

Wohnungsunternehmen bayerischer Kommunen am Scheideweg?

01.12.2004, 11:34 | Vereine & Verbände

Pressemitteilung von: *VdW Bayern*

Wirtschaftliches Ausbluten bedroht soziale Stabilität in Städten und Gemeinden

München – Der VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen) sieht die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen als soziale Stabilisatoren in den bayerischen Städten und Gemeinden gefährdet. Hintergrund ist die zunehmende Privatisierung kommunaler und öffentlicher Wohnungsbestände sowie die prekäre finanzielle Situation in den Kommunen. „Wohnungsunternehmen dürfen nicht als Notgroschen zur Sanierung von Haushaltslöchern missbraucht werden“, betonte Verbands-Chef Heinz-Werner Götz auf einem Pressegespräch anlässlich des „Forum Kommunale Wohnungsunternehmen“ in Straubing.

In vielen bayerischen Städten sei die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Mit Inkrafttreten von Hartz IV zum 1. Januar 2005 werde diese Nachfrage weiter zunehmen, erwartet Götz. „Es kann zu mehr Umzügen kommen. Möglicherweise werden auch die Mietschulden ansteigen.“ Ein „Katastrophen-Szenario“, wie von vielen Experten befürchtet, sei für Bayern jedoch nicht zu erwarten.

Unterkunftskosten für Hartz IV belasten Kommunen

Etwa ein Drittel der Kosten für die Unterkunft der künftigen Bezieher von Arbeitslosengeld II müssten die Gemeinden selber aufbringen. In Erlangen beispielsweise zwei Millionen Euro jährlich. Um verspätete Mietzahlungen von Hartz IV-Betroffenen zu verhindern, plädiert Bürgermeisterin Elisabeth Preuß dafür, dass das zuständige Sozialamt die Miete direkt überweist.

In der Debatte um „angemessenen“ Wohnraum rät Preuß zu ökonomischem Augenmaß: „Liegt die derzeit genutzte Wohnung in Größe oder Miete nur geringfügig über dem Grenzwert, sollte jede Behörde genau überlegen, ob die Umzugskosten überhaupt in Relation zur eingesparten Miete stehen.“ Als „angemessen“ gilt bei arbeitslosen Alleinstehenden eine Größe von bis zu 45 Quadratmetern, bei Paaren bis zu 55 Quadratmetern.

Privatisierungen erhöhen Gefahr von Wohnungsengpässen

Der zunehmende Verkauf kommunaler Wohnungsbestände an ausländische Investoren führe nach Überzeugung von Götz aufgrund höherer Renditeerwartungen zu höheren Mieten. Zugleich werde das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen weiter sinken.

In den vergangenen vier Jahren haben internationale Fondsgesellschaften riesige Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland erworben: Allein in diesem Jahr investierten US-Fonds rund drei Milliarden Euro in Wohnimmobilien, schätzen Immobilienmarkt-Experten. Im Juni dieses Jahres hat der Berliner Senat seine Wohnungsbaugesellschaft GSW verkauft. Ein Konsortium um die amerikanischen Beteiligungsgesellschaften Cerberus und Whitehall erhielt den Zuschlag für die rund 65.000 Wohnungen.

Eine andere Form des Kapitaltransfers vollzieht sich in Nürnberg: Dort verkauft die Stadt die Mehrheit ihrer Anteile an der Wohnungsbaugesellschaft an die Stadtwerke Nürnberg. Der Verkaufserlös fließt in den städtischen Verwaltungshaushalt und verbessert dort kurzfristig die Haushaltssituation – ohne dadurch zusätzliche Investitionen der Stadt auszulösen. Bei dieser Transaktion wird die wbg Nürnberg mit zusätzlichen Schulden von 60 Mio. Euro belastet. „Die Leistungsfähigkeit der hoch professionell geführten Wohnungsbaugesellschaft wird dauerhaft darunter leiden“, prophezeit Götz.

Er sieht das soziale Engagement der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gefährdet und hebt das Programm „Soziale

Stadt“ von Bund und Ländern hervor: „Kaum eines der Projekte würde ohne kommunale Wohnungsunternehmen als starken, erfahrenen Träger funktionieren.“ Ziel des Programms ist, die Lebenssituation in Innenstädten und Stadtquartieren mit städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Problemen nachhaltig zu verbessern.

Kritik an der McKinsey Studie

„Private Investoren sind ihren Eigentümern verpflichtet, vorgegebene Renditen zu erwirtschaften. Das erfordert eine entsprechende Auswahl der Kunden genauso wie eine Mietenpolitik, die ausreichende Erträge nach sich zieht“, argumentiert Götz. Diese Vorgehensweise passe aber nicht zu kommunalen Wohnungsunternehmen, die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen preiswerte Wohnungen anbieten und damit den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag erfüllen sollen.

In diesem Zusammenhang kritisierte Götz die Ergebnisse der McKinsey-Studie „Sanierungsfall öffentliche Wohnungsunternehmen?“. „Die soziale Rendite für Kommunen bleibt in der Studie völlig außen vor.“ Danach betrage die Bewirtschaftungsrendite von kommunalen Wohnungseigentümern durchschnittlich 2,6 Prozent, während die besten privaten Unternehmen im Schnitt 6 Prozent schaffen würden. „Hier werden eindeutig Äpfel mit Birnen verglichen“, so Götz.

Mehr Mittel für sozialen Wohnungsbau gefordert

Weitere rund 70.000 Wohnungen werden laut Götz in den kommenden fünf Jahren in Bayern aus der Sozialbindung fallen. Immer mehr Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft auf den freien Wohnungsmärkten versorgen können, würden auf immer weniger preisgünstige Wohnungen treffen.

Der Verbands-Chef mahnte die bayerischen Kommunen und den Freistaat: „Die Leistungsfähigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen muss erhalten bleiben.“ Die Politik solle darüber nachdenken, wie ein unverzichtbares und leistungsstarkes Werkzeug sinnvoll eingesetzt werden könne, um zur Lösung sozialer und wirtschaftlicher Probleme in Städten und Gemeinden beizutragen.

Aktive Sozialarbeit für Mietbewohner mit Problemen

Die 86 im VdW Bayern vertretenen kommunalen Unternehmen bewirtschaften etwa 180.000 Wohnungen. Ca. 40 Prozent davon unterliegen der Mietpreisbindung. Mit über 400.000 Mietern lebt rund jeder zehnte Haushalt in bayerischen Großstädten wie München, Augsburg, Regensburg und Nürnberg in einer Wohnung, die kommunalen Wohnungsunternehmen gehört. Viele Unternehmen betreiben aktive Sozialarbeit wie Konfliktmanagement und Mietschulden-Beratung. Sie unterstützen ausländische Mieter bei Behördengängen und bieten Sprachkurse an.

* * *

Der Abdruck ist frei. Wir bitten um ein Belegexemplar.

* * *

Im VdW Bayern sind knapp 500 bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 336 Wohnungsgenossenschaften und 86 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 570.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

* * *

Ansprechpartner für die Medien: Xaver Kroner (Verbandssprecher)

ComMenDo Agentur für UnternehmensKommunikation GmbH
Hofer Straße 1
D-81737 München
Telefon: (089) 67 91 72-0
Fax: (089) 67 91 72-79
E-Mail: stefan.holler@commendo.de
Internet: www.commando.de

News-ID: 37975 • Views: 173 (Stand: 24.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/37975/Wohnungsunternehmen-bayerischer-Kommunen-am-Scheideweg.html>