Gebäude / Umfeld

Sieben Gründe warum Neue Wohnungsgemeinnützigkeit keinen bezahlbaren Wohnraum schafft. Studie der LEG Immobilien AG und ZIA

Um zu überprüfen, ob die aktuell diskutierte Wiedereinführung der Wohnungsge-meinnützigkeit zu mehr bezahlbarem Wohnraum führt, hat der ZIA Zentraler Immo-bilien Ausschuss gemeinsam mit der LEG Immobilien AG beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) eine Studie zur Wohnungsgemeinnützigkeit in Auf-trag gegeben. Im Ergebnis wurden sieben Gründe festgestellt, warum diese nicht zielführend ist und zurecht im Jahr 1989 abgeschafft wurde.

1. Eine Bauverpflichtung hilft nicht, den Wohnungsmangel zu überwinden. Schließlich fehlt es nicht an Investoren, sondern an Bauflächen. Außerdem behindern auch hohe Auflagen den Wohnungsbau.

2. Gemeinnützige Unternehmen haben ein Steuerungsproblem. Unternehmen außerhalb des Marktmechanismus haben wenige Anreize, wirtschaftlich zu agieren, weshalb Verluste drohen, oder aber Einsparungen in der Bewirtschaftung notwendig werden.

3. Kommunale Unternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der Kommunen, entweder wenn sie Gewinne abführen, oder aber selbst soziale Aufgaben wahrnehmen. Dies würde bei einem Übergang zur Gemeinnützigkeit entfallen, teilweise werden sogar zusätzliche Subventionen der Kommunen notwendig sein.

4. Es drohen neue Wohn-Ghettos. Reichen die Mittel der gemeinnützigen Woh-nungsunternehmen nicht aus, leidet die Qualität der Bestände, und es werden nur noch Haushalte ohne Alternativen die Wohnungen mieten. Hierdurch können neue Problemviertel entstehen.

5. Weisen die Bestände eine ordentliche Qualität auf, kommt es wie in der sozialen Wohnraumförderung zu einer deutlichen Fehlbelegung, zumal der Zugang sogar Haushalten oberhalb der Wohnberechtigungsschein (WBS)-Grenzen erlaubt werden soll.

6. Mit dem Wohngeld gibt es ein deutlich besseres Instrument, um bedürftige Haushalte treffsicher im Wohnungsmarkt zu unterstützen. Zusätzliche Mittel sollten daher eher zur Aufstockung des Wohngelds verwendet werden.

Hier die gesamte Studie zum Download als PDF

ZIA
Die Stimme der Immobilienwirtschaft

7. Die Ansicht, dass sich nur gemeinnützige Wohnungsunternehmen sozial enga-gieren, ist falsch. Auch gewinnorientierte Unternehmen unterstützen ihr Umfeld und ihre Mieter, da hiervon auch ihr Erfolg abhängt. Prosperiert ein Stadtviertel, ist auch die Wohnungswirtschaft erfolgreich, weshalb es gerade für große Unternehmen – kommunal oder privat – rational ist, sich zu engagieren.

So hätten laut Studie gemeinnützige Unternehmen außerhalb des Marktmechanismus nur wenige Anreize, wirtschaftlich zu agieren, sodass Einsparungen in der Bewirtschaftung die Folge wären. Es drohten zudem neue Wohn-Ghettos und Problemviertel, da die Mittel der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht mehr ausreichten, die Qualität der Bestände leide und nur noch Haushalte ohne Alternativmöglichkeiten die Wohnungen anmieten würden. Für Kommunen bedeute eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit zudem einen hohen Kostenaufwand, denn werden öffentliche Unternehmen wieder gemeinnützig, entfielen für die Kommunen etwa die Einnahmen aus der Gewinnabführung. Teilweise seien dann sogar zusätzliche Subventionen der Kommunen nötig.

Statt einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, so stellt das IW Köln fest, gebe es bessere Instrumente, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Hierzu gehörten etwa die Ausweisung von Bauland und die Senkung der Auflagen, um die Herstellungskosten nicht weiter in die Höhe zu treiben. „Angesichts der angespannten Immobilienmärkte in unseren Groß- und Universitätsstädten und Ballungsräumen braucht die Immobilienwirtschaft bessere und geeignetere Rahmenbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, sagt Rolf Buch, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen. „Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit dagegen würde die bestehenden Probleme nicht lösen.“

„Die LEG hat auch Wurzeln in der Wohnungsgemeinnützigkeit, daher kennen wir die Nachteile aus eigener Erfahrung“, sagt Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. „Gerade wir als kapitalmarktorientiertes Unternehmen erfüllen die Erwartungen unserer Aktionäre, indem wir Verantwortung übernehmen und unsere Quartiere und Nachbarschaften stärken, um so langfristig unseren Unternehmenserfolg zu sichern.“

Andy Dietrich

Der ZIA
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Inte-ressenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, unter diesen mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der ZIA will der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.