



Klaus Graniki

Aktueller denn je: die kommunalen Wohnungsgesellschaften



Unterbringung von Flüchtlingen, Energiewende, Mangel an altengerechten Wohnungen, Mietpreisbremse, angespannte und entspannte Wohnungsmärkte in wachsenden und schrumpfenden Regionen... Dies sind die Alltagsprobleme in deutschen Wohnungsunternehmen. Während man bei den Wohnungsbaugenossenschaften den Mitgliedern und bei den Unternehmen der Privatwirtschaft den Anlegern verpflichtet ist, sind die kommunalen Unternehmen im Alltag vielerorts dazu aufgerufen, den Spagat zwischen politischem Willen der Rathäuser und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit zu schaffen und werden gern als Unterstützer von kommunalen Haushalten in Anspruch genommen. Unabhängig von dieser Einschätzung soll der Mieter als Kunde oder Wähler die erste Priorität haben.

Wahrnehmung und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen haben sich seit ihrer Gründung stark verändert und immer wieder dem politischen und gesellschaftlichen Wandel angepasst. Dabei hat sich ihre Rolle in den letzten mehr als 100 Jahren immer wieder gewandelt: Die Frage, wie die wachsenden Zahl von Menschen insbesondere aus den ärmeren Bevölkerungsschichten in den immer größer werdenden Städten mit Wohnraum versorgt werden sollte, führte schon um die vorletzte Jahrhundertwende zur vermehrten Gründung von Wohnbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften. Nach dem Ersten Weltkrieg verschärfte sich die Wohnungssituation in den wachsenden Städten für große Teile der Bevölkerung weiter. Auch Städte, die noch nicht über ein kommunales Wohnungsunternehmen verfügten, gründeten nun eines. So wurde unser Unternehmen (heute DOGEWO21 – Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH) im Jahr 1918 – also unmittelbar nach dem Ende des Ersten Weltkriegs – als Dortmunder Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft gegründet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Wohnungsmarkt durch enorme Kriegsschäden – rund elf Millionen Wohnungen waren zerstört – geprägt. Dazu musste Wohnraum für rund zehn Millionen Flüchtlinge geschaffen werden. Zu dieser Zeit waren die kommunalen Wohnungsgesellschaften, deren Zahl weiter wuchs, mehr als stark gefordert und wurden maßgeblich durch ihre Gemeinnützigkeit und die staatliche Wohnungsbauförderung jener Zeit getragen. Sie prägten die Entwicklungen auf den kommunalen Wohnungsmärkten erheblich mit – und wurden auch als starker und stabilisierender Faktor wahrgenommen.

Nach der Jahrtausendwende erfuhr die Wahrnehmung und Wertschätzung der kommunalen Wohnungsunternehmen dann einen starken Wandel: Das Wohnungsgemeinnützig-

keitsgesetz war entfallen, die Wohnungsmärkte entspannten sich und kommunale Wohnungsunternehmen wurden jetzt eher als „Tafelsilber“ identifiziert, mit dessen Verkauf sich – so jedenfalls die Theorie – die enge Finanzlage mancher Kommune mühe- und risikolos entspannen lasse. Während die Privatisierung von großen Wohnungsbeständen in den letzten zehn Jahren vor allem bei den Kommunen für Ernüchterung gesorgt hat, wirken sich die Verkäufe auf den Märkten unterschiedlich aus. Selbst die aktuellen Landesregierungen in Berlin bzw. NRW bescheinigen durchaus politische Kurzsichtigkeit beim Verkauf der 49.000 GSW-Wohnungen in Berlin und dem Verkauf der 90.000 LEG-Wohnungen in NRW. Besonders bemerkenswert verlief 2006 der Verkauf der städtischen Wohnungsgesellschaft WOBA in Dresden mit rund 48.000 Wohnungen an den Finanzinvestor Fortress – vereinzelte Städte folgten dem offensichtlich so erfolgreichen Vorbild. Heute wiederum denkt Dresden vor dem Hintergrund steigender Mieten und eines angespannten Wohnungsmarkts über die Gründung eines neuen kommunalen Wohnungsunternehmens nach.¹

Sind also die kommunalen Wohnungsunternehmen die besseren Bestandshalter? Wie heben sie sich von den renditeorientierten Immobilienunternehmen ab und was tun sie für ihre Mieter und die Kommunen?

Die Mieter der kommunalen Wohnungsgesellschaften können auf einen verlässlichen Vermieter zählen. Und auch die Kommunen können mit festen Konstanten im Wohnungsmarkt rechnen. Die Wohnungsbestände von Finanzinvestoren hingegen haben in vielen Kommunen in den letzten Jahren teils mehrfach den Eigentümer gewechselt. Dabei werden die Bestände nach einiger Zeit oft ohne Investitionen einfach „weitergereicht“ – in vielen Fällen sehen sich Mieter und auch Kommunen mit

¹ Vgl. Beitrag von Rainer Seifert und Alexander Müller in diesem Heft.

einer schleichenden Verschlechterung ganzer Quartiere konfrontiert. Und auch dort, wo Instandhaltung dann tatsächlich durchgeführt wird, erfolgt häufig nur das Notwendigste; eine tatsächliche Bestandsverbesserung unterbleibt. Dabei haben die Finanzinvestoren in vielen Kommunen, insbesondere in Nordrhein-Westfalen, einen nicht unerheblichen Anteil am jeweils lokalen Wohnungsmarkt – allein in Dortmund sind rund 40.000 Wohnungen im Besitz solcher Unternehmen.

Selbstverständlich ist auch bei den kommunalen Unternehmen Instandhaltung ein wichtiges Thema. Nachhaltige Wohnungswirtschaft, wie sie die kommunalen Wohnungsunternehmen verstehen, will aber mehr als einen Status quo aufrechterhalten. Die besseren Bestandshalter können sie aber nur dann sein, wenn die Gesellschafter ihnen ermöglichen, nachhaltige Wohnungswirtschaft durch gezielte Investitionen in den Bestand zu betreiben. Dabei steht bei vielen kommunalen Wohnungsunternehmen – und auch bei unserem Unternehmen DOGEWO21 – die Entwicklung ganzer Quartiere im Vordergrund. Vor dem Hintergrund der Energiewende und der demografischen Entwicklung stehen neben den notwendigen energetischen Maßnahmen immer auch der Abbau von Barrieren und die Schaffung von mehr altengerechten Wohnungen im Fokus.

Der demografische Wandel mit seinem stetig wachsenden Anteil an älteren Menschen ist eine der großen Herausforderung an die Wohnungswirtschaft. Anlässlich des 8. AAL-Kongresses² im April 2015 erklärte dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Der altersgerechte Umbau von Wohnungen und die Nachrüstung mit AAL-Systemen sind Schlüssel dafür, den Menschen ein lebenswertes Altern in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.“ Dies entspricht den Wünschen der Menschen und ist darüber hinaus auch eine Entlastung der Sozialsysteme. Dabei sind die Herausforderungen an die Branche riesig: Nach Studien werden bis zum Jahr 2020 drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt – das ist mehr als das Vierfache des heutigen Bestands. Diese Aufgabe scheint heute schon fast unlösbar, dringend notwendig ist auf jeden Fall eine verbesserte Förderung des altersgerechten Umbaus und der Einführung kommunaler Demografiekonzepte – Maßnahmen wie sie auch der GdW fordert.

Für die Kommunen sind die kommunalen Wohnungsunternehmen aus vielen Gründen ein wichtiger Partner: Sie versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen von guter Wohnqualität und mit bezahlbaren Mieten. Und sie beziehen auch die Menschen ein, die sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt nicht behaupten können. Sie wirken mit bei der Entwicklung von Mietspiegeln und engagieren sich über die eigenen Bestände hinaus in der Quartiers- und Stadtteilarbeit. So erbringen sie auch hier Leistungen für die Stadtgesellschaften, an denen finanzgesteuerte Investoren

nur selten Interesse haben. Wer auch immer sich über den Erfolg und die Bedeutung der kommunalen Wohnungsgesellschaften ein Bild machen möchte, sollte hier seinen Blick auch auf die sogenannte Stadttrendite werfen.

Drei Beispiele

DOGEWO21 als kommunales Wohnungsunternehmen hat sich in den vergangenen Jahren über das eigentliche Kerngeschäft der Vermietung von Wohnraum für unsere Stadt stark engagiert. Beispielhaft wollen wir unser Engagement mithilfe von drei Projekten beschreiben, die wir in den letzten Jahren umgesetzt haben. Viele andere kommunale Wohnungsgesellschaften engagieren sich in ihrer Stadt in ähnlicher Weise.

Bau von Kindertagesstätten

In den Jahren 2012 bis 2014 haben wir für verschiedene Betreiber insgesamt neun Kindertagesstätten gebaut. Damit haben wir einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dringend benötigte Kita-Plätze, insbesondere für die U3-Betreuung, zu schaffen. In den neun Einrichtungen sind insgesamt 685 neue Betreuungsplätze geschaffen worden – 160 davon für die U3-Betreuung. Insgesamt hat DOGEWO21 in die Errichtung der neun Kitas rund 20 Millionen Euro investiert.



Abb. 1: Neubau der Kindertagesstätte am Phönixsee (Fotos: DOGEWO21)

Kauf und Sanierung von Problemimmobilien

Als weiterer Beitrag zur sogenannten Stadttrendite sei hier auch der Kauf und die anschließende Sanierung von „Problemimmobilien“ besonders in der Dortmunder Nordstadt genannt. Rund 20 dieser Immobilien haben wir umfassend saniert. Sie stehen nun dem Dortmunder Wohnungsmarkt mit qualitativ hochwertigem, aber bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung. Eines dieser Objekte („Brunnenstraße 51“) ist 2014 sogar mit dem Preis „Soziale Stadt“ ausgezeichnet worden. Durch die Sanierung dieser Immobilien tragen wir zur Aufwertung der Quartiere und Nachbarschaften – besonders in der Nordstadt – entscheidend bei. Erfreulicherweise konnten wir feststellen, dass einige unserer Projekte benachbarte Privateigentümer zur „Nachahmung“ anregten. Sie entschlossen sich ebenfalls zur Sanierung ihrer Häuser.

² AAL: Aktives Assistiertes Leben



Nachbarschaftsagenturen

Auch in unserem Unternehmen wächst die Zahl der älteren Mieterinnen und Mieter. Oft fehlen in unseren Großstadtquartieren soziale Kontakte und die früher üblichen Hilfestellungen durch die eigene Familie oder durch eine über Jahre gewachsene Nachbarschaft. Hier machen unsere Nachbarschaftsagenturen, die wir zum Teil gemeinsam mit dem Diakonischen Werk betreiben, ein wichtiges Angebot und bieten neue Perspektiven für Menschen und Quartiere. Wichtig dabei: Ziel war es von Anfang an, den Menschen im Quartier auf Augenhöhe zu begegnen und ehrenamtliches Engagement zu initiieren und zu fördern.

Die Nachbarschaftsagenturen werden von unseren Mietern gut angenommen. Viele von ihnen nehmen an den vielfältigen Aktionen und Programmen teil oder organisieren nun auch eigene Aktivitäten – hier halten wir dann lediglich die Räumlichkeiten vor. Natürlich sind viele ältere Mieterinnen und Mieter unter den Besuchern – sie haben einfach mehr Zeit. Aber auch für Kinder und Jugendliche gibt es attraktive Angebote. Und viele Angebote richten sich auch an Bewohner aller Altersgruppen. Damit leisten wir in unseren Quartieren einen wichtigen Beitrag zu mehr Wohn-, aber auch Lebensqualität der Bewohner.

Aktuell: Unterbringung von Flüchtlingen

In der jüngsten Vergangenheit ist mit dem großen Anstieg der Flüchtlingszahlen und der Zahl der Armutsmigranten eine weitere große Herausforderung an die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und an die kommunalen Wohnungsunternehmen im Besonderen entstanden. Allein im Jahr 2015 sind 1,1 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Viele von ihnen werden dauerhaft bleiben und müssen mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.

Für uns ist es besonders wichtig, dass die Integration dieser Menschen möglichst früh beginnt. Dabei sind Aufgaben der Integration für die „Kommunalen“ und auch für DOGEWO21 kein neues Thema und für die Mitarbeiter in der Vermietung Arbeitsalltag. Wir können auf die vielen Erfahrungen zurückgreifen, die wir mit der Vermietung von Wohnungen an ausländische Arbeitnehmer besonders in den 1960er und 1970er Jahren und bei der Bewältigung der großen Flüchtlingsströme zum Beispiel in den 1990er Jahren (Libanonkrieg, „Jugoslawienkrieg“) gemacht haben. Und schließlich leben in unseren Beständen bereits jetzt Menschen aus allen Teilen der Welt – allein bei DOGEWO21 haben wir unter unseren Mietern im letzten Jahr 114 verschiedene Nationalitäten gezählt. Im Interesse der bestehenden Nachbarschaften und einer möglichst guten und schnellen Integration können allerdings die Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge konzentriert auf einzelne Häuser oder Quartiere sowie der Neubau von Wohngebäuden ausschließlich für Flüchtlinge unserer Meinung nach nicht Bestandteil einer nachhaltigen Vermietungsstrategie sein. Eine Gettobildung wollen wir für unsere alten und neuen Mieter glei-

chermaßen vermeiden. So hoffen wir, Integration in die Nachbarschaften zu fördern und mögliche Konflikte zu vermeiden.

In unserem Unternehmen haben wir so in den letzten Monaten zahlreiche Flüchtlingsfamilien und Einzelpersonen in unsere Bestände integriert. Dabei kann es mit der Unterschrift unter den Mietvertrag allerdings nicht getan sein. Mit sozialen Projekten – hier können wir auch auf bestehende Strukturen wie unsere Nachbarschaftsagenturen in den Quartieren zurückgreifen – wollen wir unsere neuen Mieter auch weiter begleiten. Darüber hinaus haben wir aktuell bei DOGEWO21 eine „Task Force“ ins Leben gerufen, die sich mit den Fragen rund um das Thema Integration beschäftigt. Hier gilt es unter anderem, einen Informationspool zu bestehenden Netzwerken und Projekten in unserer Stadt zu schaffen, Kontakt zu diesen Gruppen und Organisationen aufzubauen und zu halten, aber auch unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu schulen und zu informieren. Schließlich müssen auch (neue) Wege der Kommunikation gefunden werden, um unsere neuen Mieter mit ganz unterschiedlichen kulturellen Hintergründen über die „Spielregeln“ des Wohnens in unseren Beständen zu informieren.

Aber: Ohne Neubau wird der wachsende Bedarf an Wohnungen in unserem Land nicht gedeckt werden können. Im September 2015 schätzte der GdW in seiner Flüchtlingsresolution den Bedarf an Neubauten im Bereich des bezahlbaren Wohnens auf 250.000 Wohnungen jährlich. Insgesamt sei pro Jahr der Neubau von 400.000 Wohnungen notwendig. Sicherlich sind hier auch die Kommunen und mit ihnen die kommunalen Wohnungsunternehmen gefordert. Für kommunale Wohnungsunternehmen wie DOGEWO21, die nicht über ausreichende eigene Grundstücke verfügen, ist es allerdings zurzeit wirtschaftlich nicht darstellbar, die dringend benötigten Mietwohngebäude im Sozialen Wohnungsbau neu zu errichten. Die Gründe hierfür liegen sowohl in gestiegenen Kosten als auch in den sich ständig verschärfenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere zur Energieeinsparung. So hat die von der Bundesregierung im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eingesetzte Baukostensenkungskommission festgestellt, dass seit 2000 die Baukosten um 45% gestiegen sind. Die Einführung der nächsten Stufe der EnEV zum 01.01.2016 verteuert den Neubau von Wohnungen um weitere ca. 7%. Hinzu kommen gestiegene Grundstückskosten insbesondere in den Ballungsgebieten.

Da DOGEWO21 – wie andere kommunale Wohnungsunternehmen auch – vorhandene Grundstücke bereits weitgehend bebaut und bestehende Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausgeschöpft hat, ist für uns der Neubau nur dann möglich, wenn noch unbebaute Grundstücke im Unternehmen zur Verfügung stehen. DOGEWO21 nutzt eine verbleibende Fläche 2016 zum Neubau von 48 Wohnungen – für Flüchtlinge und andere Anspruchsberechtigte. Darüber hinaus suchen wir nach neuen und kreativen Möglichkeiten, auch ohne Neubau zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen. Zurzeit



prüfen wir, wo beispielsweise vorhandene Dachgeschosse zu Wohnungen umgebaut werden können oder auf vorhandene Gebäude im Bestand ein weiteres Geschoss aufgesetzt werden kann. So können wir bezahlbaren Wohnraum schaffen, der kostengünstig und schnell zur Verfügung steht.

Aber auch ohne selbst neu zu bauen, können wir als kommunales Wohnungsunternehmen helfen, das Problem der Unterbringung von Flüchtlingen in unserer Stadt zu lösen. Wir stellen unser Fachwissen und unsere Mitarbeiter der Stadt Dortmund als Dienstleister zur Umsetzung stadt eigener Projekte zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (eine 100%-Tochter der Stadt Dortmund) werden wir die gesamte Planung und Umsetzung von Projekten in diesem Kontext übernehmen.

Fazit

Die Mehrzahl der kommunalen Wohnungsunternehmen hat sich – wie auch DOGEWO21 – seit der Jahrtausendwende neu aufgestellt. Sie sind zu modernen, serviceorientierten Unternehmen geworden, in denen wirtschaftliche Überlegungen und Kennzahlen die Geschäftspolitik maßgeblich prägen. Von

ihnen wird gefordert, wirtschaftlich und gleichzeitig nachhaltig zu handeln – und auch unterschiedliche Wünsche aus dem jeweiligen Rathaus zu erfüllen. Und selbstverständlich sollen sie dem Mieter ein guter Vermieter und verlässlicher Partner sein. Viele der kommunalen Unternehmen „schaffen den Spagat“. Dies haben viele Kommunen nach den teilweise stürmischen Entwicklungen der letzten fünfzehn Jahre erkannt. Auch in der Bundes- und Landespolitik gibt es inzwischen mehr Unterstützer der kommunalen Wohnungsgesellschaften als Befürworter von (noch) mehr Privatisierung.

Für eine weitere erfolgreiche Arbeit für unsere Mieter, aber auch für unsere Städte sind eine kontinuierliche Unterstützung durch unsere Gesellschafter und verbesserte Förderungen durch die Landes- und Bundespolitik allerdings unverzichtbar. Nur so können wir „Kommunalen“ die „besseren Bestandshalter“ sein und bleiben.

Klaus Graniki

Geschäftsführer der DOGEWO21, Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

Christian Lieberknecht

Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen



Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen: Einerseits soll die Energiewende bei bezahlbaren Mieten und hoher Energieeffizienz geschafft werden, gleichzeitig stellen der demografische Wandel und die älter werdende Gesellschaft besondere Ansprüche an die Vermieter. Die Wohnungsunternehmen sollen auch angesichts sinkender Sozialbindungen weiterhin bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und vor dem Hintergrund der steigenden Zahl der Migranten für funktionierende Nachbarschaften sorgen. Gerade in den sogenannten Schwarmstädten, die von starken Zuzügen geprägt sind, wächst die Bedeutung gut funktionierender Wohnungsunternehmen. Kommunale Wohnungsunternehmen sind hier ein entscheidendes Entwicklungsinstrument für die Städte.

Besonders angesichts der aktuellen Aufgaben bei der Unterbringung von Flüchtlingen zeigt sich, wie sehr Kommunen ein eigenes Wohnungsunternehmen brauchen. Städte, die über kommunale Einrichtungen verfügen, können sich jetzt glücklich schätzen.

Ein Blick zurück...

Die Frage, wie eine steigende Zahl von Menschen insbesondere aus den ärmeren Bevölkerungsschichten in wachsenden

Städten mit Wohnraum versorgt werden kann, ist nicht neu. Dieser Aufgabe widmen sich die kommunalen Wohnungsunternehmen – als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge – seit über 100 Jahren. Das älteste kommunale Wohnungsunternehmen, die Stadsiedlung Heilbronn GmbH, wurde bereits 1856 gegründet. Um die vorletzte Jahrhundertwende kam es dann zur vermehrten Gründung von Wohnbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften. Nach dem Ersten Weltkrieg verschärfte sich die Wohnungssituation dieser Bevölkerungsteile weiter. In Städten, die bis dahin noch nicht