

Konkrete Schritte zu einer sozialen Wohnungspolitik

Jan Kuhnert
KUB Kommunal-und
Unternehmensberatung GmbH
Hannover



Eine andere Wohnungspolitik ist möglich!

Erfahrungen aus 30 Jahren:

- Mehr Kontrolle der „Fachpolitik“ erforderlich
- Langfristige Orientierung statt kurzfristige Mengeneffekte notwendig
- Mut zur Änderung von „bewährten“ Regelungen muss gesammelt werden

Preiswerte und gebundene Wohnungen verschwinden

- Grundfehler war schon das Finanzierungssystem der Förderung
 - Nur zeitweiliger Kompromiss zwischen Kapital und Staat
 - „Breite Schichten“ als Ziel, engere Bindungen unbeliebt
- Gebundener Bestand schmilzt dramatisch ab:
 - Bindungsauslauf durch Rückzahlung
 - Verlorene Bestände durch Verkäufe von Wohnungsunternehmen bei Bund / Länder / Städten
- Immer weniger Träger an der Wohnungsversorgung beteiligt:
 - Private sind ausgestiegen
 - Genossenschaften sind uninteressiert



Soziale Polarisierung in der Stadt

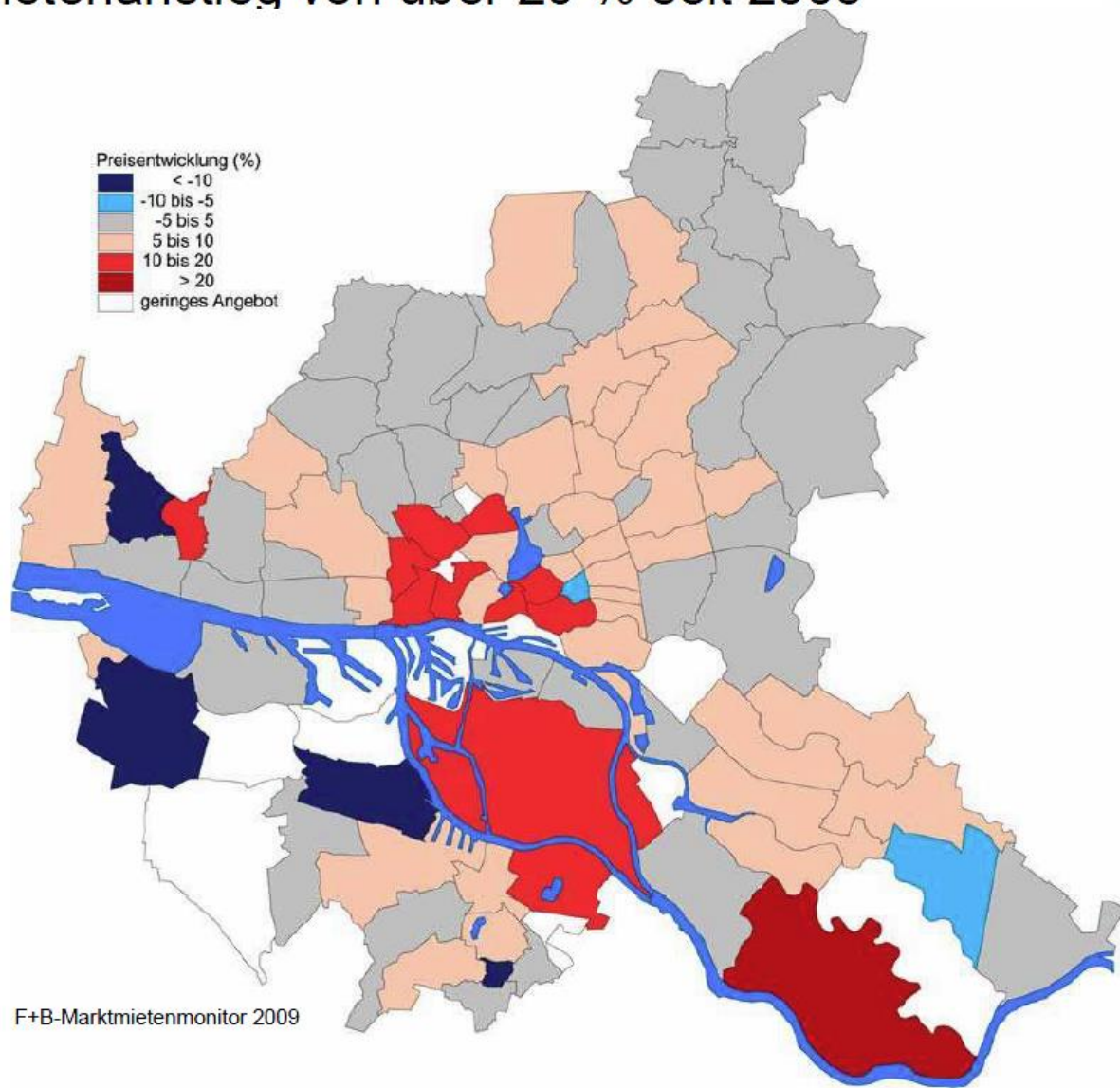
- Der Preisanstieg durch Bindungsauslauf von Sozialwohnungen trifft besonders kleine Einkommen und motiviert aktivere, auch aufstiegsorientierte ausländische, Haushalte zum Auszug
- Mittelfristig entsteht deshalb eine stadträumliche Konzentration im Bestand städtischer Wohnungsunternehmen, da andere Vermieter sich nicht mehr an der Versorgung benachteiligter Haushalte beteiligen
- Erhebliche Folgeprobleme
(am Beispiel Hannover: Die städtischen Wohnungen der GBH sind nur in wenigen Stadtteilen konzentriert)

Solidarische Stadt

- Mehr als das Programm „Soziale Stadt“
- Umverteilung der kommunal verbundenen Wohnungen (von SAGA-GWG):
Warum?
- Wo sind in Hamburg noch preiswerte Wohnungen?

Regionale Entwicklung der Marktmieten im Bestand 2005–2008: In einigen Stadtteilen Mietenanstieg von über 20 % seit 2005

- + Durchschnittsmiete mit 7,45 bis 7,65 € insgesamt konstant
- + aber starker Mietenanstieg vor allem in innenstadtnahen Stadtteilen/ Szenevierteln
- + konstante bis steigende Mieten in vielen Stadtrandlagen



SAGA GWG

Mehr Hamburg

		2009	2008
Bilanzsumme	Mio. EUR	3.850,5	3.937,5
Umsatzerlöse	Mio. EUR	894,1	848,4
Anlagevermögen	Mio. EUR	3.453,9	3.488,1
Eigenkapital	Mio. EUR	1.081,1	953,7
Eigenkapitalquote	%	28,1	24,2
Jahresüberschuss (EAT ¹⁾)	Mio. EUR	127,4	106,5
Cashflow	Mio. EUR	224,2	201,7
EBT ²⁾	Mio. EUR	126,1	119,7
EBIT ³⁾	Mio. EUR	233,7	230,9
EBITDA ⁴⁾	Mio. EUR	331,9	325,3
Bauumsätze	Mio. EUR	208,8	212,2
Mitarbeiter	Anzahl	857	893
Mietwohnungen	WE	130.297	130.474
davon öffentlich gefördert	WE	44.315	46.901
davon frei finanziert	WE	76.931	73.572
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	9.051	10.001
Nettokaltmieten			
davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	5,11	5,02
davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	5,64	5,54

Förderrichtlinie

Mietwohnungsneubau 2011

gültig ab 1. Januar 2011

Förderrichtlinie für Miet-
und Genossenschaftswohnungen in
Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Den heutigen Bestand retten!

- Bindungen durch Nachförderung verlängern
- Die gültige Neubauförderung von Hamburg ist mit nur 15 Jahren Bindungsdauer völlig unzureichend
- Neue Bindungen schaffen durch Kombination mit Modernisierungsförderung und Energieeinsparung
- „Einmal gefördert – immer gebunden!“
- Was soll aus der SAGA werden?

Neuen gebundenen Wohnraum schaffen!

- Jeder Neubau ist dauerhaft gebunden
→ dafür höhere Förderung gerechtfertigt
- Bindungen können getauscht oder freigestellt werden durch kommunales Konzept; auch Paketlösungen im städtebaulichen Vertrag: Baurecht an interessanten Grundstücken gehen eine Teilquote SWB oder eine Ablösung in einen Förderfonds
- Ankauf von ungebundenen Bestandsgebäuden in bisher unterversorgten Stadtteilen (nicht nur Belegrechte an Wohnungen)
- Im Neubau: einkommensabhängige Miete vom ersten Tag an: transparent und fair

Einkommensabhängige Miete

- Einstiegsrente für kleine Einkommen tragbar halten (von 15 -20 % Mietbelastungsquote bis zu 30 % bei „normalem“ Einkommen)
- Gerne sollen „Aufsteiger“ in den Wohnungen bleiben → individuelle Mietanpassung vermeidet Fehlförderung
- Deshalb aber keine „degressive“ Förderung mit automatischer Mietsteigerung alle 2 Jahre
- Mietenanpassung an die Einkommensentwicklung, bei Wiedervermietung die „alte“ Einstiegsrente und die enge Belegungsbindung → Graphik zur Erläuterung

Erbbauerecht

- Zentrales Instrument zur langfristigen Wahrung städtischer Entwicklungsinteressen
- Hervorragend geeignet für gezielte Steuerung der Flächennutzung in der Stadt
- Finanzielle Förderung durch „politischen“ Erbbauzins möglich – bis zum befristeten Verzicht

Kommunale Wohnungsunternehmen sichern!

- Versuch von 1988: Bundesgesetz zur Umwandlung der öffentlichen WU
 - Parallel zur Aufhebung WGG
 - Hätte Verkäufe des Bundes und der Länder verhindert

Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/2199

25. 04. 88

Sachgebiet 233

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin, Frau Teubner
und der Fraktion DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung
gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (FGW)

Kommunale Wohnungsunternehmen sichern!

- 2011 ist die Aufgabe:
Jede Stadt wandelt ihr WU freiwillig in Stiftung
um – Hamburg geht voran!

Neue Gemeinwirtschaft schaffen!

Ein neues Bundesgesetz für die steuerliche Förderung von Wohnungsunternehmen, wenn

- gesamten Bestand als Belegrecht dient
- besondere Bindungen zusätzlich entstehen,
- eine Mietenregelungen einführen
- mit Vermögensbindung (Kein Verkauf, keine Ausschüttung) und
- Geschäftskreisbeschränkung auf Mietwohnungen und Nahversorgung und Kleingewerbe
- eine Mietermitbestimmung organisieren

Im Herbst sind Bezirksmieterratswahlen



„Unser System der **Mietermitbestimmung** ist eines der **weitestreichenden in ganz Deutschland** und eine **wertvolle demokratische Errungenschaft für alle Menschen**, die in einer Wohnbau-Wohnung leben“, so die Überzeugung vom langjährigen Vorsitzenden des Wohnbau-Unternehmensmieterrates (UMR) Peter Sommer.

Daher möchte er die Mieterschaft schon jetzt darauf aufmerksam machen, dass im Oktober und November 2010 wieder die Wahlen der Bezirksmieterräte anstehen. In 13 definierten Bezirken werden dann die Mieterräte mit Vorsitzendem/r, Stellvertreter und Beisitzer gewählt. Im Frühjahr 2011 wird sich der neue Bezirksmieterrat konstituieren, die Delegierten wählen anschließend den UMR. Die Mitbestimmung der Mieter reicht bis hinein in den Aufsichtsrat der Wohnbau, für den während der konstituierenden Sitzung des UMR zwei Mitglieder gewählt werden.“

Neue soziale Wohnungspolitik

- Förderalismusreform II „reformieren“:
- Der Bund wird zentrale Schaltstelle im Rahmen eines differenzierten Instrumentenkastens der Förderung
- Gesicherte finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus
- Stopp des Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen
- Trotz Bundeszuständigkeit:
eine regionalisierte Politik ist erforderlich:

(18) Regionalisierung wohnungspolitischer Instrumente

	Wachstums- regionen	Stagnations- regionen	Schrumpfungs- regionen
Soziale Mietraum- förderung Neubau	Starker Mitteleinsatz im Neubau erforderlich (Wohnungsmangel)	Nur die Förderung von Ersatzwohnraum und Ergänzung vorhandener Siedlungen (Verdichtung) erforderlich	Keine Neubauförderung erforderlich, nur im Rahmen städtebaulicher Konzepte (Stadtumbau) begrenzt als Ersatz von Abriss
Soziale Mietraum- förderung Bestand	Modernisierung bisher nicht gebundener Bestände zur Ausweitung der Bindungen	Nur die Förderung von Modernisierung (insb. für ältere Menschen) erforderlich sowie für Erwerb neuer Bindungen im Bestand	Abrissförderung kann in drastisch zusammengebrochenen Teilmärkten erforderlich sein
Eigentums- förderung im Bestand	Keine Förderung, da Verlust von MietWE den Wohnungsmangel verschärft	Sinnvoll im Rahmen der sozialen Stabilisierung von Stadtteilen (begrenzt Fördervolumen)	Erforderlich zur Umnutzung von Leerstand und zur Revitalisierung von Quartieren
Eigentums- förderung im Neubau	Notwendige Ergänzung zur Entlastung der Mietnachfrage	Begrenzt erforderlich zur städtebaulichen Aufwertung von Stadtteilen, aber keine Förderung im Umland von Ballungsgebieten („Umzugsförderung mit Ausbluten der Städte“)	Nur sehr eingeschränkt für die Revitalisierung von Quartieren sinnvoll in Modellprojekten; keine sonstige Förderung, da nur weiterer Leerstand entstünde
Stadtumbau gegen soziale Segregation	Nachfragedruck lässt nur geringe Steuerung zu, daher Quartiersmaßnahmen sinnvoll	Ausgeglichener Mietwohnungsmarkt verstärkt Segregation, daher stadtweite Konzepte zur Sicherung und Umverteilung gebundenen Mietwohnraums erforderlich	Umfassende investive Maßnahmen der Bestandserneuerung einschl. Abriss erforderlich, in stadtweite Versorgungskonzepte einzubinden

Auch
nach
städti-
schen
Quartie-
ren die
Instru-
mente
differen-
zieren!

Quelle: Jan Kuhnert (Kommunal- und Unternehmensberatung), Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages am 24. April 2002, Stellungnahme des wohnbund, 2002