



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW: NEUE BUNDESREGIERUNG MUSS BEDEUTUNG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT STÄRKER BERÜCKSICHTIGEN

18.10.2005

Fachinformation

Im Rahmen des GdW-Verbandstages hat GdW-Präsident Lutz Freitag am 18. Oktober die "Lübecker Erklärung" vorgestellt. In ihr fordert der Verband die sich abzeichnende große Koalition dazu auf, die Bedeutung des Wohnens und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihrem Regierungsprogramm stärker zu berücksichtigen und wichtige politische Weichenstellungen jetzt vorzubereiten. Freitag betonte, dass die Wohnungsunternehmen ein nachhaltiges Geschäftsmodell verfolgten und bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit anstrebten. Angesichts ihrer großen volkswirtschaftlichen Bedeutung benötige die Branche verlässliche Rahmenbedingungen, damit die Wohnungsunternehmen den im internationalen Vergleich hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken und funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wieder herstellen können. Freitag machte deutlich, dass die 3.200 im GdW organisierten kommunalen, öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen angesichts der erheblichen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen im Rahmen einer gemeinsamen Strategie zur Lösung der anstehenden Probleme Partnerschaften mit Bund, Ländern und Kommunen anbieten. Die soziale Wohnraumversorgung müsse auch in Zukunft gefördert werden. Dies gelte um so mehr, als die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen ständig abnehme. Der Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund in den Beständen der GdW-Mitgliedsunternehmen ist im Durchschnitt doppelt so hoch wie der Anteil dieser Personen an der Gesamtbevölkerung. Dies zeige, dass diese Unternehmen sich seit Jahrzehnten erfolgreich um die Integration von Zuwanderern bemühten. Der GdW habe sich erfolgreich dafür eingesetzt, dass im Antidiskriminierungsgesetz die gezielte Auswahl von Mietbewerbern zur Sicherung sozial stabiler, gemischter Belegungsstrukturen vom Generalverdacht der Diskriminierung ausgenommen wird. Diese wichtige Ergänzung des Gesetzesentwurfs dürfe bei der Neueinbringung des Gesetzes nicht zur Disposition gestellt werden. In den neuen Ländern sank die durchschnittliche Leerstandsquote in 2004 auf 14,9 Prozent, ohne die erfolgten Abrisse wäre sie auf 18,2 Prozent gestiegen. Um diese Aufwertung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Ostdeutschland fortzusetzen, müsse es eine umfassende Entlastung von den wohnungswirtschaftlichen Altschulden geben. Ohne Entlastung auch derjenigen Wohnungsunternehmen, die bislang keine Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) erhalten, werde das Gesamtziel des Stadtumbauprogramms, bis zum Jahre 2010 rund 350.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen, nicht erreicht, warnte Freitag. Wenn Unternehmen, die wegen eines Leerstandes von unter 15 Prozent vom § 6a AHG nicht erfasst wurden, weiterhin befürchten müssen, nach dem Abriss die hohen DDR-Altschulden weiter bedienen zu müssen, könnten sie sich am Stadtumbau Ost nicht beteiligen. Der Stadtumbau stelle die zentrale städtebau- und wohnungspolitische Herausforderung mit weitreichender Bedeutung für die wirtschaftliche Effizienz und den sozialen Zusammenhalt der Städte dar. Für die Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe müssten Bund, Länder und Kommunen gemeinschaftlich Verantwortung übernehmen, mit starken Wohnungsunternehmen auch der Kommunen als Partner. Der GdW setze sich deshalb für die Beibehaltung der Mischfinanzierung in der Städtebauförderung und deren Verstärkung auf dem erforderlichen Niveau ein. Ab 2010 sei ein gemeinsames Stadtumbau-Programm für ganz Deutschland erforderlich. Mit Sorge beobachte der GdW die regional unterschiedliche Umsetzung des SGB II ("Hartz IV"). Es mehrten sich die Fälle, in denen Empfänger von ALG II nicht mehr in der Lage seien, ihre Mieten regelmäßig zu zahlen, weil ihnen die Unterkunftskosten nicht voll erstattet werden. Der GdW fordere

daher, dass die Kosten der Unterkunft in Übereinstimmung mit § 22 SGB II in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Auch die Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau müsse a priori - soweit die Wohnungsgröße den Vorgaben entspricht - erstattungsfähig sein. Der GdW erneuerte seine Forderung, die Wohnimmobilie in umfassender Weise in die private Altersvorsorge zu integrieren. Entscheidend sei dabei, dass eine echte Wahlfreiheit zugelassen und auch bei der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge dem Gebot der Konsumentensouveränität entsprochen werde. Der Wettbewerb zwischen den Anlageformen dürfe nicht durch staatliche Bevorzugungen verzerrt werden. Der GdW plädiere für eine volle und gleichberechtigte Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums sowie des genossenschaftlichen Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge. Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) fordere der GdW eine umfassende wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Prüfung dieses Finanzierungs- und Kapitalanlageinstruments. Im Falle der Einführung sei es nicht akzeptabel, dass ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen wegen steuerlicher Sonderregelungen faktisch von dem Instrument REIT ausgeschlossen würden, kritisierte Freitag. Nötig sei deshalb die Abschaffung des § 38 KStG und des §13 Abs. 3 Satz 10 KStG, der eine besondere Veräußerungsgewinnbesteuerung vorsieht. Freitag unterstrich ausdrücklich die Notwendigkeit eines funktionierenden Wettbewerbs auf den Ver-, Entsorgungs- und Energiemärkten. Die exorbitanten Preissteigerungen belasteten nicht nur die Mieter, sondern auch die Wohnungsunternehmen, weil angesichts steigender Erlösausfälle bei Mieten und Betriebskosten mit zurückgehenden Investitionsspielräumen der Unternehmen gerechnet werden müsse. Aufgabe der Politik sei es, für einen funktionsfähigen Wettbewerb zu sorgen, den Druck zur Offenlegung von Kostenkalkulationen zu erhöhen, die Angemessenheit der Preisgestaltung durch Kartellbehörden zu kontrollieren und die Bindung des Gaspreises an den Ölpreis kritisch zu überprüfen. Der Wohnungsmarkt gehöre neben dem Arbeitsmarkt zu den am stärksten regulierten Märkten in Deutschland. Zu den Anforderungen an die künftige Politik gehört daher die Überprüfung bestehender Regulierungen mit dem Ziel, das unternehmerische Handeln von unnötigen Hemmnissen zu befreien. Nur wirtschaftlich starke Wohnungsunternehmen könnten die notwendigen Erträge erzielen, um in Zukunft gemeinsam mit der Politik die Aufgaben der Wohnraumversorgung sowie der Entwicklung und des Umbaus der Städte zu bewältigen, sagte der GdW-Chef.

<https://bbu.de/beitraege/gdw-neue-bundesregierung-muss-bedeutung-der-wohnungswirtschaft-staerker-beruecksichtigen>