

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 34/11 vom 25.8.2011  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

### MEINUNG

MATTHIAS STEINHAUER

## Sozial und erfolgreich?

Der unternehmerische Auftrag eines privaten Wohnungsbestandshalters steht in einem ständigen Konflikt mit dem politisch und gesellschaftlich geforderten Ziel der Wohnraumversorgung. Ein Grund dafür ist in der öffentlichen Wahrnehmung privater Wohnungsbestandshalter zu sehen. Viele betrachten diese mehr als gemeinnützige Einrichtungen denn als wirtschaftlich agierende Unternehmen, was sie jedoch sind und sein müssen, so Matthias Steinhauer, Vorstandsmitglied der GBW-Gruppe.

Auf der einen Seite steht das Grundbedürfnis weiter Teile der Bevölkerung nach preiswertem und modernem Wohnraum, insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen. Andererseits sind die Unternehmenslenker den Gesellschaftern, den Gläubigern und den eigenen Mitarbeitern gegenüber verpflichtet. Was vielen dabei nicht bewusst ist: Mit der pauschalen Kritik etwa an Mieterhöhungen und Effizienzsteigerung fordern sie von einer ganzen Branche die

Abkehr von unternehmerischen Grundprinzipien.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen, gleichzeitig wurden Fördermittel sukzessive gekürzt. Beispiele dafür sind die Kürzung bei der Städtebauförderung oder bei der energetischen Sanierung, die

die Politik im Rahmen der Energieeinsparverordnung fordert. Der Klimaschutz ist ohne jeden Zweifel ein vorrangiges Ziel. Doch um letztlich signifikante Energieeinsparungen umzusetzen, sind hohe Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich. Im seit Jahren stark rückläufigen Neubaugeschäft werden heute ohnehin durch weitere Verschärfungen der Energieeinsparverordnung nur noch marginale energetische Fortschritte erzielt. Weitere geplante Verschärfungen wie die EnEV 2012 bedingen zusätzliche Baukosten, die schon lange den Grenznutzen übersteigen. Eine Betrachtung der deutschen Baustandards im europäischen Vergleich kann ohnehin nur zur Verwunderung führen.

In einem weiteren Punkt zeigt sich ein Spannungsverhältnis: Geht es um die soziale Stabilität in Quartieren, wird häufig gefordert, dass Wohnungsunternehmen ihren Beitrag dazu leisten sollen. Doch auch hier wird meist vergessen, dass es dazu der notwendigen Mittel bedarf. Um den Bundeshaushalt weniger zu belasten, wurde die Städtebauförderung 2010 auf 535 Mio. Euro gekürzt. 2009 waren es noch 569 Mio. Euro, 2011 stellt der Bund nur noch 455 Mio. Euro bereit. Und auch in der Frage der Anschlussregelung für die Altschuldenerhilfe für ostdeutsche Wohnungsunternehmen ist bislang keine befriedigende Antwort gefunden. Die grundsätzlichen Forderungen an Wohnungsunternehmen aber bleiben bestehen. Auf dieser Basis lassen sich sozialer Auftrag und gleichzeitig wirtschaftliches Agieren kaum mehr verbinden.

Um Wohnraum zu modernisieren und den Neubau zu forcieren, sind Wohnungsunternehmen schlichtweg auf steigende Erlöse angewiesen. Dennoch werden Mieterhöhungen nicht gerne gesehen und wecken oft Misstrauen gegenüber privaten Wohnungsbestandshaltern. Zwar erfüllen private Bestandshalter zweifellos auch einen gesellschaftlichen Auftrag, der ihnen rein profitgetriebene Mieterhöhungen und Substanz vernichtende Bestandbewirtschaftung verbietet. Doch müssen auch sie – beispielsweise für notwendige Sanierungsmaßnahmen – die entsprechenden Mittel erwirtschaften können. Mieterhöhungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens sind daher notwendig, um nachhaltig und gleichzeitig erfolgreich zu agieren.



Matthias Steinhauer.

Bild: GBW

Schreiben Sie an [leserbrief@iz.de](mailto:leserbrief@iz.de)