

Pressemitteilung



Nr. 15/18 vom 19.03.2018

Anzahl der Anschläge:
Abrufbar unter: www.gdw.de

Kommunale Wohnungsunternehmen sind Stabilitätsanker der Städte in Deutschland

- **Alle Jahre wieder - IW Köln fordert Verkauf kommunaler Wohnungsbestände**
- **Stabiler Wohnungsmarkt in Deutschland braucht kommunale und genossenschaftliche Akteure ebenso wie private**

Berlin – "Die Forderung des IW Köln, die Städte sollen ihre kommunalen Wohnungsunternehmen verkaufen, entbehrt jeglicher sachlichen Grundlage", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft. "Das ist ein Vorschlag aus der Mottenkiste."

10 Das IW Köln hatte in seiner Argumentation angeregt, die Städte könnten ihre Wohnungsbestände abgeben, um sich so zu entschuldigen. "Es ist völlig klar, dass bei der Entscheidung, ob eine Kommune ihr Wohnungsunternehmen verkaufen sollte, kurzfristige Renditegedanken kein guter Ratgeber sind", erklärte Gedaschko. Solche Käuferlöse führten nur selten zu einer nachhaltigen Konsolidierung des Haushalts, im Gegenteil: Auf lange Sicht gesehen würde der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen sogar die Finanzierungsprobleme einer Stadt verschärfen, weil dadurch das strukturelle Defizit nicht beseitigt, sondern eher konserviert wird. In der Zukunft hat die Kommune dann weiterhin Finanzprobleme, aber hat kein strategisches Steuerungsinstrument mehr. Das können sich die Kommunen bei den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt heute nicht mehr leisten. "Gerade angesichts sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen sind die Wohnungsunternehmen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten der Städte und Kommunen. Kommunaler Wohnraumversorgungsauftrag und Daseinsvorsorge müssen – neben der Stadtentwicklung – auch in Zukunft erfüllt bzw. gewährleistet werden", so Gedaschko. Der Trend geht daher in vielen Regionen und Städten weg vom Verkauf und hin zur Neugründung von kommunalen Wohnungsunternehmen. Für viele Städte sind ihre Wohnungsunternehmen die letzte Möglichkeit, gefährdete Quartiere zu stabilisieren oder Maßnahmen der Stadtentwicklung aktiv anzupacken.

20 Um die Jahrtausendwende war es in Deutschland zur Veräußerung öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen gekommen. Schon damals war es nur ein schöner Schein, wenn man behauptet hat, man könne durch den Verkauf von Wohnungsgesellschaften die öffentlichen Haushalte sanieren. Der einmalige Geldzufluss konnte den dauerhaften Vermögensverlust und den Verzicht auf künftige Einnahmen nicht ausgleichen. Die einmaligen Einnahmen schmolzen dahin wie Schnee in der Sonne und der ursprüngliche Schuldenstand wurde meist sehr bald wieder erreicht.

30 Es führt kein Weg daran vorbei: Die Stärke des deutschen Wohnungsmarktes ist seine Vielseitigkeit. Neben den privaten, den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen verfügt Deutschland über einen beträchtlichen Anteil an Genossenschaftswohnungen sowie Wohnungen unter kirchlicher Trägerschaft. Diese unterschiedlichen Strukturen machen Wohnen für verschiedene Bedürfnisse und in unterschiedlichen Ausprägungen möglich. Dieses ausgewogene Verhältnis jetzt durch blinde Verkäufe zu stören, würde den Wohnungsmarkt insgesamt gefährden und den Mietern in Deutschland schaden. Die 740 kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen mit ihren rd. 2,4 Mio. Wohnungen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden in Deutschland. Sie versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten und beziehen dabei auch die Menschen mit ein, die sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt nicht behaupten können. Die gleichen Unternehmen sind aber in vielen Fällen

auch Musterbeispiele für Innovation und betriebswirtschaftliche Effizienz. Darüber hinaus erbringen sie zusätzlich zur betriebswirtschaftlichen Rendite umfangreiche Leistungen für die Stadt und die Quartiere sowie deren Bewohner/innen. Sie schaffen in großen Mengen Wohnungsneubau im bezahlbaren Sektor, sind entscheidende Akteure wenn es darum geht, das Abrutschen tendenziell instabiler Quartiere zu verhindern und haben eine große Bedeutung bei der Integration sozialer Randgruppen, wie Zuwanderer, Flüchtlinge, Obdachlose und andere Bevölkerungsgruppen, die auf den Wohnungsmärkten sonst wenig bis keine Chancen hätten. Ebenso gehört die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum und die energetische Sanierung zu den Tätigkeitsfeldern. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Kompetenz, sozialer Verantwortung und ökologischer Vorbildfunktion macht sie als Partner für die Kommunen so wertvoll.

50

Angesichts ihrer weiter wachsenden Bedeutung bei der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und im Hinblick auf den steigenden gesellschaftlichen Bedarf an Quartiers- und Stadtentwicklung sind kommunale Wohnungsunternehmen mehr denn je unverzichtbar.

60

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.