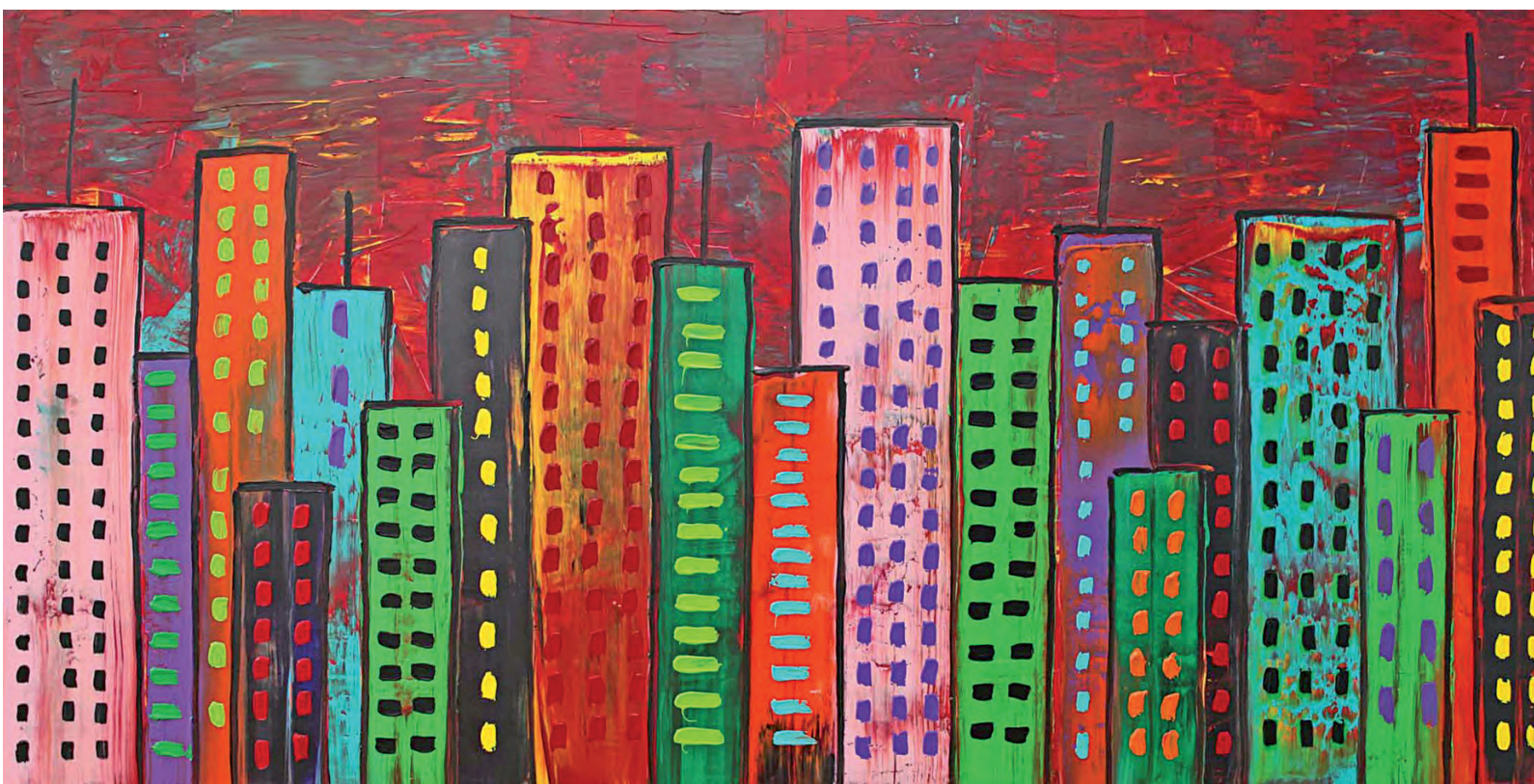


Was können kommunale Wohnungsunternehmen leisten?

Soziale Wohnungspolitik in Wachstumsregionen
Materialien einer Tagung in Köln



Was können kommunale Wohnungsunternehmen leisten?

Schutzgebühr 5 Euro
für Mitglieder des
Kommunalpolitischen
Forums kostenlos

Titelbild:
Gemälde von
Michael Pfannschmidt, Köln

Fotos in der Broschüre von
Gisela Stahlhofen

Gestaltung und Satz:
GNN Verlag mbh, Köln

Druck:
Druckhaus Süd, Köln

Herausgeber:
**kommunal-
politisches
forum nrw e.v.**

Hedwigstraße 30-32
47053 Duisburg

Tel: 0203 - 93 53 68 04

Fax: 0203 - 93 53 68 06

E-Mail:

buero@kopofonrw.de

www.kopofonrw.de

Michael Weisenstein (V.i.S.d.P.)



Gestaltung und Layout: GNN Verlag mbH.
Wir drucken auf Recycling-Papier bei
Druckhaus Süd, Köln, eine Druckerei, die
mit „Print CO 2 geprüft“-Zertifikat
ausgezeichnet ist.



Einleitung	Seite 4
Wohnen in Deutschland und Wohnungspolitik der Linken Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft	Seite 6
Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände Ergebnisse einer Kommunalbefragung Dr. Günter Bell, Stadtplaner und stellvertretender Sprecher der LINKEN NRW	Seite 11
Exkursion in Köln Chorweiler	Seite 16
Workshop 1 Kommunale Wohnungsunternehmen als Stützen des Wohnungsneubaus? Bericht über Diskussionen und Beiträge von Kathrin Möller, Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln Holger Schmidt, Mitglied im Aufsichtsrat der VEBOWAG, Bonn Felix von Grünberg, Bonner MdL für die SPD und Vorsitzender des Mieterbundes NRW	Seite 17
Workshop 2 Können kommunale Wohnungsbaugesellschaften die Bestände insolventer Wohnungsbauunternehmer oder Heuschrecken übernehmen? Bericht über Diskussionen und Beiträge von Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VDW (Verband der Wohnungswirtschaft in Rheinland und Westfalen), vormals Dachverband der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland und Westfalen Utz Kowalewski, Ratsmitglied für die Linksfraktion in Dortmund Michael Schleicher, ehemaliger Leiter des Kölner Wohnungsamtes und Mitglied der Enquete Kommission des Landtages zur Wohnungspolitik.	Seite 22
Nach der Konferenz	Seite 27
Quellen	Seite 31

EINLEITUNG

von Michael Weisenstein
Mitglied im Rat
der Stadt Köln
und Schatzmeister
Kommunalpolitisches
Forum NRW e.V.

Die Situation für die Mieter/innen in den Städten der Rheinschiene ist sehr kritisch

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis für jeden Menschen. Jede(r) sollte die Möglichkeit haben, in einer menschenwürdigen Wohnung zu leben. Die eigene Wohnung ist der Ort, in der der Mensch sich zurück ziehen kann, um einen geschützten Raum zu haben. Der Schutz der Wohnung ist verfassungsrechtlich verbrieft. Das Recht auf Wohnen darf nicht dem Spiel der Märkte überlassen werden. Immer mehr Menschen fällt es zunehmend schwer, für sich und ihre Familien ausreichend Wohnraum vorzuhalten. In Deutschland gibt es viele Menschen, deren ökonomische Situation zu schlecht ist, um sich ausreichend mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand sinkt dramatisch. In Deutschland fehlen bis zu vier Millionen geförderter Wohnungen.

Es ist auch eine staatliche Aufgabe, die Teile der Bevölkerung bei der Wohnungsvergung zu unterstützen, die dies nicht aus eigener Kraft schaffen können. Hierbei ist hervorzuheben, dass neben der finanziellen Unterstützung der betroffenen Menschen mit Wohngeld und anderen Transferleistungen der Staat und seine Organe selbst tätig werden müssen. Der Bund muss die Länder und die Kommu-

Die Situation für die Mieter/innen in den Städten der Rheinschiene ist kritisch:

Hier steigen die Mieten besonders stark an und fehlen immer mehr Wohnungen, insbesondere solche für Haushalte mit geringen Einkommen. Ein wichtiger Grund hierfür: die Bindungen alter Sozialwohnungen laufen aus und der Neubau reicht nicht aus, den Bedarf zu befriedigen.

Und diese Situation wird sich voraussichtlich weiter verschärfen, weil immer mehr Menschen in diese Städte ziehen wollen.

Doch Neubau allein wird die Situation der Mieter/innen nicht verbessern. Eine soziale Wohnungspolitik muss auch Wohnungsbestandspolitik sein.

Wir fragen nach einer Wohnungspolitik, die in dieser besonderen Marktsituation gute und bezahlbare Wohnungen in ausreichender Zahl zur Verfügung stellt.

Wichtige Beiträge für diese Wohnungspolitik im Interesse der Mieter/innen werden Wohnungsunternehmen erbringen müssen, die nicht in erster Linie auf Profit ausgerichtet sind, sondern einen sozialen Auftrag haben. Dies sind neben den Wohnungsgenossenschaften und vielfältigen alternativen Wohnprojekten vor allem die kommunalen Wohnungsunternehmen.

Wir fragen nach den Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände und wir fragen nach der Strategie der kommunalen bzw. kommunal beeinflussten Wohnungsgesellschaften.

In Köln-Chorweiler, einer Hochhaussiedlung im Norden Kölns, ballen sich viele der Probleme. Manche Häuser sind in einem schlimmen Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten unterbleiben – aber die volle Miete wird dennoch kassiert.

Wir fragen, welche Aufgaben kommunale Wohnungsunternehmen in solchen Stadtteilen haben. Können sie etwa die Häuser insolventer „Wohnungsheuschrecken“ übernehmen? Können ihre Häuser auf die Nachbarschaft ausstrahlen und das Image der Stadtteile verbessern?

V.i.S.d.P. Jörg Detjen · DIE LINKE. Fraktion im Rat der Stadt Köln
Gülichplatz 1-3 · 50667 Köln · Tel. 0221-221-278 40 · E-Mail: dielinke@stadt-koeln.de



Gemälde von Michael Pfannschmidt, Köln, www.atelier-farbenspiele.com

Soziale Wohnungspolitik in Wachstumsregionen:

Was können kommunale Wohnungsunternehmen leisten?

Tagung am Samstag, 2. März 2013

Köln-Chorweiler, Bürgerzentrum, Pariser Platz 1

Veranstalter:

kommunalpolitisches forum nrw e.V.

**Fraktionen der LINKEN
in den Räten der Städte Bonn, Düsseldorf und Köln**

Rosa-Luxemburg-Stiftung NRW



DIE LINKE.
in den Räten der Städte Bonn, Düsseldorf, Köln



gefördert von:

Stadt Köln

Stadt Bonn

Stadt Düsseldorf

Stadt Köln

Ab 10.00 Uhr findet auf einem Platz in der Nähe des Bürgerzentrums, dem Liverpooler Platz, eine Straßenaktion zur Wohnungspolitik statt.

nen so ausstatten, dass diese selbst Wohnungen im preisgünstigen Segment bauen oder fördern können. Durch den Bau neuer preisgünstiger Wohnungen kann dem rapiden Anstieg der Mieten entgegengetreten werden.

Der Staat muss eine gute Infrastruktur im Verkehrs- und Versorgungsbereich vorhalten, damit auch im preisgünstigen Segment mit hoher Qualität gebaut werden kann.

Der Gesetzgeber muss dafür Sorge tragen, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauen und das Wohnen stimmen. Das Steuerrecht darf keine Anreize für die Finanzspekulation mit Wohnungen bieten.

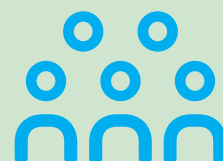
Im Tagungsort Köln-Chorweiler kann beobachtet werden, was Spekulation mit Wohnraum bewirken kann. Familien wohnen in verschimmelten Wohnungen, mit defekten Fenstern, in den Fluren hängen Stromleitungen ungeschützt von den Decken. Die Aufzüge sind oft kaputt, die Entsorgung des Mülls funktioniert nicht. Die verwahrlosten Wohnblöcke wirken sich negativ auf das ganze Viertel aus.

Bei der Wohnungspolitischen Konferenz, die gemeinsam von den Kommunalfraktionen der Linkspartei von Bonn, Düsseldorf und Köln, sowie dem kommunalpolitischen Forum Nordrhein-Westfalen durchgeführt wurde, wird aufgezeigt, welche Möglichkeiten die Städte haben, heruntergekommene Wohnanlagen, die oft in Spekulantbesitz sind, in Ordnung zu bringen.

Desweiteren wurde diskutiert, wie die Kommunen in der „Wachstumsregion Rheinschiene“ auf die sehr angespannte Wohnungssituation von Bonn bis Düsseldorf reagieren können.

Die vorliegende Broschüre soll die Ideen dieser Konferenz zusammentragen und Denkanstöße für kommunalpolitisch interessierte Wohnungspolitiker/innen bieten.

Ein herzliches Dankeschön an Alle, die zu dem guten Gelingen der Konferenz beigetragen haben.



Heike Sudmann,
wohnungspolitische
Sprecherin der
Linksfraktion in der
Hamburgischen
Bürgerschaft



Unterschiedliche
Entwicklungen
in der
Bundesrepublik

Wohnen in Deutschland und Wohnungspolitik der Linken

1. Einführung

Innerhalb der letzten ein, zwei Jahre hat sich die Wohnungs- und Mietensituation zugespitzt. Der gesellschaftspolitische Diskurs dazu hat inzwischen eine Dimension angenommen, die mit Fug und Recht erwarten lässt, dass dieser Komplex zu einem entscheidenden, ja wahlentscheidenden Thema bei der Bundestagswahl im Herbst 2013 werden dürfte.

DIE LINKE hat – leider – lange Zeit arge Mühe gehabt, diesem Thema die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen. In Dresden und Berlin hat die Zustimmung zum Verkauf kommunaler Wohnungsbestände für enorme Auseinandersetzungen und speziell in der Hauptstadt – so die übereinstimmende Einschätzung – wesentlich zur Wahlniederlage und damit zum Ausscheiden aus dem Senat geführt. Vereinfacht gesagt: Jahrelang hat DIE LINKE die Wohnungs- und Mietenfrage schlicht unterschätzt.

Doch im vergangenen Jahr ist auch in der LINKEN eine intensive Diskussion geführt worden, in der die Fehler und Versäumnisse teilweise eingestanden und vor allem nach vorne gerichtete Konsequenzen gezogen wurden. Alleine der Vergleich zwischen dem Parteiprogramm vom 23.10.2011 und dem Entwurf des Bundestagswahlprogrammes vom Februar 2013 zeigt vom Inhalt und Umfang her, dass die Partei spürbar dazugelernt hat. Und dies erweist sich auch in einem umfassenden wohnungspolitischen Antrag, den die Bundestagsfraktion jüngst – nämlich am 27.2.2013 – eingereicht hat.

Ich schließe mich den Ausführungen unseres Bundestagsabgeordneten Ulli Maurer an, der kürzlich formulierte: „Wohnen ist zur sozialen Frage Nummer eins geworden, wenn es nach ihrer Behandlung in den Medien ginge. Fast jede Woche knöpft sich mindestens eine TV-Talkshow die ‚neue Wohnungsnot‘ vor“ (aus seiner Kolumne auf der Website der Bundestagsfraktion vom 12.2.2013).

Warum ist das so? Dazu nun zunächst einige Ausführungen zur Wohnungs- und Mietensituation in Deutschland. Lasst mich vorweg noch anmerken, dass wir es in der Bundesrepublik mit einer höchst unterschiedlichen Entwicklung zu tun haben: Während in den ostdeutschen Ländern auf Grund des rapiden Bevölkerungsverlusts infolge mangelnder Arbeitsplätze Rückbau und Leerstände an der Tagesordnung sind, sehen sich viele Regionen und vor allem Metropolen in den westdeutschen Ländern einem zunehmenden Wohnungsmangel und – damit einhergehend – hier und da einer wahren Mietenexplosion ausgesetzt.

2. Die Wohnungs- und Mietensituation in Deutschland

„Luxussanierungen, Energiepreisschock, Rekordmieten: Viele Menschen können sich ihre Wohnung kaum noch leisten“ (FOCUS, Nr. 46/2012).

„Wohnen immer teurer. Mieten & Nebenkosten steigen und steigen. Wie lange kann ich mir mein Zuhause noch leisten?“ (BILD Hamburg, 13.12.2012).

„Das Wohnen in der Stadt wird rasend schnell teurer“ (DIE ZEIT, 21.12.2012).

Das sind typische Beschreibungen, die sich in den letzten Monaten in allen großen Zeitungen und Zeitschriften finden.

Für diese Hiobsbotschaften gibt es auch allen Anlass! Schauen wir uns die Entwicklung der Mieten und Preise für Wohnungen von 2007 bis 2012 an (Angaben laut SPIEGEL 47/2012):

- Im Durchschnitt haben sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise in diesen fünf Jahren im bundesdeutschen Durchschnitt um 12 % zugenommen;
- in Frankfurt a.M. legten die Mieten um 18 %, die Kaufpreise um 23 % zu;
- in Hamburg um 23 bzw. 42 %;
- in Berlin um 28 bzw. 35 %;
- in München um 18 bzw. 37 %;
- in Köln immer noch um 12 % bei Mieten und 16 % bei Käufen.

Wie der „Wohngeld- und Mietenbericht 2010“ der Bundesregierung (Bundestags-Drucksache 17/6280 vom 24.6.2011, S. 17) belegt, fällt die durchschnittliche Höhe der Neu- und Wiedervermietungsmieten regional extrem unterschiedlich aus:

- + Während weite Teile der BRD noch bei unter 4,50 Euro/qm liegen, sind die Werte über 6,00, z.T. über 9,00 Euro/qm in den städtischen Ballungszentren Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Düsseldorf/Köln/Ruhrgebiet, Wiesbaden/Mainz, Stuttgart und München
- + Besonders betroffen sind damit alle deutschen Großstädte und die wichtigen Ballungszentren

Diese Mietenexplosion steht in einem engen Zusammenhang mit dem wachsenden Wohnungsmangel, in einigen Städten wie in Hamburg würde ich sogar von einer Wohnungsnot (40 000 bis 90 000) sprechen.

„Schon heute fehlen mehr als 250 000 Mietwohnungen. Bis 2017 werden in Deutschland 825 000 Mietwohnungen, insbesondere in Ballungszentren, Groß- und Universitätsstädten fehlen, wenn weiterhin nur 60 bis 70 000 Mietwohnungen jährlich neu gebaut werden“ (Deutscher Mieterbund)

Das renommierte Pestel-Institut (Hannover) hat in seiner Aufsehen erregenden Studie „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland“ im August 2012 sogar ein Fehl von vier Millionen Sozialwohnungen berechnet.



**Es fehlen 250 000
Mietwohnungen
insbesondere in
Ballungsgebieten**

In Hamburg hat Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau kurz nach Amtsantritt der neuen SPD-Landesregierung massiv bestritten, dass es so etwas wie eine Wohnungsnot gäbe, immerhin gibt sie zu, dass ein beträchtlicher Mangel in nachgefragten, innerstädtischen Wohnlagen bestehe.

Man muss es klar aussprechen: Es gibt keine Wohnungsnot für Menschen bzw. Haushalte, die über ein hohes Einkommen verfügen. Es sind vielmehr diejenigen mit geringem oder inzwischen auch mittlerem Einkommen, die auf dem Hamburger Wohnungsmarkt kaum noch eine bezahlbare Wohnung finden.

Da verkündet der SPD-Senat in Hamburg öffentlichkeitswirksam, dass unter seiner Ägide alljährlich 6 000 neue Wohnungen, davon 1200 Sozialwohnungen im ersten Förderweg neu entstehen sollen. Und selbst wenn es in 2012 über 2000 Baugenehmigungen im ersten Förderweg gegeben hat und diese evtl. realisiert werden sollten, bleibt doch festzuhalten, dass alleine in 2013 genau 10 856 aus der Mietpreisbindung herausfallen. Anders gesagt: Die 100 000 zurzeit in Hamburg noch vorhandenen Sozialwohnungen werden bis zum Jahre 2020 auf etwa 60 000 eingedampft, wenn nicht stärker gegengesteuert, also neu gebaut wird.

Wie groß der Mangel gerade an erschwinglichem Wohnraum wirklich ist, zeigt sich schon daran, dass im Jahre 2010 sage und schreibe 42 % der Hamburger

Antrag der Hamburger Fraktion zur sozialgerechten Bodennutzung

BÜRGERSCHAFT
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG
20. Wahlperiode

Drucksache **20/3238**
15.02.12

Antrag

der Abgeordneten Heike Sudmann, Tim Golke, Norbert Hackbusch,
Kersten Artus, Cansu Özdemir, Dora Heyenn, Christiane Schneider
und Mehmet Yildiz (DIE LINKE)

Betr.: **Hamburger Weg zu einer sozialgerechten Bodennutzung und Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertzuwächse**

Die Bürgerschaft möge beschließen:
Der Senat wird aufgefordert,

- das Instrument des „städtebaulichen Vertrags“ gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei allen infrage kommenden Maßnahmen und Planungen in vollem Umfang anzuwenden;
- zur „Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“ (vergleiche § 11, Absatz 1, Nummer 2) die rechtlichen Möglichkeiten zur Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten auszuschöpfen. Analog zu dem Münchner Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon)“ sollen insbesondere
 - bei Neuschaffung von Baurechten für den Wohnungsbau die Planungsbegünstigten verpflichtet werden, mindestens 50 Prozent der Geschossfläche als geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg herzustellen,
 - bei Ausweisung gewerblichen Baurechts und bei der Änderung gewerblichen/industriellen Baurechts zugunsten einer höherwertigen Nutzung mit den Planungsbegünstigten eine Übernahme von Bindungen beziehungsweise eine Zurverfügungstellung von Flächen oder Beteiligung an den Kosten einer Ersatzmaßnahme zur langfristigen Ansiedlung und/oder Sicherung von Arbeitsplätzen insbesondere ortsansässiger Gewerbenutzungen des sekundären Sektors sowie zur Sicherung und Förderung einer gemischten Wirtschaftsstruktur vertraglich geregelt werden;
- sich im Bundesrat für die Einführung einer Bodenwertzuwachsabgabe einzusetzen.
- die Bürgerschaft bis zum 30.6.2012 über den Stand der Umsetzung zu den Punkten 1 bis 3 zu informieren.

Begründung:

Fehlende Einführung einer sozialgerechten Bodennutzung in Hamburg

Die Einführung einer umfangreichen sozialgerechten Bodennutzung in Hamburg ist bisher nicht gelungen.

1996 wurde in der Bürgerschaft erstmals ein Antrag zur Einführung einer sozialgerechten Bodennutzung in Hamburg (Drs. 15/6614) gestellt. Der damalige rot-grüne Senat sowie die Mehrheit der Bürgerschaft lehnten die Einführung ab. Der Regie-

Drucksache 20/3238 Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg – 20. Wahlperiode

rungswechsel 1998 führte dazu, dass der nunmehr rot-grüne Senat im Jahr 2000 eine abgeschwächte Variante der Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung einführt. Die hierzu erlassene, fünf Jahre gültige Globalrichtlinie wurde im Juli 2005 für weitere fünf Jahre (01.01.2006 – 31.12.2010) verlängert. Eine erforderliche weitere Verlängerung wurde weder von dem schwarz-grünen Senat im Sommer 2010 noch später von dem CDU-Senat beschlossen.

Auch der nunmehr amtierende SPD-Senat beabsichtigt nicht, die Globalrichtlinie zu verlängern beziehungsweise neu einzuführen, wie er in der Antwort auf eine Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Sudmann vom 20.9.2011 (Drs. 20/1538) mitteilte. Die Kostenbeteiligung sei nach §§ 11 und 12 des Baugesetzbuchs ohnehin möglich. Die Globalrichtlinie sei häufig nicht zur Anwendung gekommen, allein im Bezirk Harburg wurde in acht relevanten Fällen auf die Forderung einer Kostenbeteiligung verzichtet.

In verschiedenen Zusammenhängen beziehen sich sowohl Senat als auch SPD-Fraktion positiv auf das „Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung“ (vergleiche Drs. 20/1736, Seiten 4 und 5, Bericht des Ausschusses für Wirtschaft, Innovation und Medien, sowie Drs. 20/2175, Seite 3, SPD-Antrag). Doch den Worten sind bis heute keine Taten gefolgt.

Im dem Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung sind Planungen mit Werterhöhungen für die betroffenen Grundstücke nur dann durchzuführen, wenn die Begünstigten die ursächlichen Kosten und Lasten der Planungen tragen. Mindestens ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt bei den Planungsbegünstigten.

Dringender Bedarf an Sozialwohnungen und preisgünstigem Gewerberaum

In Hamburg hat mittlerweile fast jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (sogenannter 5-Schein) und damit auf den Bezug einer Sozialwohnung. Von den knapp 800.000 Wohnungen in Hamburg sind jedoch nur noch 100.000 Sozialwohnungen. Damit ist deutlich, dass es ein erhebliches Defizit an diesen preisgünstigen Wohnungen gibt. Deshalb ist bei Wohnungsneubauten von den Planungsbegünstigten ein 50-prozentiger Anteil von Wohnungen im 1. Förderweg zu fordern.

Für kleine Gewerbebetriebe wird es immer schwieriger, bezahlbaren Gewerberaum zu finden. In Altona wurde auf diese Problemlage insbesondere durch die Initiative „LUX & Konsorten“ aufmerksam gemacht. Die Planungen für die Neue Mitte Altona lassen die zahlreichen kleinen Betriebe in der Harkortstraße um ihre Existenz fürchten. Diese Beispiele machen deutlich, dass die Schaffung günstigen Gewerberaums auch durch das Instrument der städtebaulichen Verträge zu unterstützen ist.

Bodenwertzuwachsabgabe – Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit nutzbar machen

Kommt es zu Werterhöhungen von Grundstücken mit geringen oder keinen Kosten und Lasten der Planungen, weil zum Beispiel die Erschließung bereits vorhanden ist, Schule und Kita nicht vergrößert werden müssen, verbleibt der größte Teil des beziehungsweise der gesamte Wertzuwachs bei den Planungsbegünstigten. Der Gedanke, Bodenwertsteigerungen aufgrund staatlicher Maßnahmen zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen, ist kein neuer. Er findet sich schon in der Weimarer Reichsverfassung, Artikel 155, Absatz 3, 2. Satz: „Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder eine Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.“ Mit einer Bodenwertzuwachsabgabe kann dieser alte Gedanke wiederbelebt werden.

Haushalte einen Anspruch auf eine geförderte §5-Schein-Wohnung haben – nur ein Bruchteil von ihnen hat tatsächlich die Chance, eine solche zu bekommen. Den vorhandenen knapp 100 000 Sozialwohnungen stehen rund 400 000 berechnete Haushalte gegenüber.

Mit dem Ergebnis, dass nach jüngsten Zahlen des Forschungsinstituts Forschung + Beratung (F+B) die „durchschnittliche Mietbelastung in Hamburg bei mittlerweile mehr als 40 % des Einkommens“ liegt (HAMBURGER ABENDBLATT, 8.12.2012) – bisher galt als Faustregel immer die 30%-Schallgrenze. Und für einkommensarme Bevölkerungsschichten liegt die Belastung teilweise sogar bei bis zu 50 %.

3. Was sind nun die Ursachen für diese dramatischen Zuspitzungen auf dem sogenannten „Wohnungsmarkt“?

Horst Arenz, Mitarbeiter von Ulli Maurer und wohnungspolitischer Experte unserer Bundestagsfraktion, hat für diese Entwicklung auf einer Veranstaltung in Hamburg am 27.2.2013 zehn Gründe angegeben:

1. Zuwanderung in Ballungsräume (massive Abwanderung insbesondere aus ost-deutschen Ländern zu mehr als 20 %; Zuzug in die Städte und Metropolen)
2. Mehr Single-Haushalte: Haushalte wachsen schneller als die Bevölkerung (bis 2030 lautet die Prognose für Berlin: + 250 000 EinwohnerInnen, für Hamburg: + 100 000)
3. Alterung der Bevölkerung (RentnerInnen und PensionärInnen haben die größte Wohnfläche pro Kopf, wenn Kinder ausziehen bleiben sie meist in ihren Wohnungen)
4. Höhere Ansprüche an Wohnkultur und Wohnfläche (die Prognose sieht ein Anwachsen der Wohnfläche pro Person von 47 qm in West- und 43 % in Ostdeutschland <2010> auf 54 qm in West- und 55 qm in Ostdeutschland <2030> vor)
5. Sozialer Wohnungsbau dezimiert (1987: 3,9 Mio. Sozialwohnungen; von 2002 bis 2012 um rund ein Drittel auf 1,7 Mio. geschrumpft; alleine in NRW ist ihre Zahl von gut 840 000 in 2002 auf 540 000 in 2012 gesunken; Abbau der Preisbindung)
6. Rückzug der Öffentlichen Hand, Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbaus, Anteil von Wohnungs- und Städtebau am Bundeshaushalt lediglich noch 0,7 %
7. Rückgang des Wohnungsneubaus, Neubau nur hochpreisig („Reich baut für Reich“ – Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes), Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen
8. Mieterfeindliches Mietrecht: Neuabschlüsse ohne Deckelung (Neuvermietung ist „rechtsfreier Raum“, Rips)
9. Finanzkrise: Flucht in die Sachwerte, Niedrigzinsen (Hypothekenzinsen auf dem niedrigsten Wert seit langem; in Hamburg geben Banken auch Wohnungsbaukredite mit null Eigenkapital)
10. Krise der privaten Alterssicherung (sorgt für Flucht in die Sachwerte und vor allem Wohnungseigentum)



Im intensiven Dialog stehen die linken Kräfte im Rheinland bei der Wohnungspolitik. Bild unten: von links nach rechts:

Ulrike Detjen, Fraktionsvorsitzende DIE LINKE im LVR,

Michael Weisenstein, Mitglied im Rat der Stadt Köln,

Mbuelo Dlangamandla, Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung der Stadt Düsseldorf

Gilbert Yimbou, Fraktionssprecher der LINKEN im Rat der Stadt Düsseldorf

4. Die Wohnungs- und Mietenpolitik der LINKEN

Nochmals Horst Arenz, der vier Schwerpunkte für eine linke Wohnungspolitik sieht, die sich teilweise auch in dem Antrag der Bundestagsfraktion vom 27.2.2013 (Drucksache 17/12481 wiederfinden:

1. Bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen: Sozialen Wohnungsbau unabhängig vom privaten Kapitalmarkt ausbauen; Mietanstieg stoppen, Mietrecht reformieren (§ 558 BGBff.), Verdrängung und Zwangsumzüge stoppen
2. Spekulation der Finanzinvestoren bekämpfen: 10 Jahres-Haltefrist bei Neuerwerb, Abschaffung Steuerfreiheit nach 10 Jahren, spekulativen Leerstand verbieten
3. Mietexplosion durch Modernisierung stoppen; Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) abschaffen; Fünf-Mrd.-Programm zur Reduzierung der Umlagekosten für Mieterschaft auf Warmmietenneutralität
4. Wohnungsneubau ankurbeln

DIE LINKE ist die Partei, die sich den Kampf gegen die soziale Spaltung auf die Fahnen geschrieben hat. In der Wohnungspolitik zeigt sich diese Spaltung auch räumlich: einkommensschwache MieterInnen werden in vielen Großstädten aus den gefragten (Innenstadt)Lagen in Randbereiche mit schlechter(er) Infrastruktur verdrängt.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wohnungen sind keine Waren wie Fernseher oder Sessel, auf die ich auch verzichten kann.

Solange Wohnen dem kapitalistischen Marktbedingungen unterworfen ist, gibt es keine Sicherheit für bezahlbare Wohnungen. Deshalb muss Wohnen ein Grundrecht werden!



Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände

Ergebnisse einer Kommunalbefragung

Dr. Günter Bell,
Stadtplaner und
stellvertretender Sprecher
der LINKEN NRW

Das Berliner Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Studie über die Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände erarbeitet. Sie stützt sich auf die Befragung aller Städte und Landkreise mit mehr als 5000 Einwohnern/innen. Geantwortet haben 1.400 Kommunen (Rücklaufquote: 44%). Ergänzt werden die Ergebnisse dieser Befragung durch Daten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Die Studie wurde 2010 veröffentlicht.

Die Studie kann von der Seite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) heruntergeladen werden: www.bbsr.bund.de

Ergebnisse und Einschätzungen:

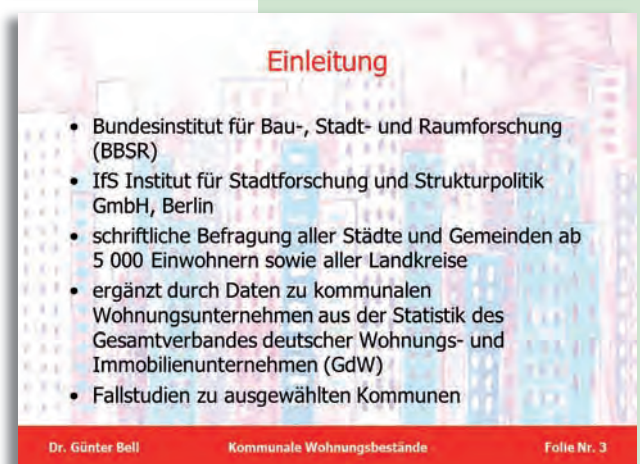
1. Beteiligungen der Kommunen an Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände in unmittelbarem kommunalem Eigentum

Die Studie unterscheidet drei Formen, in denen die Kommunen Eigentümer von Wohnungsunternehmen/-beständen sind:

- ▷ Wohnungsbestände, die sich in unmittelbarem kommunalem Eigentum befinden („eigene Wohnungen“)
- ▷ Direkte Beteiligungen an Wohnungsunternehmen, bei denen die Kommune unmittelbar Anteile an Wohnungsunternehmen hält
- ▷ Indirekte Beteiligungen an Wohnungsunternehmen, bei denen die Kommune über ein zwischengeschaltetes Unternehmen (z. B. Stadtwerke, kommunale Beteiligungsgesellschaft, anderes Wohnungsunternehmen) mittelbare Anteile an einem Wohnungsunternehmen hält.

Die direkte kommunale Beteiligung an Wohnungsunternehmen ist zwar nicht die häufigste, bezogen auf die Zahl der Wohnungen jedoch mit Abstand die bedeutendste Eigentumsform. Auf die Wohnungsunternehmen mit direkten kommunalen Beteiligungen entfallen 87 % (1,709 Mio.) der gesamten Wohnungen der Kommunen.

In fünf Kommunen befinden sich jeweils mehr als 2000 Wohnungen in unmittelbarem kommunalen Eigentum. Es interessiert mich, welche Kommunen dies sind, warum sie solch



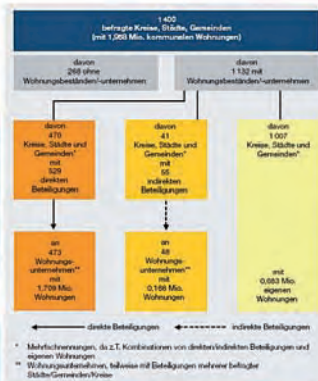
Beteiligungen der Kommunen an Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände in unmittelbarem kommunalem Eigentum

- **eigene Wohnungen** = Wohnungsbestände, die sich in unmittelbarem kommunalem Eigentum befinden
- **Beteiligungen** von Kommunen an Wohnungsunternehmen
 - **direkte Beteiligungen**, bei denen die Kommune unmittelbar Anteile an Wohnungsunternehmen hält
 - **indirekte Beteiligungen**, bei denen die Kommune über ein zwischengeschaltetes Unternehmen (z. B. Stadtwerke) mittelbar Anteile hält

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 5



Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 6

Beteiligungen der Kommunen an Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände in unmittelbarem kommunalem Eigentum

- Wohnungsunternehmen mit direkter Beteiligung**
- wirtschaftliche Situation ist sehr unterschiedlich: abhängig von der Region bzw. der Wohnungsmarktlage und dem Mietenniveau
 - in 64 % der Kommunen verbleiben die Überschüsse/Gewinne vollständig im Unternehmen
 - große Städte – die eine ungünstigere Finanzlage aufweisen – belassen seltener als kleine Kommunen Gewinne im Unternehmen

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 7

Struktur und Situation kommunaler Wohnungsbestände

- Marktanteil kommunaler Wohnungen**
- liegt insgesamt bei 10 %, im Westen bei 8 %
- Mieten und Betriebskosten**
- durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen kommunaler GdW-Unternehmen
- lag im Jahr 2008 bei 4,71 € pro m² (Sollmiete)
 - hat sich von 2004 bis 2008 spürbar um 9 % (von 4,33 auf 4,71 € pro m²) erhöht
 - ist deutlich stärker gestiegen als der Mietenindex des Statistischen Bundesamts: gezahlte Wohnungsmieten: + 4 %

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 9

große Bestände in unmittelbarem kommunalen Eigentum haben und wie sie mit diesen Beständen umgehen. Leider konnte mir das BBSR diese Kommunen nicht nennen, da den befragten Kommunen zugesichert worden war, dass die Ergebnisse der Befragung in anonymisierter Form dargestellt werden.

Die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen und -bestände ist sehr unterschiedlich. Sie ist abhängig von der Region bzw. der Wohnungsmarktlage und dem Mietenniveau. Im Osten, der von relativ hohen Leerständen und niedrigen Mieten geprägt ist, ist wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen weit unterdurchschnittlich, nur 42 % der Unternehmen erzielen Gewinne. Im Durchschnitt erzielten hingegen 61 % der Wohnungsunternehmen mit direkter kommunaler Beteiligung Gewinne.

Die Ertragslage der kommunalen GdW-Unternehmen hat sich von 2001 bis 2007 spürbar verbessert. Während die Eigenmittelrentabilität im Jahr 2001 insgesamt noch negativ war (-4,4 %), verzeichnet sie 2007 ein positives Ergebnis von 2,1 %. Das negative Gesamtergebnis in 2001 und die Verbesserung der Ertragslage bis 2007 wurden insbesondere durch die Wohnungsunternehmen im Osten hervorgerufen. Ursächlich für die Verbesserung waren Maßnahmen des Stadtumbaus Ost und der Altschuldenhilfe, aber auch Entlastungen von Seiten des Kapitalmarktes in Form der aktuell niedrigen Zinsen.

Bei der IfS-Befragung gaben 63 % der Kommunen an, dass die Gewinne der Wohnungsunternehmen mit direkter kommunaler Beteiligung vollständig im Unternehmen verblieben. Bemerkenswert ist noch, dass die eigenen Wohnungen der Kommunen eine ungünstigere wirtschaftliche Situation verzeichnen als die Wohnungen der Unternehmen mit kommunaler Beteiligung.

2. Struktur und Situation kommunaler Wohnungsbestände

Insgesamt liegt der Marktanteil kommunaler Wohnungen bei 10 %; bei Städten/Gemeinden im Osten bei 20 %. Die kommunalen Wohnungen konzentrieren sich nicht auf wenige Baualtersgruppen, Bauformen und Siedlungstypen, sondern weisen in dieser Hinsicht ein breites Spektrum auf: Immerhin 10 % der Wohnungen sind Neubauten der 1990er und 2000er Jahre, was verdeutlicht, dass kommunale Wohnungsunternehmen sich in den letzten zwei Jahrzehnten nicht allein auf die Bestandshaltung beschränkten, sondern

vielfach als Bauherren aktiv waren. Die Hälfte der kommunalen Wohnungen entfällt auf Großwohnsiedlungen, davon etwas mehr als die Hälfte in Stadtrandlage (28 % aller kommunalen Wohnungen).

Mieten und Betriebskosten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen kommunaler GdW-Unternehmen lag im Jahr 2008 bei 4,71 Euro pro m². Sie haben sich von 2004 bis 2008 spürbar um 9 % erhöht. Damit sind die Nettokaltmieten dieser Wohnungen deutlich stärker gestiegen als der Mietenindex (gezahlte Wohnungsmieten: +4 %) des Statistischen Bundesamts.

Die kommunalen Wohnungsbestände als Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt – das ist ein wirklich kritischer Punkt.

Auch die Studie merkt an:

Zwar ist zu berücksichtigen, dass der Mietenindex reine Preisänderungen für qualitativ gleich bleibenden Wohnraum abbildet, wogegen die Entwicklung der Mieten der GdW-Unternehmen neben reinen Preissteigerungen auch Erhöhungen aufgrund von Wohnwertverbesserungen umfasst. Gleichwohl kann der beträchtliche Unterschied als Hinweis gewertet werden, dass die Nettokaltmieten der Wohnungen kommunaler GdW-Unternehmen in den letzten Jahren im Vergleich zur allgemeinen Entwicklung der Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind. (32)

Investitionstätigkeit und Investitionsbedarf

Die kommunalen GdW-Unternehmen haben im Jahr 2008 im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchschnittlich 1285 Euro pro Wohnung investiert.

59 % ihrer Wohnungen sind vollständig modernisiert bzw. entsprechen dem zeitgemäßen Standard, 25 % der Wohnungen sind teilmodernisiert und 17 % sind unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig.

DIE LINKE muss sorgfältig auf die sozialen Auswirkungen der Sanierung/Modernisierung dieser Bestände achten. Grundsätzlich sollte auf die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel gedrängt werden, weil diese an eine Begrenzung der Miethöhe und kommunale Belegungsrechte gebunden sind.

Dass in den kommunalen Beständen vielfach erheblicher Investitionsbedarf besteht, wird daran deutlich, dass 30 % der Kommunen der Ansicht sind, große Teile der Wohnungsbestände seien ohne größere Investitionen auf längere Sicht

Struktur und Situation kommunaler Wohnungsbestände

Zustand der Bestände und Investitionsbedarf (Wohnungen kommunaler GdW-Unternehmen)

- 59 % sind vollständig modernisiert bzw. entsprechen dem zeitgemäßen Standard
- 25 % sind teilmodernisiert
- 17 % sind unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig

Dr. Günter Bell Kommunale Wohnungsbestände Folie Nr. 10

Bedeutung der Wohnungsunternehmen/-bestände und Strategien der Kommunen

- Strategietyp „Dauerhaftes Festhalten an kommunalen Wohnungsunternehmen/-beständen mit Teilverkauf“
 - Portfoliobereinigungen / Trennung von kleineren Beständen
- Strategietyp „Kein dauerhaftes Festhalten an kommunalen Wohnungsunternehmen/-beständen, Teilverkauf“
 - 11 % aller Kommunen
 - 2,6 % aller kommunalen Wohnungen (47.000 Wohnungen)
- Strategietyp „Kein dauerhaftes Festhalten an kommunalen Wohnungsunternehmen/-beständen, vollständiger Verkauf“
 - 3 % aller Kommunen
 - 0,3 % aller kommunalen Wohnungen (5.000 Wohnungen)

Dr. Günter Bell Kommunale Wohnungsbestände Folie Nr. 13

Steuerung der Unternehmen durch die Kommune

	Anzahl Kommunen	Anteil Kommunen	geplante Verkaufsquote nächste drei Jahre *
Strategie dauerhaftes Festhalten			
dauerhaftes Festhalten	396	86 %	1 %
kein dauerhaftes Festhalten	65	14 %	13 %
Strategie dauerhaftes Festhalten			
dauerhaftes Festhalten/kein Verkauf	318	69 %	0 %
dauerhaftes Festhalten mit Teilverkauf	78	17 %	3 %
kein dauerhaftes Festhalten mit Teilverkauf	53	11 %	10 %
kein dauerhaftes Festhalten/vollständiger Verkauf	12	3 %	38 %
gesamt	461	100 %	1 %

* Anteil der kommunalen Wohnungen, für die in den nächsten drei Jahren Verkäufe (Beteiligungen an Wohnungsunternehmen/Wohnungspakete) geplant sind

Dr. Günter Bell Kommunale Wohnungsbestände Folie Nr. 14

Bedeutung der Wohnungsunternehmen/-bestände und Strategien der Kommunen

- 41 % der Kommunen verfolgen die Strategie der Einzelprivatisierung von Wohnungen
- 19 % der Kommunen verfolgen die Strategie des Zukaufs von Wohnungen
- 35 % der Kommunen verfolgen die Strategie des Neubaus von Wohnungen

Dr. Günter Bell Kommunale Wohnungsbestände Folie Nr. 15

Vorgaben	trifft zu	trifft nicht zu
Höhe der Investitionen in allgemeine und energetische Modernisierung	21,5%	78,5%
Verzicht auf Modernisierung (Erhalt von preisgünstigem Wohnraum)	6,5%	93,5%
Mitwirkung an Förderprogrammen (z.B. an Stadtbau, Soziale Stadt)	50,2%	49,8%
Vorgabe von Höchstmieten	7,2%	92,8%
Verzicht auf eigentlich mögliche Mieterhöhungen (Erhalt preisgünstigen Wohnraums)	11,7%	88,3%
Einforderung von Mieterhöhungen (Verbesserung des wirtschaftlichen Erfolgs)	12,2%	87,8%
Einzelprivatisierung von Wohnungen an Mieter oder Kapitalanleger	14,9%	85,1%
Teilverkäufe in Form von Wohnungspaketen	5,7%	94,3%
Berücksichtigung sozialer Zielgruppen bei der Belegung von Wohnungen	41,1%	58,9%
Einfluss auf die Wohnungsbelegung/-vergabe im Rahmen eines Kooperationsvertrags	16,3%	83,8%
Rückbauziele für den Stadtbau	32,2%	67,8%
sonstiges	2,4%	97,6%

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 16

Erfolgte Verkäufe von Unternehmen/Beständen

Anzahl der Wohnungsunternehmen mit Verkauf von kommunalen Anteilen	41
Anzahl der Wohnungen der Wohnungsunternehmen mit Verkauf von kommunalen Anteilen	142 174
Anzahl der Wohnungen der Paketverkäufe (eines kommunalen Unternehmens/der Kommune)	87 750

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 17

Erfolgte Verkäufe von Unternehmen/Beständen

Gründe	trifft zu	trifft nicht zu
Nutzung der Einnahmen für Entlastung des Haushalts	49,0%	51,0%
Nutzung der Einnahmen für Investitionen in verbleibende Wohnungsbestände (Teilverkauf)	36,1%	63,9%
Vermeidung von finanziellen Belastungen	64,6%	35,4%
Nutzen der Beteiligung/Wohnungen ist für die Kommune zu gering	36,1%	63,9%
grundsätzliche Erwägungen bzw. Bedenken gegen die Kommune als Wohnungsanbieter	9,7%	90,3%
sonstiger Grund	12,5%	87,5%

n = 144

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 18

Erfolgte Verkäufe von Unternehmen/Beständen

Auswirkungen auf	Verkauf brachte		
	Verbesserung	keine Veränderung	Verschlechterung
kurzfristige finanzielle Situation der Kommune	55,8%	43,5%	0,7%
langfristige finanzielle Situation der Kommune	51,2%	47,4%	1,4%
Handlungs- und Kooperationsmöglichkeiten der Kommune bei der Unterbringung von Haushalten mit Vermögensschwächen	2,2%	86,2%	11,6%
Handlungs- und Kooperationsmöglichkeiten der Kommune bei der Stadt- und Quartiersentwicklung	2,9%	87,7%	9,4%
generelle Steuerungsmöglichkeiten der Kommune im Sinne ihrer Ziele	6,5%	80,4%	13,0%
Modernisierungs- und Instandsetzungszustand der verkauften Wohnungsbestände	44,9%	51,5%	3,7%
Situation der Mieter (Wohnkosten, Bewirtschaftung, Kundenfreundlichkeit) in den verkauften Wohnungsbeständen	17,9%	68,7%	13,4%

Dr. Günter Bell

Kommunale Wohnungsbestände

Folie Nr. 19

nur schwer vermietbar, 7 % sehen für große Teile ihrer kommunalen Bestände aufgrund fehlender Qualität oder einer Überangebotssituation auf dem Wohnungsmarkt auf längere Sicht keine Perspektive.

Kommunalen Aufgabenbereichen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Ein großer bzw. sehr großer Handlungsbedarf wird von den Kommunen in folgenden kommunalen Aufgabenbereichen gesehen: Ganz oben steht das Thema energetische Erneuerung des Wohnungsbestands (63 %). Es folgen die Themen Mietenpolitik/preisgünstiger Wohnraum (48 %) und Wohnungsversorgung sozialer Zielgruppen (47 %).

3. Strategien der Kommunen für die kommunalen Wohnungsunternehmen/-bestände

86 % der Kommunen verfolgen als Strategie ein dauerhaftes Festhalten an den Wohnungsunternehmen/-beständen, aber immerhin 14 % bezeichnen dies als nicht zutreffend. Die große Privatisierungseuphorie scheint zwar vorbei, aber einige Kommunen wollen diesen Irrweg offenbar immer noch beschreiten.

Zum Glück entfallen auf die Kommunen, die nicht dauerhaft an ihren Wohnungsunternehmen/-beständen festhalten wollen, nur relativ wenige kommunale Wohnungen: Diese Kommunen verfügen über lediglich 52 000 Wohnungen (2,9 % der kommunalen Wohnungen aller Kommunen).

Doch auch Kommunen, die an kommunalen Wohnungsunternehmen/-beständen dauerhaft festhalten, planen Wohnungsverkäufe. Kommunen, die dem Strategietyp „Dauerhaftes Festhalten an kommunalen Wohnungsunternehmen/-beständen mit Teilverkauf“ zugeordnet werden, verfolgen die Strategie der Portfoliobereinigungen durch ihre Wohnungsunternehmen bzw. der Trennung von kleineren eigenen Beständen. „Portfoliobereinigungen“, „Trennung von kleineren Beständen“ – hinter diesen Worten können sich im Einzelfall hunderte von Wohnungen verbergen, die in diesem Kommunen privatisiert werden.

Deutlich zu kritisieren ist auch die Strategie der Einzelprivatisierung von Wohnungen, die von 41 % der Kommunen verfolgt wird. Immerhin 19 % der Kommunen verfolgen als grundsätzliche Strategie den Zukauf von Wohnungen und 35 % den Neubau von Wohnungen.

Genau hinschauen muss man auch bei den 66 % der Kom-

munen, die die Strategie einer umfassenden Aufwertung der vorhandenen kommunalen Wohnungsbestände verfolgen.

4. Erfolgte und geplante Verkäufe von Wohnungsunternehmen und Wohnungsbeständen

21 % aller befragten Kommunen gaben an, dass in den letzten zehn Jahren ein Verkauf kommunaler Beteiligungen an Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungen im Paket (Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen oder eigene Wohnungen der Kommune; ohne Einzelprivatisierung) durchgeführt wurde. Von diesen Kommunen haben 2/3 einen Komplettverkauf durchgeführt.

Insgesamt wurden nach Angaben der Kommunen in den letzten zehn Jahren Beteiligungen an 41 Wohnungsunternehmen, die zusammen über einen Wohnungsbestand von ca. 142 000 Wohnungen verfügen, sowie zusätzlich ca. 88 000 kommunale Wohnungen (von Wohnungsunternehmen oder eigene) im Paket verkauft.

Als Gründe für den Verkauf von kommunalen Beteiligungen an Wohnungsunternehmen oder Wohnungspaketen wurden von den verkaufenden Kommunen am häufigsten die Vermeidung finanzieller Belastungen (65 %) und die Nutzung der Einnahmen für die Entlastung des Haushalts (49 %) genannt – der Zusammenhang der Verkäufe mit der Krise der kommunalen Finanzen ist offensichtlich.

13 % der Kommunen mit Angabe zu Verkaufsplänen planen in den nächsten drei Jahren den Verkauf von direkten bzw. indirekten Beteiligungen an Wohnungsunternehmen oder Wohnungspaketen (Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen oder eigene Wohnungen der Kommune).

In 38 % aller Kommunen wurden in den letzten zehn Jahren kommunale Wohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierungen verkauft. Nach Angaben der Kommunen betraf die Einzelprivatisierung der letzten zehn Jahre ca. 58 000 kommunale Wohnungen. Der weitaus größte Teil der Einzelprivatisierungen der letzten zehn Jahre wurde in Städten/Gemeinden des Ostens durchgeführt (ca. 42 000 Wohnungen bzw. 73 %).

Die Einzelprivatisierung von Wohnungen eines kommunalen Wohnungsunternehmens oder eigener Wohnungen in den nächsten drei Jahren wird von 25 % aller Kommunen geplant.

Für den Kampf gegen die Privatisierung kommunaler Beteiligungen an Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungen – ob im Paket oder in Form von Einzelprivatisierungen – bieten sich also leider nach wie vor viele Gelegenheiten.



Die Teilnehmer/innen der Konferenz konnten sich unter sach- und ortskundiger Führung die zur Versteigerung anstehenden Häuser an der Stockholmer Allee und der Osloer Straße anschauen. Viele Teilnehmer/innen zeigten sich von den Zuständen in den Häusern schockiert. Unsachgemäß verlegte Versorgungsleitungen, stinkende Flure und Keller und defekte Haustüren und Aufzüge wurden vorgefunden. Es wurden aber auch Häuser in Chorweiler angesehen, die in einem ordentlichen Zustand sind. Diese Häuser werden von soliden Wohnungsbetrieben wie beispielsweise „Sahle Wohnen“ bewirtschaftet.



Kommunale Wohnungsunternehmen als Stützen des Wohnungsneubaus?

Auf der von der Linksfraction Köln durchgeführten wohnungspolitischen Tagung drehte sich ein Workshop um die Frage: „Was können kommunale Wohnungsunternehmen leisten?“ Referenten dieses Workshops waren Kathrin Möller, Vorstandsmitglied der Kölner GAG, Holger Schmidt, Aufsichtsratsmitglied der Bonner VEBOWAG für die Bonner Linksfraction, und Felix von Grünberg, Mitglied des Landtags NRW für die Bonner SPD.

GAG

Als erste referierte *Kathrin Möller*, (Bild rechts) die zu Beginn ihrer Ausführungen die GAG vorstellte. Die Teilnehmer des Workshops erfuhren, dass die GAG bereits 1913 auf Initiative von K. Adenauer mit dem Auftrag gegründet wurde, breite Schichten der Bevölkerung in Köln mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen – ein Auftrag, der, so Frau Möller, auch heute handlungsleitend für die GAG sei.

Die GAG ist eine Aktiengesellschaft, in der die Stadt Köln mit einem Anteil von 87,93 % am gezeichneten Kapital Mehrheitsaktionärin ist. Mit ca. 42 000 eigenen Wohnungen im ganzen Stadtgebiet, davon 41 % von den 50er bis zu den 70er Jahren erbaut, ist die GAG die größte Vermieterin in Köln. Darüber hinaus tritt die GAG als Wohnungseigentumsverwalterin von ca. 4000 Eigentumswohnungen auf und agiert als Bauträgerin in ganz Köln.

Frau Möller erläuterte daraufhin die Investitionstätigkeit der GAG: Im Jahre 2011 wurden 34,3 Mio. Euro in den Neubau und 12,7 Mio. Euro in die Modernisierung vorhandener Bauten investiert. In Mengen betrachtet folgten hieraus 354 neue und 549 modernisierte Wohneinheiten. Investiert wurde überdies auch in die Instandhaltung des Wohnbestands: 2012 waren es 47,6 Mio. Euro in Summe bzw. 16,71 Euro pro qm.

Im Fortgang ihrer Ausführungen betonte Frau Möller, dass es der GAG nicht nur auf die schiere Anzahl an Wohneinheiten, sondern auch auf deren Qualität ankomme. Sie verwies dafür auf moderne und nachhaltige Energiekonzepte, auf die Unterstützung neuer Wohnformen wie Mehrgeneratio-

WORKSHOP 1

von rea



GAG Immobilien AG

- >> Gegründet am 18. März 1913 mit dem Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung in Köln mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen
- >> Aktiengesellschaft mit der Stadt Köln als Mehrheitsaktionär (87,93 %)
- >> Größte Vermieterin in Köln mit ca. 42.000 eigenen Wohnungen im ganzen Stadtgebiet, davon 41 % erbaut in den 1950er - 1970er Jahren
- >> Verwalten von ca. 4.000 Fremdwohnungen (WEG)
- >> Bauträgermaßnahmen in ganz Köln



Bauen für Köln

- >> Traditionell rege Bautätigkeit am Standort Köln
- >> Investitionen in 2012
Neubau: 34,3 Mio. €
Modernisierung: 12,7 Mio. €
- >> Fertigstellungen in 2012
Neubau: 354 Einheiten
Modernisierung: 549 Einheiten
- >> Instandhaltung in 2012
47,6 Mio. € gesamt
16,71 € pro m²



Mehrwert für Köln

- >> Moderne und nachhaltige Energiekonzepte
 - Photovoltaik
 - Erdwärme
 - Wärme aus dem Klärwerk
- >> Neue Wohnformen
 - Mehrgenerationenwohnen
 - Barrierefreies Wohnen
 - Demenz-Wohngemeinschaften
- >> Quartiersentwicklung
 - Berücksichtigung baulicher und sozialer Aspekte
 - Qualität in Stein und Bein
 - Einbindung lokaler Organisationen und der Menschen vor Ort in die Planung
- >> Förderung von Nachbarschaften
 - Aktives Sozialmanagement
 - Aktivitäten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren

Kommunale Wohnungsgesellschaften als Stützen des Wohnungsgeschehens?

Beispiele Modernisierung von denkmalgeschützten Siedlungen



Germaniasiedlung

>> Baujahr Altbestand: 1920 - 1928
 >> Investitionskosten gesamt: ca. 79.216.000 €
 >> Einheiten: 1.326 WE
 20 Gewerbe
 >> Wohn- / Nutzfläche: ca. 79.295 m² / 887 m²
 >> Ø Miethöhe: 6,14 € - 7,53 € (Wohnen + Gewerbe)



Naumannsiedlung

>> Baujahr Altbestand: 1927 - 1929
 >> Investitionskosten gesamt: ca. 84.295.000 €
 >> Einheiten: 615 WE
 9 Gewerbe
 >> Wohn- / Nutzfläche: ca. 37.339 m² / 349 m²
 >> Ø Miethöhe: 8,95 € - 10,00 € (Wohnen)

7

Kommunale Wohnungsgesellschaften als Stützen des Wohnungsgeschehens?

Beispiele Modernisierung von denkmalgeschützten Siedlungen



Blauer Hof

>> Baujahr Altbestand: 1926 - 1927
 >> Investitionskosten gesamt: ca. 22.602.000 €
 >> Einheiten: 358 WE
 10 Gewerbe
 >> Wohn- / Nutzfläche: ca. 18.446 m² / 635 m²
 >> Ø Miethöhe: 6,15 € - 7,00 € (Wohnen + Gewerbe)

8

Kommunale Wohnungsgesellschaften als Stützen des Wohnungsgeschehens?

Beispiele Modernisierung / Abriss - Neubau



Görlinger Zentrum

>> Baujahr Altbestand: 1965 - 1970
 >> Investitionskosten gesamt: ca. 18.052.000 €
 >> Einheiten: 294 WE
 9 Gewerbe
 >> Wohn- / Nutzfläche: ca. 22.371 m² / 3.071 m²
 >> Ø Miethöhe: 6,25 € (Wohnen) - 13,06 € (Gewerbe)



Buchheimer Weg

>> Baujahr Abrissbestand: 1954 - 1958
 >> Investitionskosten gesamt: ca. 50.254.000 €
 >> Einheiten: 435 WE / 1 Wohnheim
 1 Kita / 3 Gewerbe
 >> Wohn- / Nutzfläche: ca. 28.522 m² / 975 m²
 >> Ø Miethöhe: 4,80 € (Wohnen) - 14,50 € (Kita)

9

nenwohnen, auf die Quartiersentwicklung sowie auf die Einbindung der Menschen vor Ort in die Planung.

Allerdings wies Frau Möller auch auf Zielkonflikte hin, denen die GAG ausgesetzt sei. Hohe Standards oder energetische Sanierung könnten in Widerspruch zu günstigen Mieten stehen: des Weiteren müsse ein Gleichgewicht zwischen öffentlich gefördertem und privatem Wohnungsbau gefunden werden; es gelte, das Angebot an Wohnungen am Prinzip der sozialen Verantwortung auszurichten, doch eine Erhaltung der ökonomischen Substanz der GAG sei auch auf Mieteinnahmen angewiesen; usw.

Den letzten Teil ihres Referats verwandte Frau Möller auf die Vorstellung ausgewählter Bauten im Bereich von Neubau und Modernisierung, etwa in den Kölner Stadtteilen Höhenberg, Riehl, Buchforst oder Vingst. Deutlich wurde hierbei, dass die Mieten der GAG sehr unterschiedlich sind. Beläuft sich z.B. die niedrigste Miete in einer alten, öffentlich geförderten Wohnung mit geringem Standard auf knapp über 3,00 Euro /qm, so liegt sie in neuen frei finanzierten Wohnungen teils bei 11,00 Euro/qm. Die frei finanzierten Wohnungen der GAG liegen im Schnitt bei einer Miete von 6,00-8,00 Euro/qm, die öffentlich geförderten im Schnitt bei 5,50 Euro/qm.

VEBOWAG

Als zweiter Referent stellte *Holger Schmidt* (Bild links) die Bonner VEBOWAG vor. Wie die GAG ist auch die VEBOWAG eine mehrheitlich städtische Aktiengesellschaft, an der die Stadt Bonn einen Anteil von über 90 % besitzt und deren restlichen Anteile vor allem im Eigentum öffentlicher Institutionen stehen.

Die VEBOWAG verwaltet 6100 Mietwohnungen und 70 gewerbliche Einheiten aus ihrem eigenen Bestand und zusätzlich 920 Wohnungen im Zuge von WEG-Verwaltung. Wie die GAG definiert sich auch die VEBOWAG in Anlehnung an das Zweite Wohnungsbaugesetz als Unternehmen mit dem Auftrag einer „sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“.

Dies, so Holger Schmidt, zeige sich auch darin, dass weder die erwartete Rendite von 4 % noch die erzielte von 3 % besonders hoch sei. Die erzielte Rendite ähnelt übrigens durchaus jener der GAG, die laut Geschäftsberichten 2010 4,02 % und 2011 5,31 % Rendite nach Steuern erreichte. Auch die Eigenkapitalquote der VEBOWAG von 24 % liegt nahe jener der GAG von 20 %.



Unterschiede zwischen VEBOWAG und GAG machen sich an der Art des Wohnungsbaus fest. Bei der VEBOWAG, so Holger Schmidt, sind 80% der Wohneinheiten öffentlich gefördert, wohingegen es bei der GAG gemäß Geschäftsbericht – inkl. frei finanziertem Wohnungsbau mit Preisbindung – nur 53,8% der Wohneinheiten sind. Holger Schmidt schilderte daraufhin die Investitionstätigkeit der VEBOWAG: Aktuell werden Investition von 34,40 Euro/qm getätigt; die Instandhaltungsaufwendungen betragen 21,0 Euro/qm.

Auch Holger Schmidt ging auf Zielkonflikte ein, denen eine öffentliche Wohnungsunternehmung ausgesetzt sei. Die VEBOWAG strebe eine energetische Erneuerung der Altbestände, eine Erhöhung der Barrierefreiheitsquote, eine Intensivierung der Neubautätigkeit sowie den Ankauf privater Bestandsimmobilien an, stehe jedoch vor dem Problem, dass die Eigenkapitalquote hierfür gesteigert werden müsste. Ohne höhere Eigenkapitalquote bzw. ohne verminderte Eigenkapitalvorschriften beim öffentlich geförderten Wohnungsbau sei es nicht möglich, das eigentlich wünschenswerte Ziel des Neubaus von mehr Wohneinheiten pro Jahr für Bonn in die Tat umzusetzen. Hinzu komme, dass für die VEBOWAG der Erwerb unbebauter Grundstücke nur bis zu einem Kaufpreis von 250 Euro/qm rentabel sei, Bauland zu diesem Preis aber nahezu nicht vorhanden sei.

Die Miethöhe kam auch in den Ausführungen zur Sprache: Im öffentlich geförderten Wohnungsbau beträgt sie bei der VEBOWAG im Schnitt 4,52 Euro/qm, im frei finanzierten im Schnitt 6,62 Euro/qm, insgesamt im Schnitt 5,01 Euro/qm. Bei etlichen alten Wohneinheiten mit Mietbindung liegt die Miete sogar noch heute unter 4,00 Euro/qm. In diesem Zusammenhang ging Holger Schmidt auch auf allgemeine öffentliche Mietvorgaben ein: Die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau beläuft sich, nachdem sie zuvor bei 5,25 Euro/qm lag, nun auf 6,25 Euro/qm.

Vebowag AG Bonn

- Städtischer Anteil 92,3%
- Weitere relevantere Anteile
4% Provinz. Vers. Rheinl./3% SPK KBN
- Stückaktien o. Nennbetrag, nicht handelbar
- Auftrag: „sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ (gemeinnütziger Zweck)

Mietniveau Schnitt pro qm²

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| • Geförderter Wohnungsbau | 4,52 € |
| • Frei finanziert | 6,62 € |
| • Durchschnitt gesamt | 5,01 € |
| • Derzeit noch ca. 1500 WE | <4,00 € |
| • Fördermiete Neubau BN | 5,25/6,25 € neu |
| • Bewilligungsmiete Stadt | 6,50 qm ² |

Sozialer Wohnungsneubau

- Vebowag quasi einzig verbliebener Akteur in Bonn angesichts (Markt-)Konditionen
- Bisher im Umfang 50 WE p.a. Neubau durch die Vebowag
- Wünschenswert 400 gef. WE p.a. zur Versorgung und Marktstabilisierung

Problem Grundstücke

- Aus Sicht Vebowag nur Kaufpreis bis 250 €/qm² rentabel, Bauland zu diesem Preis in Bonn nahezu nicht vorhanden
- Nachverdichtung im Bestand nur in geringem Umfang möglich, zudem unbeliebt
- Geringe Neigung von Verwaltung/Politik, planungsrechtliche Möglichkeiten zu nutzen
- Städt. Liegenschaften werden meistbietend an Private abgegeben

Neubau notwendig, aber ...

- aus eigener Kraft Vebowag nur ca. 120 WE p.a. möglich, erklärtes Ziel ca. 100 WE p.a.
- Eigenkapital zu gering: (400 WE x 25.000 = 10 Mio.)
- Fördermittel reichen dann nicht, ca. 25 Mio.
- Personalengpässe Vebowag
- vor allem: fehlende Grundstücke



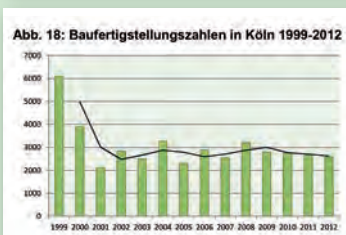
Felix von Grünberg

Felix von Grünberg, Bonner MdL für die SPD und Vorsitzender des Mieterbundes NRW, wies in seinem Vortrag auf das Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung in der Rheinschiene hin, woraus bei ausbleibendem angemessenem Neubau von Wohnungen Marktenge und Mietanstieg folgen würden.

Dies könne zu einer Problemlage führen, wonach größere Teile der Mieter mehr als ein Drittel, ärmere Mieter sogar bis zu 50% ihres verfügbaren Einkommens für Mieten zahlen müssten. Von Grünberg führte hierzu aus, dass der private Wohnungsbau bei Marktenge frei finanzierte Neubaumieten von bis zu 11 Euro/qm ermögliche, die weit über den Bewilligungsmieten von 6,25 Euro /qm im öffentlich geförderten Wohnungsbau lägen. Dieser Mietvorteil sei bedeutsamer als die Zinsvergünstigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Niedrigzinsphase. Dies sei ausschlaggebend dafür, dass der private Sektor sich statt auf mietgebundenen, öffentlich geförderten vielmehr auf hochpreisigen, frei finanzierten Wohnungsbau konzentriere.

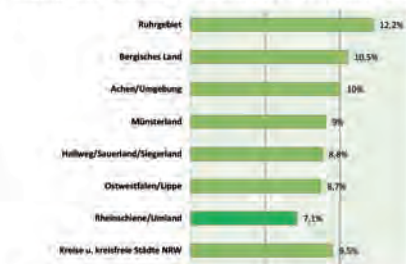
Angesichts dessen die Bewilligungsmieten zu erhöhen sei der falsche Weg, so von Grünberg. Vielmehr sei die Erhöhung der Bewilligungsmiete auf 6,25 Euro /qm bereits ein Fehler gewesen. Denn hierdurch würden die seitens der ARGEn vorgegebenen angemessenen KdU-Mieten unter den Bewilligungsmieten liegen, so dass bedürftige Mieter sich öffentlich geförderten Wohnungsneubau nicht leisten könnten. Von Grünberg plädierte stattdessen für einen anderweitig reformierten öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zum einen sei es erforderlich, dass öffentlich geförderte Bauherren eine geringere Eigenkapitalquote als bisher nachweisen müssten. Zum anderen müssten die Kreditförderpauschalen je Quadratmeter erhöht werden. Dies führe zwar bei gegebenem Kreditfördertopf zu einer geringeren Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen, Sorge aber dafür, dass die öffentlich geförderten Wohnungen auch für einkommensschwache Mieter erschwinglich seien.

Dabei plädierte von Grünberg für kommunale Wohnungsbaugesellschaften als Träger des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Sofern die Bewilligungsmieten unterhalb der angemessenen KdU-Mieten lägen, könnte eine Stadt wie Bonn durch verringerte KdU-Zahlungen einen Teil ihrer Aufwendungen für städtischen Wohnungsbau in Form einer „Sozialrendite“ selbstfinanzieren.



6. Öffentlich geförderter Wohnungsbau
In der Rheinschiene konnten 2010 nur noch 7,1 Prozent der Wohnungen als beziehbar für Transferleistungsbezieher eingeordnet werden (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Angemessener Teil des Mietwohnungsangebots für Transferleistungsbezieher (Singlehaushalte) 2010 in ausgewählten Regionen Nordrhein-Westfalens



Quelle: InWiss (2010), Hartz IV und der Wohnungsmarkt. Eigene Darstellung

aus:

Die Wohnungsmärkte der Rheinschiene - Bezahlbarer Wohnraum darf nicht zur Mangelware werden

18.4.2013

<http://www.mieterbund-nrw.de>

Diskussion

Die anschließende Diskussion drehte sich um die Schwierigkeit, parallel unterschiedliche wünschenswerte Ziele zu erreichen: mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau, günstige Mieten im Neubau, Substanzerhaltung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, soziale Durchmischung der Mieterschaft, Verbesserung ökologischer Standards.

Verwiesen wurde darauf, dass hierfür die finanziellen Rahmenbedingungen kommunaler Politik und der Landesförderansätze grundsätzlich durch eine andere Steuerpolitik auf Bundesebene verbessert werden müssten. Aber auch unterhalb dieser Ebene wurde auf Möglichkeiten hingewiesen.

Ein Ansatz ist die sog. sozial gerechte Bodennutzung. Bebauung unbebauter Grundstücke ist nur bei Vorliegen eines Bebauungsplans möglich. Liegt ein solcher B-Plan vor, steigert dies jedoch den Wert der Grundstücke und damit die Vermögensposition der Bauherren. Die Idee der sozial gerechten Bodennutzung ist es, B-Pläne nur dann zu beschließen, wenn sich die durch die Planung begünstigten Bauherren zu Gegenleistungen verpflichten. Diese können in der Beteiligung der Bauherren an der Finanzierung öffentlicher Infrastruktur, in der Beteiligung an Erschließungskosten, in der Abtretung von Flächen und in der Unterwerfung unter Miet- und Belegungsbindungen von Wohnungen liegen.

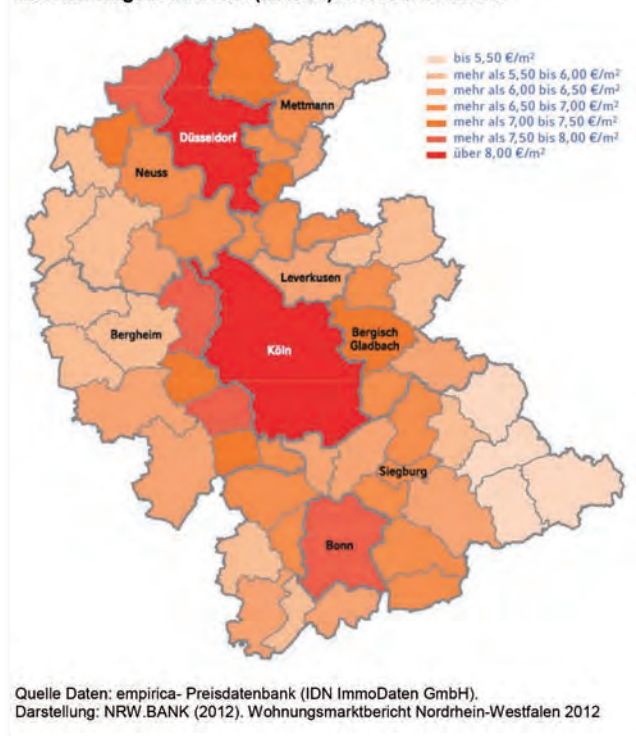
Ein weiterer möglicher Ansatz besteht darin, dass die Kommunen ihren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften günstigere unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen. Möglich wäre dies sowohl über einen Verkauf kommunaler Grundstücke an die Gesellschaften als auch durch kommunale Einbringung ins Gesellschaftsvermögen, so dass der Anteil der Kommunen am Grundkapital stiege. Der Pferdefuß wäre jedoch, dass die Kommune auf Einnahmen aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke an private Bauherren teilweise verzichten würde.

Umstritten war die Frage, wie die Erhöhung der Bewilligungsmiete zu bewerten sei. Während Vertreter der kommunalen Wohnungswirtschaft darauf verwiesen, dass diese Erhöhung zu begrüßen sei, da sie vor dem Hintergrund der notwendigen Substanzerhaltung der kommunalen Unternehmen eine Abwendung von teurem frei finanzierte hin zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau überhaupt erst ermögliche, wurde von Mieterseite auf die Probleme verteuerten öffentlich geförderten Wohnungsbaus verwiesen.

Strittig war auch die Frage der ökologischen Standards. Dass diese grundsätzlich anzuheben seien, stand außer Frage. Diskutiert wurde jedoch, ob zur Vermeidung flächendeckender Verteuerungen der Miete infolge ökologisch motivierter Modernisierung nicht Teile der Wohnungen, die von besonders einkommensschwachen Mietern bewohnt werden, temporär von der Modernisierung ausgeschlossen werden könne.



Abb. 22: Angebotsmieten (Median) in den Gemeinden



WORKSHOP 2

von Michael
Weisenstein



**Herumvagabundieren-
des Kapital sucht
Anlagemöglichkeiten**

Können kommunale Wohnungsbaugesellschaften die Bestände insolventer Wohnungsbauunternehmer oder Heuschrecken übernehmen?

An dem Workshop nahmen ca. 30 Interessenten teil. In der Mittagspause hatten alle Teilnehmer die Möglichkeit, sich die zur Versteigerung anstehenden Häuser mit ca. 1200 Wohnungen anzusehen.

Folgende Referenten konnten für den Workshop gewonnen werden:

Utz Kowalewski, MdR für die Linke in Dortmund. Er hat Erfahrungen bei der Übernahme von Wohnungsbeständen in Dortmund.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VDW (Verband der Wohnungswirtschaft in Rheinland und Westfalen), vormals Dachverband der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland und Westfalen

Michael Schleicher, ehemals Leiter des Wohnungsamtes der Stadt Köln, jetzt mit der Aufgabe betraut, die Häuser in Chorweiler vor der Versteigerung zu bewahren, bzw. die Objekte in gute Hände zu bringen

Zunächst erhielten die Referenten die Gelegenheit, zur Eingangsfrage des Workshops aus Sicht ihrer Organisation heraus grundlegend Stellung zu beziehen.

Alexander Rychter

führte aus, dass dem Dachverband VDW 450 Wohnungsunternehmen angehören mit insgesamt 1,1 Mio. Wohnungen, das ist circa jeder 4. Haushalt in NRW. Alle öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, alle Genossenschaften, alle kirchlichen Wohnungsunternehmen aber auch ehemalige Werkswohnungsbetreiber sind im Dachverband organisiert. 25% der Kölner Wohnungen gehören Gesellschaften, die im VDW organisiert sind. Der größte Teil der Wohnungen sind Sozialwohnungen, deren Anzahl nimmt jedoch tendenziell ab.

Aus Sicht von Alexander Rychter existiert für gemeinnützige Wohnungsgesellschaften aktuell die Problemlage, die Folgen der großen Privatisierungswelle auf dem Wohnungsmarkt bei gleichzeitig knapper werdenden öffentlichen Zuschüssen ausgleichen zu müssen.

Die Privatisierungswelle von Wohnraum begann im Jahr 2000. Gründe waren die klamme Finanzsituation der Kommunen und anderer öffentlicher Eigentümer. Es bestand hoher Anlagedruck von Kapital. Beide Gründe bestehen bis heute: Herumvagabundierendes Kapital sucht Anlagemöglichkeiten. In Deutschland wurden in 2012 hunderttausende Wohnungen für mehrere Milliarden Euro von privaten Investoren gekauft. In Münster, Aachen und in der Rheinschiene expandiert der Wohnungsmarkt weiterhin. Im nördlichen Ruhrgebiet, im Hochsauerland und im Oberbergischen gibt es Schrumpfungsprozesse.

Das Bewusstsein in der Öffentlichkeit hat sich aber verändert. Noch 2000 galten öffentliche Unternehmen oft als schlecht geführt. Dieses Bild hat sich in den letzten 10 Jahren verändert. Die Finanzkrise in 2009 war für gemeinnützige Unternehmen kein großes Problem. Wohnungsbaugesellschaften investieren jährlich zwei Milliarden Euro, davon 33 % in den Neubau, 33 % in die Instandhaltung und 33 % in die Modernisierung. Die Unternehmen leisten einen großen Anteil an der sozialen Stadtentwicklung obwohl die Mittel von Bund und Land in den letzten Jahren stark zurück gegangen sind. Demgegenüber hinterlassen private Eigentümer immer häufiger sogenannte „Schrottimmobilien“.

Die Politik erwartet große Anstrengungen in Richtung energetischer Sanierung. Ab 2021 muss jede neu gebaute Wohnung dem Passivhausstandart entsprechen. Es ist fast unmöglich, für einen Quadratmeterpreis von 5 Euro eine Wohnung im Passivhausstandart zu bauen. Die Masse des Geldes geht in die Erfüllung der energetischen Standards.

Der altersgerechte Umbau ist ebenfalls eine riesige Aufgabe für die Wohnungsbaugesellschaften. NRW steht in der Wohnraumförderung im Vergleich mit den anderen Ländern gut da. Aber die 800 Mio. Euro p.a. sind gemessen an den großen Aufgaben ein Tropfen auf den heißen Stein. Diese Gelder können nicht ausreichen, um zusätzlich Schrottimmobilien aufzukaufen und zu sanieren. Alexander Rychter vertritt die Auffassung, dass künftig nicht mehr die einzelne Wohnung im Focus stehen sollte, sondern das Gesamtquartier. Es muss eine Quartiersförderung geben. Die Privatisierung von öffentlichen Wohnbaubeständen bringt viel Geld, für die Allgemeinheit bleiben jedoch große Probleme zurück. Beispiel Dortmund: Hier kaufen Finanzinvestoren einzelne Problem- und Schrottimmobilien und vermieten Matratzenlager an arme Leute aus Osteuropa. Bis zu 50 solcher Häuser gibt es im Dortmunder Norden. Die Kommune muss nun schauen, wie sie die Leute vernünftig unterbringt und die Häuser in einen Zustand bringt, der keine Gefahr für die Nachbarschaft ist.

Alle Akteure, die ein langfristiges wohnungswirtschaftliches Konzept verfolgen, müssen zusammenarbeiten um Schrottimmobilien wieder vernünftig herzurichten. Die Lösung dieser Probleme wird noch viele Jahre dauern. Es wird nicht für alle Bestände eine Lösung geben.

In der anschließenden Diskussion zu diesem Beitrag nahm Alexander Rychter zu zwei Themenbereichen gesondert Stellung:

Wie wirkt sich die Vermögenssteuererhöhung auf das Betriebsvermögen der Wohnungsgesellschaften aus?

Die Vermögenssteuererhöhung würde die Wohnungsunternehmen mit 581 Millionen Euro jährlich belasten, denn das Betriebsvermögen ist die Wohnung. In der Folge sind Mieterhöhungen unvermeidlich.

Welche Haltung nimmt Alexander Rychter gegenüber Mietobergrenzen ein?

Mietobergrenzen können richtig sein. Im Sektor Sozialer Wohnungsbau kann eine Erhöhung der Miete auf 7,25 Euro richtig sein, da sonst der Bau der Wohnung für potentielle Investoren uninteressant würde. In Wachstumsregionen ist es besser, eine Wohnung für 7,25 Euro pro qm zu bauen, statt diese Wohnung nicht zu haben.

**Das Bewusstsein in der Öffentlichkeit hat sich geändert.
Die Bedeutung von öffentlichen Unternehmen ist gewachsen**

Alle Akteure, die ein langfristiges wohnungswirtschaftliches Konzept verfolgen, müssen zusammenarbeiten



**Städtisches Vorkaufsrecht
ist ein
wirksames Instrument**

Utz Kowalewski,

Ratsmitglied für die Linksfraktion in Dortmund berichtet:

Dortmund hat 581 000 Einwohner, 110 000 Dortmunder/innen beziehen Transfairleistungen. 46 % aller Dortmunder leben in einem Einpersonenhaushalt. Das Armutsrisiko wird vom Paritätischen Wohlfahrtsverband als sehr hoch bezeichnet. Auf dieser Negativliste liegt die größte Stadt des Ruhrgebietes auf dem zweiten Platz bundesweit.

Es gibt in Dortmund 312 000 Wohnungen, davon sind 235 000 Mietwohnungen. 45 000 Wohnungen in Dortmund gehören Finanzinvestoren. In den 1980er Jahren gab es circa 100 000 Sozialwohnungen. Aktuell gibt es noch 28 000 geförderte Wohnungen in Dortmund. In Dortmund besteht ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Dortmund ist vom Verkauf der LEG hart getroffen worden. Der Quadratmeterpreis für eine geförderte Wohnung liegt in Dortmund bei 4,7 Euro. Die Leerstandsquote bei den Mietwohnungen liegt unter 3 %.

Bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gibt es so gut wie keinen Leerstand. Die öffentlichen Unternehmen halten ihre Wohnungen gut in Ordnung und unterhalten Mieterbüros. Die deutsche Annington hat in Dortmund mehrere Tausend Wohnungen gekauft. Die Leerstandsquote liegt mit fast 8 % weit über dem Durchschnitt.

Dortmund hat Zuzug zu verzeichnen, insbesondere Menschen aus Osteuropa kommen in die Ruhrgebietsstadt. Häuser mit Matratzenlagern sind in der Dortmunder Nordstadt keine Seltenheit. Oft herrschen in diesen Häusern katastrophale Bedingungen, weil Sanitäreinrichtungen defekt oder nicht vorhanden sind. Bei den Besitzern dieser Häuser handelt es sich nicht um Finanzinvestoren. Oft sind überforderte Eigentümer der Schrottimmobilen auszumachen.

Die Stadt Dortmund hat mit dem städtischen Vorkaufsrecht ein wirksames Instrument entwickelt und beschlossen. Es wurden beispielsweise einzelne Schrottimmobilen aufgekauft und renoviert. Teilweise werden diese Häuser in der Dortmunder Nordstadt nun für studentisches Wohnen genutzt.

Für 112 zum Verkauf stehende Wohneinheiten konnte eine Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer getroffen werden. Diese Vereinbarung zwischen der Stadt und dem neuen Eigentümer konnte nur durchgesetzt werden, weil ein Vorkaufsrecht für die Stadt besteht. Der neue Investor musste bestimmte Bedingungen erfüllen, damit die Stadt auf das Vorkaufsrecht verzichtet. Eine dieser Bedingungen war eine qualifizierte Instandhaltungsklausel. Bis heute hält sich der neue Besitzer an die geschlossenen Vereinbarungen.

In Dortmund hat man die Erfahrung gemacht, dass die Kommune bzw. ihre Wohnungsunternehmen im Einzelfall in der Lage sind, Schrottimmobilen zu übernehmen und in einen ordentlichen Zustand zu bringen. Die Übernahme, Instandsetzung und Instandhaltung von vielen Großwohnanlagen würde eine Überforderung darstellen. Hier sind Land und Bund gefragt, auch weil sie Privatisierungsentscheidungen getroffen haben. Bund und Land müssen mit in die Verantwortung genommen werden.

Michael Schleicher

ist ehemaliger Leiter des Kölner Wohnungsamtes und Mitglied der Enquete Kommission des Landtages zur Wohnungspolitik. Herr Schleicher ist von der Stadt Köln beauftragt, für die 1200 zur Versteigerung anstehenden Wohnungen in Köln Chorweiler eine gute Lösung zu suchen.

Michael Schleicher führt aus:

Nordrhein Westfalen fördert den Wohnbau stärker als jedes andere Bundesland. In Baden-Württemberg gibt es z.B. überhaupt keine Landesförderung für den Wohnungsbau.

Das Land NRW hat sich in den letzten Jahren ein bisschen auf dieser Förderung ausgeruht. Es gab in den letzten Jahren von Landesseite zu wenig Impulse für eine moderne Wohnungspolitik. In der Kommission haben alle Beteiligten sehr viel gelernt. Das Problem und die Dimension der vernachlässigten Wohnungsbestände waren vielen Landespolitiker/innen vor der Arbeit der Kommission nicht bewusst. Die Arbeit der Enquete Kommission des Landtages war sehr wichtig. Nur so konnte dem Thema Wohnen die erforderliche Bedeutung zukommen. Durch den Bericht der Kommission wird die Wohnungspolitik in NRW in den Focus gesetzt. Mit dem Bericht der Kommission ist die Grundlage für Veränderung in der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik gelegt.

Michael Schleicher führt einige Punkte aus den Diskussionen der Enquete Kommission aus:

In NRW gibt es viele solide Wohnungsbauunternehmen. Viele dieser Unternehmen stehen den jeweiligen Kommunen nahe oder sind im kommunalen Besitz, z.B. die GAG in Köln. Die (finanzielle) Ausstattung der öffentlichen Wohnungsunternehmen muss verbessert werden. Dann können diese Unternehmen der öffentlichen Hand strategisch gegen Finanzinvestoren vorgehen. Auch die steuerliche Besserstellung von genossenschaftlichem Eigentum hätte positive Auswirkung für den Wohnungsmarkt.

Als erschreckend haben sich viele Methoden des SGB II als Investorenmodell gezeigt. Die Miete wird oft von den Kommunen gezahlt, egal in welchem Zustand die Wohnung ist. Da hat sich das zuständige Ministerium vor der Arbeitsaufnahme der Enquete Kommission viel zu wenig Gedanken gemacht. Hier bedarf es dringend einer Änderung. Eine Idee hierzu besteht darin, dass die Beweispflicht umgedreht wird. Nicht mehr der Mieter soll nachweisen, dass die Wohnung nicht in Ordnung ist. Der Vermieter muss nachweisen, dass die Wohnung den üblichen Standards entspricht. Der An- und Verkauf von Immobilien aus rein finanziellen Gründen muss unterbunden werden, hier müssen steuerrechtliche Veränderungen vorgenommen werden, die Spekulation verunmöglichen, gleichzeitig aber An- und Verkäufe ermöglichen, die für den Wohnungsmarkt sinnvoll sind. Derzeit dienen Großwohnanlagen nur als Finanzanlage. Es gibt auf dem Finanzmarkt sehr viel Geld und wenig rentable Anlagemöglichkeiten, deswegen wird das Kapital in Wohnanlagen gesteckt. Oft in Anlagen mit hohem Anteil an SGB II Empfängern. Der Zustand der Wohnungen ist dem Investor oft völlig gleich oder sogar unbekannt. Es geht ausschließlich um gute Rendite. Ein Beispiel aus Dortmund zeigt,



Zu wenig Impulse für eine moderne Wohnungspolitik.

Die zentrale Frage lautet, wie man Mieter vor Finanzinvestoren und deren Methoden schützt.



Protestaktion der Kölner Ratsfraktion der LINKEN vor der NRW-Bank in Düsseldorf

Zwangsversteigerung in Köln-Chorweiler abgewandt

Stärkung von kommunaler Wohnungspolitik: Die finanziellen und rechtlichen Rahmen- bedingungen müssen durch den Staat verbessert werden.

Wohnungen erhalten und hat mich damit beauftragt, eine gute Lösung für die Wohnanlage und die Mieter zu finden. Mit der Eröffnung eines weiteren Insolvenzverfahrens ist es uns gelungen, die Zwangsversteigerung auszusetzen. Die gewonnene Zeit nutzten wir zum Verhandeln. Wir verhandeln mit den Gläubigern. Ein wesentlicher Gläubiger ist die NRW BANK. Diese Bank ist in erster Linie eine normale Bank, die der Bankenaufsicht unterliegt. Der Vorstand der Bank kann nicht einfach auf das Geld verzichten, wie es im politischen Raum hin und wieder gefordert wird. Würde er dies tun, wäre das Untreue.

Es wird davon ausgegangen, dass erfolgreich mit den Gläubigern verhandelt wird und die 1200 Wohnungen in verantwortungsvolle Hände unter kommunaler Beteiligung kommen werden.

Das kann nur durch einen geordneten Kauf erfolgen.

Die Ausgangssituation ist unter finanziellen Gesichtspunkten aber sehr kompliziert. Die Wohnanlage hat einen Verkehrswert von circa 23. Mio. Euro. Die gesamten Grundbucheinträge belaufen sich aber auf 73 Mio. Euro. Der Instandsetzungsbedarf liegt zwischen 20 und 30 Mio. Euro. Für eine umfängliche Sanierung, welche die Anlage für die nächsten 50 Jahre zukunftsfähig machen würde, kämen 60 Mio. Euro hinzu. Gleichzeitig gibt es Angebote von internationalen Investoren die 1200 Wohnungen für bis zu 150 Mio. Euro zu kaufen.

Ein städtisches Vorkaufsrecht, wie politisch gefordert, kann nur bedingt helfen, denn über den Preis sagt das Vorkaufsrecht nichts aus. Ein kommunales Vorkaufsrecht um Zwangsversteigerungen abwenden zu können, könnte wirkungsvoll sein, bedarf aber zunächst der Schaffung eines entsprechenden Gesetzes. Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen geändert werden, damit Kommunen an Spekulationsanlagen herankommen können.

Resümee von Herrn Schleicher: Wir brauchen kommunale Wohnungspolitik. Die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen müssen durch den Staat verbessert werden.

dass die Gelder, die bei diesen Geschäften mit Wohnanlagen im Umlauf sind, mit den realen Werten oft nicht in Verbindung stehen.

In Dortmund wurde eine Wohnanlage zum dreifachen Verkehrswert verkauft.

Michael Schleicher zum Komplex Chorweiler:

Die 1200 Wohnungen, deren Zwangsversteigerung kürzlich abgewandt werden konnte, werden gebraucht, da der Kölner Wohnungsmarkt sehr angespannt ist.

Der Oberbürgermeister möchte die

Linke Ansprüche an Wohnungspolitik

DIE LINKE richtet in ihrem Erfurter Programm hohe Erwartungen an kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Sie sollen zum einen „Träger des Wohnens als Daseinsvorsorge sein und zur ausgewogenen Entwicklung des Wohnungsmarktes beitragen“. Zum anderen sollen sie die Demokratisierung der Gesellschaft unterstützen: „DIE LINKE engagiert sich deshalb ... für starkes kommunales Eigentum und eine leistungsfähige Entwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Damit Demokratie keine leere Hülle wird, brauchen Kommunen hinreichende finanzielle Mittel und Einwirkungsmöglichkeiten auf wirtschaftliche und soziale Prozesse.“

Mit Hegel wissen wir: Die Wahrheit ist konkret. Wie also steht es um das kommunale Wohnungsunternehmen in Köln, die GAG? Trägt sie zur ausgewogenen Entwicklung des Wohnungsmarktes und zur Demokratisierung der Gesellschaft bei?

Zweifelsohne kommt der GAG als größter Vermieterin der Stadt eine besondere Verantwortung zu. Denn ihrem Selbstverständnis nach ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen noch immer Unternehmensziel. Und in der Tat ist im Zeitraum von 2007 bis 2012 die Anzahl der Wohnungen um 2,75 % und die Wohnfläche um etwa 4,20 % gestiegen, was übrigens den Trend zum Singlehaushalt und zur steigenden Wohnfläche je Haushalt reflektiert.

Diese Wohnungsbautätigkeit war nicht ohne Investitionen zu haben, und tatsächlich hat die GAG Jahr für Jahr investiert. Jedoch stieg die Höhe der Investitionen nur von 2007 auf 2008, wohingegen sie ab 2009 rückläufig ist. Detaillierter betrachtet lässt sich feststellen, dass die Investitionen in Neubau zwar von 2007 bis 2009 um 118 % gestiegen, von da an jedoch bis 2012 um 60 % gefallen sind, während die Investitionen in Modernisierung sogar bis auf eine Ausnahme fortlaufend von 2007 bis 2012 um insgesamt 65% zurückgegangen sind. Dies wirft die Frage auf, worin das rückläufige Investitionswachstum der GAG begründet liegt.

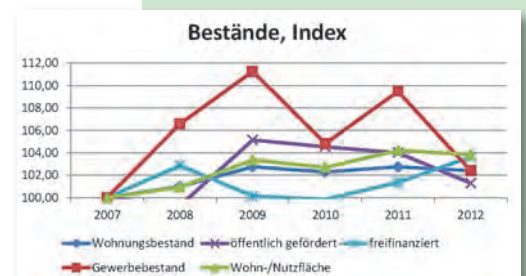
Ein Grund kann sein, dass viele Fertigstellungen an bestimmten Jahren gebündelt anfallen, wodurch sich in den Folgejahren weniger Investitionsbedarf ergibt. Zu beachten ist überdies, dass die GAG in Zeiten der Immobilien-, Wirtschafts- und Finanzkrise ab 2007 womöglich gut daran tat, im Sinne des Vorsichtsprinzips die Bildung von Rücklagen zur Finanzierung künftiger Investitionen nicht gänzlich außer Acht zu lassen. Trotz der Nachvollziehbarkeit dieser Argumente ist jedoch das Ausmaß an investiver Zurückhaltung hierdurch nur schwerlich zu erklären. Wie also steht es um die finanzielle Lage?

Da das Ergebnis einer Unternehmung nach Steuern durch steuerliche Sondereffekte wie Betriebsprüfungen, steuerliche Verluste in bestimmten Gesellschaften, Sonderabschreibungen oder zeitliche Streckungen schwankt, ist der Blick auf Vorsteuererfolgszahlen aussagekräftiger. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (der sog. EBIT), das den ökonomischen Erfolg einer Unternehmung unabhängig davon betrachtet, ob Ausgaben aus eigenen oder fremden Mitteln finanziert wurden, lag stets über Null. Es stieg von 2007 bis 2009, sank 2010, stieg wieder 2011 und sank 2012 wieder leicht. Von

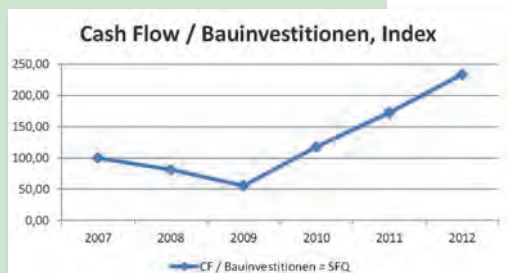
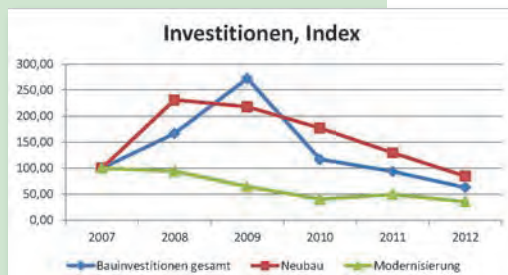
NACH DER KONFERENZ

von rea

Wohnungsbestand und Investitionen



Erfolgs- und Finanzlage der GAG



2007 bis 2012 ist der EBIT um 12,35 % gestiegen, was einem jährlichen Wachstum von 2,35 % entspricht. Sicherlich sind diese Zahlen nicht spektakulär, aber dennoch lohnt der Hinweis, dass das Selbstfinanzierungspotential der GAG hierdurch größer geworden ist. Was aber hat die GAG hieraus gemacht? Um dies beurteilen zu können, muss das Selbstfinanzierungspotential zu den Investitionen ins Verhältnis gesetzt werden.

Werden vom EBIT die ausgabewirksamen Steuern abgezogen und die nicht ausgabewirksamen, aber in die Miete eingepreisten Abschreibungen aufaddiert, resultiert hieraus der Cash Flow als Maß für das Selbstfinanzierungspotential. Die in die Miete einkalkulierten Gewinne nach Steuern stehen für Erweiterungsinvestitionen und die in die Miete einkalkulierten Abschreibungen für Ersatzinvestitionen zur Verfügung. Wird dieser Cash Flow durch die Investitionshöhe dividiert, so erweist sich, zu welchem Anteil die Investitionen aus dem Selbstfinanzierungspotential finanziert werden.

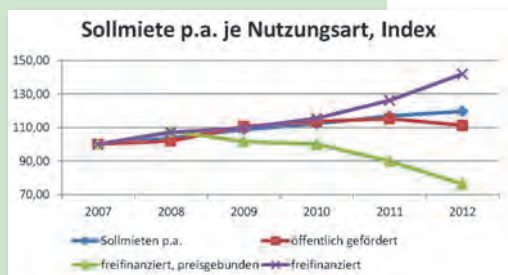
Bis 2009 sank dieser Anteil, aber von da an ist er auf einen Wert von fast 147 % gestiegen. Dieser Wert über 100 % besagt, dass der GAG mehr Selbstfinanzierungsmittel aus eigener Tätigkeit zur Verfügung standen, als für Investitionen überhaupt genutzt wurden. Die GAG hat also 2011 und 2012 so wenig investiert, dass sie nicht nur keine Fremdkapitalmittel brauchte, sondern sogar Selbstfinanzierungsmittel aus eigener Tätigkeit brach liegen ließ.

Deutlich wird dies auch an einer anderen Kennziffer: Standen der GAG 2007 von ihrer den Mietern abverlangten Sollmiete je Quadratmeter nach Abzug von Erlösschmälerungen wegen Leerstands und Mietausfall, Mietnachteilen, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten noch knapp 55 % zu Verfügung, um hiermit Abschreibungen, Zinsen und Steuern zu decken sowie einen Gewinn zu erzielen, so ist diese Größe bis auf einen Wert von knapp 69 % im Jahre 2012 gestiegen. Der finanzielle Spielraum für Investitionen aus Selbstfinanzierung über Mieteinnahmen wurde also ausgedehnt und noch verstärkt durch günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten, ohne dass jedoch diesen Entwicklungen Investitionen im selben Ausmaß gegenüber standen.

Dieses Ausmaß an ungenutzten finanziellen Mitteln kontrastiert angesichts der Wohnungsknappheit in Köln wenigstens teilweise mit der Notwendigkeit und dem eigenen Anspruch der GAG nach Versorgung breiter Schichten mit sicherem Wohnraum.

Entwicklung von Sollmieten und Wohnungsstruktur

Die Sollmieten geben an, wie viel Euro die GAG insgesamt ihren Mietern in Rechnung stellt. Sie sind von 2007 bis 2012 im Schnitt um 3,64 % pro Jahr, also um etwas mehr als die Preissteigerungsrate gestiegen. Dabei stiegen sie im freifinanzierten Wohnungsbau deutlich stärker als im öffentlich geförderten Wohnungsbau, wo sie nur schwach anwuchsen und von 2011 auf 2012 sogar sanken.



Hierin drückt sich das Auslaufen von öffentlichen Bindungen aus, das weder durch neuen öffentlich geförderten Wohnungsbau noch durch Mietsteigerungen in diesem Segment kompensiert wurde. Das Verhältnis zwischen preisgebundenen und freifinanzierten Sollmieten sank daher auch außer im Jahr 2009 jedes Jahr beständig. Deutlich wird dieser Trend auch an der Entwicklung der Bestandsgrößen: Standen einer freifinan-

zierten Wohneinheit im Jahre 2009 noch 1,14 öffentlich geförderte Wohneinheiten gegenüber, so waren es 2012 nur noch 1,06.

Da der öffentlich geförderte Wohnungsbau nicht nur die Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum zum Ziel, sondern seit Anfang des Jahrtausends auch zur Aufgabe hat, im Besonderen Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu unterstützen, ist diese Entwicklung bedenklich, zumal gerade auch öffentliche Wohnungsunternehmen zur ausgewogenen Entwicklung des Wohnungsmarktes und zum öffentlich geförderten Wohnungsbau beitragen sollen.

Die GAG verlangt in der Regel niedrigere Mieten als freifinanzierte Wohnungsunternehmen, investiert mehr als viele andere Unternehmen und engagiert sich im öffentlich geförderten Wohnungsbau – eine Aufgabe, die nur weniger privat verfasste Wohnungsunternehmen schultern. Sie ist also ein wichtiger wohnungspolitischer Akteur und soll es auch bleiben. Allerdings könnte und sollte die GAG aus linker Sicht noch mehr tun. Das Ausmaß an brachliegenden finanziellen Mitteln ist nicht nur der Erhaltung unternehmerischer Substanz, sondern auch einer gewandelten Philosophie geschuldet.

Zwar steht die GAG sozialem Wohnungsbau grundsätzlich positiv gegenüber, aber trotz mittlerweile zugestandener höherer Bewilligungsmieten baut sie weniger öffentlich geförderte Wohnungen, als LINKE sich das wünschen. Offenbar prüft die GAG mit Verweis auf die AG-Struktur und das vermeintliche Interesse von Aktionären bei jedem für eine Verwendung auszugebenden Euro, ob nicht bei anderer Verwendung bessere Ergebnisse zu erzielen wären (Opportunitätskalkül).

Lässt sich also etwa eine zu bauende Wohnung frei finanziert zu höheren Mieten vermieten als öffentlich gefördert, beteiligt sich die GAG nur dann an öffentlich gefördertem Wohnungsbau, wenn der Nachteil geringerer Mieten und schlechterer Wirtschaftlichkeit durch politisch gesetzte Vorteile in der Wohnungsversorgung überkompensiert und die ökonomische Substanz der GAG nicht gefährdet wird. Anders gesagt: Sozialpolitische Interessen werden durch die GAG bejaht, aber in eine ökonomische Logik eingeordnet, deren Zwänge die Erreichung sozialpolitischer Ziele gefährden können.

Dabei argumentiert der GAG, sie müsse eben die Vorgaben renditeorientierter erfüllen und könne daher gar nicht anders als aktuell handeln. Folglich betont sie, keine komplett städtische Unternehmung zu sein. Ein Körnchen Wahrheit steckt hinter dieser These: Als AG bzw. als Konzern agiert die GAG in einer formal privaten Rechtsform, und knapp 5 % der Aktien befinden sich in Streubesitz. Dennoch darf nicht verkannt werden, dass die Stadt knapp 90 % der Aktien hält und daher ganz im Gegensatz zur These über potentiell beträchtlichen Einfluss auf die Wohnungspolitik der GAG verfügt.

Die Schlussfolgerung hieraus besteht offenbar darin, dass die Geschäftsführung der GAG nicht gegen die Interessen der städtischen Vertreter als Aktionäre, sondern im Einklang mit ihnen agiert. Auf den Punkt gebracht bedeutet dies, dass nicht nur FDP und CDU, sondern zum Teil auch SPD und Grüne sozialen im Verhältnis zu Wirt-

Veränderte Philosophie der Wohnungspolitik

Demokratiefragen

**Für andere
Rahmenbedingungen!**

schaftlichkeitszielen weniger Beachtung schenken, als es nötig und eben auch möglich wäre. Dies lenkt den Blick auf die anfänglich aufgeworfene Frage nach der Demokratisierung der Gesellschaft durch kommunales Eigentum. Werden unter dem Banner der Demokratie über Wahlen hinaus erweiterte Einwirkungsmöglichkeiten der Bürger auf wirtschaftliche und soziale Prozesse verstanden, tun umfassende Veränderungen Not.

Wird von einer Änderung der privaten Rechtsform zunächst abgesehen, sollte wenigstens der Anteil städtischen Eigentums steigen. Möglich ist dies nicht nur durch Rückkauf eigener Aktien, die Stadt kann auch durch Grundstückseinlagen ihren Aktienanteil erweitern und das Eigenkapital der GAG stärken. Allerdings bedürfte es hierfür der Einhaltung von Genehmigungsvorschriften, da die Stadt Grundstücke zu geringeren Werten als Marktpreis, nämlich zu bisherigen Buchwerten, in die GAG einbringen würde.

Des Weiteren muss die Unternehmenspolitik der GAG transparenter ablaufen und vor allem die Bürger in der Entscheidungsfindung von Anfang an stärker einbeziehen. Der Verweis auf Sachzwänge einer AG zieht nicht: Wohnen ist ein Menschenrecht, und die Politik muss und kann auch diesem Anspruch genügen, anstatt vermeintlich unabänderlichen Imperativen zu folgen, die tatsächlich änderbar sind.

Es braucht jedoch auch andere Rahmenbedingungen. Um den öffentlich geförderten Wohnungsbau angesichts knapper und folglich teurer Flächen für Wohnungsbau zu forcieren, könnte die Stadt der GAG unbebaute Flächen zu vergleichsweise günstigen Preisen veräußern, damit die GAG mit zu den vorgegebenen realen Bewilligungsmieten und den wohnungswirtschaftlich wichtigen Belegungsrechten wirtschaftlich vertretbare Überschüsse erzielen kann. Dies wäre bedeutsam, insofern der ökonomische Vorsprung der GAG gegenüber Mitbewerbern vor allem bei einer höheren Anzahl an zu bauenden Wohneinheiten zum Tragen kommt, was neue, größere Flächen voraussetzt.

Die Stadt zu einer solchen Politik zu bewegen, wird allerdings durch jene Kräfte in Rat und Verwaltung gebremst, die mit Verweis auf städtische Liquiditätsinteressen unbebaute Grundstücke lieber meistbietend als günstig an die GAG veräußern. Linke Aufgabe wäre es also, in diesem Spannungsfeld für die richtige Politik zu streiten und günstigeren Veräußerungspreisen den Vorzug vor höheren Haushaltseinnahmen zu geben.

Unter vielen weiteren zu verändernden Rahmenbedingungen sei noch eine weitere auf Bundesebene erwähnt. Das Mietrecht muss so verändert werden, dass der Anstieg der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau gestoppt und umgekehrt wird. Dies erleichtert nicht nur die Bestandsmieter im freifinanzierten Wohnungsbau, sondern stärkt auch die relative Position kommunaler Wohnungsbaugesellschaften.



- Q Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände - Ergebnisse einer Kommunalbefragung, Forschungen, Heft 145, Hrsg.: BMVBS, Berlin 2010. Bearbeitung: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (Auftragnehmer) Jürgen Vesper (Leitung), Wolfgang Jaedicke, Thomas Thrun
- Q Bericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW“. www.mieterbund-nrw.de
- Q Die Wohnungsmärkte der Rheinschiene – Jetzt Weichen stellen. Bezahlbarer Wohnraum darf nicht zur Mangelware werden. Kooperationspartner der Studie ist neben dem Mieterbund NRW, der Paritätische Wohlfahrtsverband NRW, der Diözesan-Caritasverband für das Erzbistum Köln, die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Mittelrhein und die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Niederrhein. www.mieterbund-nrw.de
- Q Antrag der Bundestagsfraktion DIE LINKE vom 27.2.2013 Drucksache 17/12481
- Q Antrag der Hamburger Fraktion zur sozialgerechten Bodennutzung. Drucksache 20/3238, www.hamburgische-buergerschaft.de
- Q Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse Jahresberichte 2008 bis 2011
- Q Preiswerter Wohnraum in Köln, Daten und Fakten zum Bedarf Kölner Statistische Nachrichten 6/2009
- Q Geschäftsberichte der GAG Immobilien AG von 2006 bis 2012

kommunalpolitisches
forum nrw e.v.

Planungsrecht – (k)ein Buch mit sieben Siegeln

Verfasst von Dipl.-Ing. Manfred Müser



kommunalpolitisches
forum nrw e.v.

Stadt – Land Mobilität

Verfasst von Dipl.-Ing. Manfred Müser



kommunalpolitisches
forum nrw e.v.

Masterplan Kulturmetropole Ruhr auf dem Prüfstand



Dokumentation der Konferenz der Fraktion DIE LINKE im RVR
am 18. Juni 2011

DIE LINKE.
IN REGIONALISIERUNG RUHR

Zu beziehen:

kommunalpolitisches forum nrw e.v.

Hedwigstraße 30-32 · 47058 Duisburg

Tel: 0203 - 93 53 68 04

Fax: 0203 - 93 53 68 06

E-Mail: buero@kopofonrw.de