechnung, Gebietsstand 01.01.2010, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025, Variante 1, Kamenz.
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.) (2015b): Statistik der Baugenehmigungen, Gebietsstand 01.01.2015, Kamenz.
- SPD FRAKTION DRESDEN (Hrsg.) (2015): Rot-Grün-Rot korrigiert historischen Fehler – Weg frei für eine neue Woba, http://spd-fraktion-dresden.de/?page_id=856, abgerufen am 30.09.2015.
- VOIGTLÄNDER, M. (2014): Der Staat als Wohnungseigentümer, in: VOIGTLÄNDER, M. und O. DEPENHEUER (Hrsg.): Wohneigentum – Herausforderungen und Perspektiven, Springer-Verlag, Heidelberg.
- WEIß, D. (2009): Empirische Befunde zu den Auswirkungen der Privatisierung von kommunalen Wohnungen auf Miete und Wohnqualität, in: HAUG, P., ROSENFELD, M. und D. WEIß (Hrsg.): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa, Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009, IWH-Sonderheft 3/2012, Halle (Saale), S. 103–116.

¹ Es ist auch möglich, dass durch das Eingreifen des Staates auf den Wohnungsmarkt Marktfehler hervorgerufen werden: Wird beispielsweise eine Mietpreissteigerung unterbunden, haben Investoren einen geringeren Anreiz, neue Wohnungen bauen zu lassen, um der höheren Nachfrage zu begegnen. Dies kann zu Wohnungsknappheit führen.

² Eine alleinige Anwendung dieses Indikators zur Bewertung des Wohnungsmarktes ist als kritisch zu betrachten, da das Basisniveau der Mietpreise unberücksichtigt bleibt.

³ Die Entwicklung der Angebotsmieten unterscheidet sich von den Mietpreisen des Mietspiegels. Im Mietspiegel sind auch Bestandsmieten enthalten, während für die Angebotsmieten nur Mietpreise für Neuvermietungen berücksichtigt werden. Für die Betrachtung der aktuellen Steigerung der Mietpreise bietet sich ein Vergleich der Angebotsmieten an.

⁴ Allerdings basiert die Vorausberechnung der Bevölkerung für Dresden noch auf den Ergebnissen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Es ist davon auszugehen, dass auf Basis der aktuellen Ergebnisse der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung die erwartete Entwicklung weniger stark rückläufig ausfällt.

⁵ Das seit dem Jahr 2002 laufende Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ des BUNDESMINISTERIUMS FÜR VERKEHR UND DIGITALE INFRASTRUKTUR hat das Ziel, durch Rückbau den Angebotsüberhang an Wohnungen zu reduzieren.

⁶ Die Unterschiede in den Leerstandsquoten für die Stadt Dresden ergeben sich in der anderen Abgrenzung von leerstehenden Wohnungen in der Gebäude- und Wohnungszählung für den Zensus 2011 im Vergleich zur KOMMUNALEN STATISTIKSTELLE DRESDEN.