

Beschluss der BAG Planen, Bauen, Wohnen

Dresden hat es vorgemacht. Andere Kommunen werden folgen. Die Privatisierung der kommunalen Wohnungswirtschaft ist im vollen Gange. Allein zwischen 2004 und 2005 wechselten nach Auskunft von Deutsche Bank Research 550.000 deutsche Wohnimmobilien im Gesamtwert von rd. 25 Mrd. Euro den Besitzer. Gekauft werden insbesondere große Wohnungsbestände der Kommunen sowie von privaten Unternehmen. Als Käufer traten in den letzten Jahren zunehmend ausländische Finanzinvestoren in Erscheinung. Ein Ende der Verkäufe deutscher Wohnimmobilien-Pakete ist nicht abzusehen. Die Deutsche Bank schätzt, dass bis 2010 noch rd. 1 Mio. Wohneinheiten die Besitzer wechseln werden.

Befördert wird der Markt für deutsche Wohnimmobilien durch die Finanznot der Kommunen. Vielerorts fehlen den Kommunen die finanziellen Spielräume, um notwendige Investitionen in die kommunale Infrastruktur zu tätigen. Die Folge: kommunale Entscheidungsträger denken vermehrt über den Verkauf ihres „Tafelsilbers“ nach. Wohnen ist aber nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut mit existenzieller Bedeutung für den Einzelnen wie für die Gesellschaft ist. Die BAG Planen, Bauen, Wohnen erklärt, dass viele Argumente für die Sicherung kommunaler Steuerungsinstrumente im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung und für eine wirtschaftliche und dem Bedarf angepasste Weiterentwicklung kommunaler und öffentlich-rechtlicher Wohnungsbestände sprechen:

- **Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt zentrale kommunale Aufgabe.**

Trotz statistisch ausgeglichener Wohnungsmärkte gibt es in vielen Städten und Regionen private Haushalte, die sich aus eigener Kraft - aufgrund zu geringen Einkommens oder aufgrund sozialer Merkmale - nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Insbesondere in den Ballungsräumen und Wachstumsregionen wächst die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Während die Sozialbindungen beschleunigt auslaufen, die soziale Wohnraumförderung vielerorts aus Kostengründen zum Auslaufmodell geworden ist, und sich der Ankauf von Belegungsbindungen bzw. die Anmietung von Wohnraum in der Praxis als zumeist teures und unzureichendes Instrument erwiesen hat, kommt der kommunalen und öffentlich-rechtlichen Wohnraumbewirtschaftung weiterhin eine wichtige Bedeutung zu.

- **Steuerungsinstrumente für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung erhalten!**

Darüber hinaus brauchen Städte Steuerungsinstrumente, um der räumlichen und sozialen Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, den sozialen Zusammenhalt in den Stadtvierteln zu sichern und Modellvorhaben für einen familien- und altengerechten Wohnungsbau zu praktizieren. Die Städte brauchen Partner für eine Stadtentwicklungspolitik, die auch langfristige Ziele verfolgt. Zumindest die Erfahrungen mit den Programmen „Stadtumbau Ost“, Stadtumbau West und „Soziale Stadt“ haben gezeigt, dass kommunale Wohnungsunternehmen aktive und verlässliche Partner der Kommunen für eine solche langfristig orientierte Politik sind.

- **Verkauf von Tafelsilber ist keine nachhaltige Lösung für die Finanznot der Kommunen**

Eine nachhaltige Haushaltspolitik muss sich daran messen lassen, ob sie in der Lage ist, das strukturelle Haushaltsdefizit zu beseitigen. Der einmalige Verkauf von Tafelsilber löst per se keine strukturellen Haushaltsprobleme, er verschafft den Kommunen allenfalls eine Verschnaufpause. Dagegen erhöht der Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen vielerorts sogar das strukturelle Haushaltsrisiko. Die Mietpreise kommunaler Wohnungen liegen im Durchschnitt deutlich niedriger als die privater Anbieter. Da die Kommunen nach Hartz IV aber für die Unterbringung von ALG II-Beziehern verantwortlich sind, bedeuten steigende Mietpreise zumindest mittelfristig auch steigende Kosten für die Kommunen.

- **Potentiale der kommunalen Wohnungswirtschaft nutzen!**

Von den neuen, privaten Eigentümern lässt sich allerdings mancherorts lernen, wie Effizienzreserven und Synergien in der Bewirtschaftung und im Management besser genutzt und eine konsequente Kundenorientierung erreicht werden kann. Daraus gilt es, für die Kommunen die richtigen Schlüsse zu ziehen. Kommunale Wohnungsgesellschaften müssen vielerorts deutlich wirtschaftlicher, effizienter und kundenorientierter arbeiten. Dann lassen sich auch mit dem kommunalen Wohnungsbestand Renditen erwirtschaften und Kosten sparen. Umgekehrt gilt aber auch, dass eine ungebremsste Kapitalentnahme bei der kommunalen Wohnungswirtschaft zu Lasten der Leistungsfähigkeit und Kundenorientierung der Unternehmen gehen kann.

- **Alternativen prüfen – Stadttrendite nicht aus dem Blick verlieren**

Die Kommunen müssen jeweils an Hand der örtlichen Gegebenheiten abwägen, wie sie mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen verfahren wollen. Was vielleicht richtig ist für Osnabrück muss nicht richtig sein für München, Stuttgart oder Frankfurt. Zu berücksichtigen sind die Entwicklungstendenzen der örtlichen Wohnungsmärkte, die soziale Struktur der Kommune, die demographische Entwicklung und die Finanzlage. Die mittel- bis langfristigen Folgekosten einer Entscheidung pro oder contra Privatisierung muss in den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden. Nicht die kurzfristigen Renditeerwartungen dürfen ausschlaggebend sein, sondern die langfristig zu erwartende Stadttrendite. Im Einzelfall können Teilverkäufe sicherlich dazu beitragen, notwendige Finanzmittel zur Qualifizierung des Bestandes, zur Entschuldung der Unternehmen oder für eine strukturelle Haushaltssanierung zu mobilisieren. Dem Verkauf an die Mieter, an gemeinwirtschaftliche Erwerbermodelle oder öffentlich-rechtliche Unternehmen ist Vorrang vor dem Verkauf an internationale Finanzgesellschaften einzuräumen. Zu vermeiden ist, dass die einseitige Renditeorientierung von Zwischenerwerbern zu einer Entwertung von solchen Teilbeständen des Wohnungsbestandes führt, der nicht gewinnbringend weiterverkauft werden kann. Im Zentrum kommunalen Handelns müssen die Gewährleistung einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung und die Ertüchtigung der kommunalen Wohninfrastruktur und seines Umfeldes für die demographischen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der Zukunft stehen.

Berlin, den 19.05.2006

Elke Kleinwächter-Jarnot, Klaus Habermann-Nieße,
SprecherInnen der BAG Planen, Bauen, Wohnen
Claudio Struck, KV Charlottenburg-Wilmersdorf Berlin, Carola Scholz,
Referatsleiterin Wohnungs- und Städtebau, MBVNRW, KV Frankfurt, Peter
Hettlich, MdB, Sprecher für Baupolitik, Jörg Penner, KV Köln, Prof. Christian
Kopetzki, Uni Kassel, Barbara Oesterheld, MdA Berlin, wohnungspolitische
Sprecherin, Roland Quester KV Leipzig, Martin Tönnies KV Dortmund,
Wolfgang Jarnot, KV, Charlottenburg-Wilmersdorf, Katharina Fichtenau, KV
Pankow, Christine Kamm, MdL Bayern, Meike Roggenkamp, LAG Schleswig-
Holstein, Karin Krusche, Mitglied der Bremer Bürgerschaft