

Bedeutung kommunaler Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen für die Städte

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich im Umbruch. Die Kauflust internationaler Fondsgesellschaften – hauptsächlich aus dem angelsächsischen Raum – traf in den letzten Jahren auf scheinbar entspannte Mietwohnungsmärkte und angespannte Haushaltslagen bei Bund, Ländern und Kommunen. Einige Städte haben versucht, durch den Verkauf ihrer Wohnungsunternehmen die Finanzsituation zu verbessern. Auch wenn die größte Verkaufswelle im Zusammenhang mit der globalen Finanzkrise mittlerweile verebbt ist: Zur Entwarnung besteht kein Grund. Weiterhin warnen die meisten Fachleute – unter anderem die Vorsitzenden des Deutschen Städtetags und des Städtetags Baden-Württemberg – vor solchen Entscheidungen. Sie verweisen darauf, dass kommunale Wohnungsunternehmen keine Vermögensreserven sind, sondern Instrumente kommunaler Wohnungs-, Sozial- und Wirtschaftspolitik, die von mehreren Generationen aufgebaut wurden.

Argumente für den Verkauf

Der Inhaber erzielt in der Regel einen mehr oder minder hohen Betrag, der nach Abzug der Verbindlichkeiten des Unternehmens unmittelbar für den kommunalen Haushalt zur Verfügung steht. Je nach Unternehmen fließen ihm in der Regel ein- bis dreistellige Millionenbeträge zu. Die Bewertung der dadurch entstehenden Handlungsspielräume fällt sehr verschieden aus. Meistens werden nur kurzfristige Beiträge zur notwendigen Haushaltskonsolidierung erreicht, wie man auch bei den Verkäufen der letzten Jahre erkennen kann.

Argumente gegen den Verkauf

Kommunale Daseinsvorsorge

Die Wohnversorgung gehört zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Aus den Artikeln 20 und 28 des Grundgesetzes ergibt sich die grundsätzliche Aufgabe der öffentlichen Hand, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicherzustellen. Die Städte stützen sich dabei besonders auf ihre Wohnungsunternehmen, auch um die ordnungsrechtlichen Pflichten bei der Unterbringung von Obdachlosen zu erfüllen.



Wohnungsmarktsituation

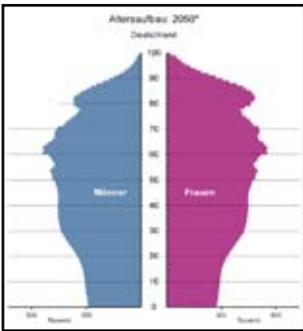
Besonders in Baden-Württemberg bestehen deutliche Wohnungsmarktengpässe, die vor allem untere Einkommensgruppen treffen. Gerade für diese Bevölkerungsgruppen sind die kommunalen Unternehmen wichtige Anbieter, verstärkt noch durch das schnelle Auslaufen der Sozialbindungen. Es geht aber auch um die Versorgung mittlerer Einkommenschichten, wie beispielsweise Familien, damit diese mit attraktiven Wohnangeboten in der Stadt gehalten werden können und nicht ins Umland abwandern. Oder um besonders qualifizierte und mobile Arbeitnehmer, die hochwertige Mietangebote suchen und für die Kauf keine Alternative darstellt.





Gesellschaftlicher Wandel

Die Wohnungswirtschaft kann gesellschaftliche Fehlentwicklungen nicht reparieren. Das schafft sie sowenig allein wie das Sozialamt oder die Bundesagentur für Arbeit. Aber ihr kommt mit der abnehmenden Integrationskraft des Arbeitsmarkts eine immer höhere Bedeutung zu. Sie versorgt einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte mit guten Wohnungen, die allein schon entwicklungsfördernden Einfluss haben. Mit ihrem Sozialen Management, einer strukturierten Belegungs- politik, dem Angebot von Gemeinschaftsflächen sowie Spielangeboten und einer konsequenten Hausbewirtschaftung schafft sie die Voraussetzungen für eine stabile soziale Entwicklung und letztlich den sozialen Frieden in der ganzen Stadt.



Demographische Entwicklung

Die heutigen Wohnungsbestände werden der älter werdenden Gesellschaft nicht mehr gerecht. Das selbständige Wohnen im Alter erfordert eine erhebliche Umstrukturierung der Wohnungsbestände unter anderem hinsichtlich eines barrierefreien oder barrierearmen Standards. Dieser Herausforderung stellt sich die kommunale Wohnungswirtschaft bereits heute. Privatisierte Geschosswohnungsbestände sind diesen Anpassungsprozessen weitgehend entzogen.

Wohnungsunternehmen als Steuerungsinstrumente

Mit ihrem breiten Angebot wirken kommunale Wohnungsunternehmen in der Regel preisdämpfend am Mietwohnungsmarkt. So wird auch die Höhe der staatlichen Zuschüsse zu den Wohnkosten von Beziehern von Wohngeld, Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II günstig beeinflusst und damit dauerhafte Mehrbelastungen der öffentlichen Haushalte vermieden. Außerdem setzen kommunale Wohnungsunternehmen häufig die Qualitätsstandards.



Wirtschaftsfaktor

Die durch kommunale Wohnungsunternehmen getätigten Investitionen sind für die örtliche und regionale Wirtschaft von hoher Bedeutung und stabilisieren die Beschäftigungssituation von Bauwirtschaft, Handwerk und freien Berufen. Diese positiven Effekte sind besonders in rezessiven Phasen wichtig, da sich kommunale Wohnungsunternehmen eher antizyklisch verhalten. Internationale Investorengruppen reduzieren ihre Investitionen in die Hausbestände drastisch und vergeben die Aufträge europaweit.



Wertschöpfung

Schon kleinere kommunale Wohnungsunternehmen erzeugen eine Wertschöpfung von vielen Mio. Euro jährlich. Diese Wertschöpfung wird ganz überwiegend regional verwendet. Bei den potenziellen Käufern von kommunalen Wohnungsunternehmen ändert sich das erheblich: Die Bau- und Instandhaltungsleistungen werden deutlich reduziert und europaweit in großen Losen ausgeschrieben. Die Fremdfinanzierung wird am internationalen Kapitalmarkt sichergestellt, aber nicht mehr mit den örtlichen Sparkassen, Volksbanken oder anderen Banken in Baden-Württemberg. Das Personal wird deutlich reduziert, weil Leistungsangebote entfallen (z. B. Soziales Management) und die Leitungsebenen in Deutschland- oder Europazentralen sitzen. Große Teile der Wertschöpfung - zum Teil sogar bestandsverzehrende - gehen in Gewinnausschüttungen an die Anteilseigner. Der Abfluss der Wertschöpfung aus der Region hat also wesentlichen Einfluss auf den Arbeitsmarkt, die Einwohnerzahlen und damit auch auf die Finanzen der Kommune, weil Einkommenssteuerzuweisungen und Gewerbesteuern abnehmen.



Zukunftsorientierung/Nachhaltigkeit

Die Geschäftspolitik der kommunalen Wohnungsunternehmen ist auf Jahrzehnte in die Zukunft ausgerichtet. Sie sind deshalb bereit, neue Wohnformen zu erproben, energie- und flächensparende Bauweisen mit neuen Technologien einzuführen und sind generell an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände interessiert. Die Geschäftspolitik von Finanzinvestoren ist dagegen sehr kurzfristig angelegt und nur so können die erhofften Renditen von bis zu 25 % auf das eingesetzte Eigenkapital erzielt werden; die Unternehmen bekennen teilweise offen, dass innerhalb weniger Jahre weiter veräußert werden soll.

Zusatznutzen für die Städte

Die kommunalen Wohnungsunternehmen erlangen über den Sozialauftrag hinaus eine immer größere Bedeutung für die Städte als städtebauliches Instrument, im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder zur Schärfung des ökologischen Profils. Außerdem sind viele Wohnungsunternehmen mittlerweile veritable Gewerbesteuerzahler und können auch über andere Formen ihre Inhaber finanziell unterstützen und zwar dauerhaft und nicht nur einmalig.

Gerade auch angesichts der bevorstehenden demographischen Entwicklung und der zunehmenden Konkurrenz der Städte um Einwohner werden kommunale Wohnungs- und Immobilienunternehmen – vorausgesetzt sie sind richtig positioniert und gut geführt – zu einem wesentlichen weichen Standortfaktor.

