



Wohnungsbau nicht aushungern. Preiswerten Wohnraum schaffen und sichern

Die Kürzungen von Bundes- und Landesmitteln zur Wohnraumförderung führen dazu, dass die Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum - vor allem in Ballungsräumen - im Niedergang begriffen ist. "Noch schlimmer als der frühere CSU-Wohnungsbauminister Schneider knausern nun seine Parteifreunde Ramsauer in Berlin und Finanzminister Fahrenschon in München bei den Mitteln für den preiswerten Wohnungsbau und treiben damit eine unglaubliche Kürzungssorgie im Wohnungsbau voran", kritisiert der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Landtagsfraktion, der Münchner Abgeordnete Ludwig Wörner.

"Die SPD-Landtagsfraktion wird diesen Kahlschlag nicht hinnehmen und sowohl mit Haushaltsanträgen mehr Mittel für den Wohnungsbau fordern als auch mit Anträgen zu den Sachthemen den Schutz von Mietern stärken. Nach Berechnungen der SPD-Landtagsfraktion sind allein für das Jahr 2011 zusätzliche Haushaltsmittel im Wohnungsbaubereich in Höhe von 54 Millionen vonnöten. Um wenigstens die schlimmsten Auswirkungen der schwarz-gelben Kürzungen abzufedern, wären zusätzliche Mittel in Höhe von 24 Millionen Euro zwingend erforderlich", erklärt Ludwig Wörner. Bayern benötigt bis zum Jahr 2027 1,15 Millionen neue Wohnungen, davon etwa 300 000 in München.

Ludwig Wörner fordert, günstigen Wohnraum per Gesetz zu fördern. Festgelegt werden soll insbesondere, dass die maximale Mieterhöhung auf 15 statt bislang 20 Prozent gesenkt wird. Von der Bayerischen Staatsregierung verlangt Wörner, die Mittel auszugleichen, die der Bund gekürzt hat. Und: der Freistaat muss sich für ein steuerliches Instrument stark machen, mit dem der Bau von Wohnraum attraktiver werde. Bis 2014 würden sonst 65 000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen mit der Folge drastischer Mieterhöhungen. Deshalb muss der Staat für den Erhalt vorhandener günstiger Wohnungen sorgen.

Mieter schützen, preiswerten Wohnungsbau schützen.

Ausgangslage: Zuwanderung in die Ballungsgebiete

Für die kommenden Jahrzehnte wird eine massive Nord-Süd-Wanderung der Bevölkerung innerhalb Bayerns von der Peripherie hin zu den zentralen Regionen um München, Nürnberg und Ingolstadt erwartet. Vor den dadurch zu erwartenden Folgen für die Wohnungspolitik warnt Ludwig Wörner, der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Landtagsfraktion: „In den Zuwanderungsgebieten wird dies die ohnehin bereits angespannte Wohnsituation weiter verschlimmern. Hier müssen dringend politische Maßnahmen getroffen werden, um in ausreichendem Maße bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen. In den Abwanderungsgebieten dagegen wird es zu einem beschleunigten Wandel der Altersstruktur kommen. Erforderlich ist hier eine Anpassung der Wohnraumsituation an die Bedürfnisse älterer Menschen“

Des Weiteren sind schon jetzt zwei besorgniserregende Entwicklungen zu beobachten: Zum einen gibt es eine drastische Verknappung des Wohnraumangebots durch den starken Rückgang der Neubautätigkeit. Zum anderen führen sowohl die rückläufige Bautätigkeit als auch die Entlassung von Wohnungen aus der Sozialbindung (1.125 Wohnungen im Jahr 2009; weitere 65.000 Wohnungen bis 2014) zu einem schrumpfenden Bestand an Sozialwohnungen. Ludwig Wörner: „Schon heute übersteigt der Bedarf an Sozialwohnungen bei weitem das Angebot und diese Situation wird sich in den kommenden Jahren noch erheblich verschärfen“.

Seit der Föderalismusreform liegen die Zuständigkeiten - aber auch die Pflichten - im Bereich der Wohnungspolitik bei den Ländern. Ludwig Wörner bemängelt, dass die Bayerische Staatsregierung diesen Pflichten leider nur völlig unzureichend nachkommt: „In Berlin kürzt der zuständige CSU-Bundesminister Ramsauer radikal bei der Städtebauförderung oder bei erfolgreichen Programmen wie 'Soziale Stadt'. Hier wäre die Staatsregierung gefordert, diese enormen Einschnitte für Bayern wenigstens zu kompensieren.“ Darüber hinaus solle die Staatsregierung im Bereich des Mieterschutzes dafür Sorge tragen, dass das bestehende Niveau des Mieterschutzes erhalten bleibt.



Preiswerten Wohnraum schaffen und sichern

Kappungsgrenze

Die bayerische SPD-Landtagsfraktion fordert, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Paragraph 558 Abs. 3 BGB auf 15 Prozent herabzusetzen. Darüber hinaus sollte eine entsprechende Regelung auch für Mieterhöhungen bei Mieterwechseln geschaffen werden.

REITs

Im Koalitionsvertrag der schwarz-gelben Bundesregierung heißt es zu den Real Estate Investment Trusts (REITs), hier seien "überflüssige Hemmschwellen für den deutschen Markt abzubauen". Auf gut Deutsch: Geldgeber sollen einfacher als bisher auch mit Wohnimmobilien zocken dürfen. Für Mieter in kommunalen und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen würde die Überführung in einen REIT bedeuten: Ihre Wohnung wird an der Börse gehandelt und unterliegt verschärftem Renditedruck. Das wiederum bedeutet: höhere Mieten und weniger Investitionen in den Bestand. Für Städte bedeuten REITs erhöhten Verkaufsdruck für ihre Immobilienbestände. Je mehr die Immobilien in einer Stadt an der Börse gehandelt werden, desto geringer wird der politische Einfluss der Kommunen. Die SPD-Landtagsfraktion setzt sich daher dafür ein, dass Wohnimmobilienbestände, nicht von REITs erworben werden dürfen.

Neubau

Allein in Bayern gibt es bis zum Jahr 2027 einen zusätzlichen Bedarf von 1,15 Millionen Wohnungen. Die Neubautätigkeit in Bayern geht jedoch stark zurück. Zur nachhaltigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und Dämpfung des Preisdrucks auf den Immobilienmärkten ist eine Ausweitung des Angebots an Mietwohnraum daher dringend erforderlich. Dazu ist der Neubau von Wohnungen gezielt zu fördern. Neben direkten monetären Anreizen bietet sich insbesondere die Schaffung von degressiven Abschreibungsmöglichkeiten an, um Investitionen in Neubautätigkeit zu mobilisieren. Vor allem im ländlichen Raum gilt es darüber hinaus die Bautätigkeit der Einheimischen vor Ort voranzutreiben.

Grundstückspreise / Erbpacht

Dort, wo Wohnraum knapp ist, Neubautätigkeit also besonders dringend erforderlich ist, stellen hohe Grundstückspreise das größte Hemmnis für die Finanzierbarkeit von Bauvorhaben dar. Die im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Grundstücke müssen derzeit zum Marktpreis veräußert werden. Auf diesen Grundstücken kann daher häufig selbst von (kommunalen) Wohnungsbauunternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften, die nicht von übertriebenen Renditeerwartungen getrieben sind, kein Wohnraum im mittleren oder unteren Preissegment geschaffen werden. Um dem entgegenzuwirken müssen neue Preismodelle erarbeitet werden, die es ermöglichen, Baugrund im öffentlichen Besitz für sozialverträglichen Wohnungsbau unter dem üblichen Marktpreis zu veräußern. Zudem sind zukünftig mehr Grundstücke der öffentlichen Hand in Erbpacht zu vergeben. Um einen zusätzlichen Förderbeitrag zu leisten, könnten die Pachtverträge die Zinsbelastung aus den Bauvorhaben mitberücksichtigen, so dass der Pachtzins erst bei fallender Zinsbelastung ansteigt.

Erhaltungssatzungsgebiete und Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte haben durch die gestiegene Attraktivität für internationale Finanzinvestoren in den vergangenen Jahren einen grundlegenden Wandel erfahren.



Die Anbieterstruktur droht sich daher ebenfalls zu wandeln: Nicht mehr der in sozialer Verantwortung nachhaltig agierende Unternehmer, sondern von kurzfristigen Profitinteressen getriebene Spekulanten bestimmen das Wohnungsangebot. Luxussanierung ist das Credo der Wohnungsspekulanten. Entmietung, Gentrifizierung und Aufbrechen gewachsener Bevölkerungsstrukturen sind die bereits heute zu beobachtenden Konsequenzen. Luxussanierung tritt zunehmend an die Stelle ausgewogener Durchmischung in den Wohnquartieren.

Das den Kommunen zur Verfügung stehende wohnungspolitische Instrumentarium zum Milieuschutz ist diesen Herausforderungen offensichtlich nicht gewachsen. Die vorhandene Möglichkeit der Erhaltungssatzung ist ebenso, wie das städtische Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten zwar ein Schritt in die richtige Richtung, kann aber die Verdrängung angestammter Bevölkerungsstrukturen nur unzulänglich einhegen. Das Vorkaufsrecht kann per definitionem nur greifen, wo Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten tatsächlich verkauft werden. Dort jedoch ist der Vorkauf mit einem erheblichen Finanzaufwand verbunden und kann dennoch lediglich punktuelle Wirkung entfalten. Die Erhaltungssatzung an sich ist zwar zu einem gewissen Maße geeignet Luxussanierungen einzudämmen, nicht aber die fortschreitende Umwandlung bezahlbaren Wohnraums in Eigentumswohnungen zu verhindern. Die Schaffung eines grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalts ist daher unerlässlich. Um den wohnungspolitischen regionalen Unterschieden in Bayern Rechnung zu tragen ist die Einführung eines flexiblen Instruments erforderlich: Die Kommunen müssen ermächtigt werden, selbst zu entscheiden, ob eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigungspflichtig sein soll. Nur so kann wirksam verhindert werden, dass die angestammte Bevölkerungsstruktur zur Profitmaximierung einzelner aus ihren Wohngebieten verdrängt wird und seriösen Vermietern und Investoren nicht das Wasser von Wohnungsspekulanten abgegraben wird. Es geht nicht um Enteignungen oder Abschaffung des Immobilienmarktes, sondern um eine sozialadäquate Einhegung des Marktgeschehens um beispielsweise Entmietungen zur Verkaufspreissteigerung zu verhindern. Hierzu muss die Bayerische Staatsregierung endlich von der Verordnungsermächtigung nach Paragraph 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB Gebrauch machen.

Genossenschaftsförderung

Wohnungsgenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen der Bürgerinnen und Bürger, die im besonderem Maße in der Lage sind, den Gegensatz zwischen Renditeerwartungen und Mietpreisstabilisierung auf bezahlbarem Niveau zu moderieren: Sind Mieter und Eigentümer von Wohnimmobilien identisch, so ist eine Interessenkollision weitgehend ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für den Neubau von Wohnanlagen als auch die bedarfsgerechte Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten. Die größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, energetische Sanierung und altersgerechte Modernisierung können auch von genossenschaftlich organisierten Wohnformen kaum ohne schädlichen Einfluss auf die Mietpreisentwicklung und damit auf die innergenossenschaftliche soziale Durchmischung gemeistert werden.

Der genossenschaftlich organisierte Wohnungsbau ist daher als tragender Pfeiler der Wohnungspolitik weiter zu stärken. Hierzu ist der genossenschaftliche Wohnungsbau zunächst als dritter Weg im Zielkatalog des bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (Art. 2 BayWoFG) zu normieren, um weiteren Fördermöglichkeiten den Weg zu ebnen. Dies wären beispielsweise die Schaffung eines allgemeinen Vorkaufsrecht für von den Mietern zu gründende Genossenschaften: Sollen Wohnungen verkauft werden, so müssen sie den Mietern im genossenschaftlichen Modell angeboten werden. Entsprechende Initiativen der Mieterschaft sind durch ein umfangreiches Beratungsangebot zur Gründung von Genossenschaften und zinsgünstige Darlehen der BayernLabo zu fördern. Damit würde auch der milieuschädigenden Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen sowie den Problemfeldern Luxussanierung und Gentrifizierung ein besonders wirksamer Schutzmechanismus gegenüber gestellt. Als weiterer Ansatzpunkt ist eine Art genossenschaftlicher Wohn-Riester zu schaffen: Anstatt Zinsen auf Genossenschaftseinlagen mit 25% Abschlagssteuer zu belasten, gilt es den Erwerb eines lebenslangen Wohnrechts im genossenschaftlichen Verband als alternatives



Altersvorsorgemodell zu fördern. Zugleich würde damit die Kapitalbildung von Genossenschaften vorangetrieben. Ganz Grundsätzlich gilt es den Genossenschaftsgedanken wieder bekannter zu machen. Eine Möglichkeit dazu wäre, an Schulen nicht nur Börsenplanspiele, sondern auch Planspiele zu gemeinwirtschaftlich orientierten Unternehmensformen anzubieten.

Wohnungen der Bayerischen Landesbank

Aufgrund der allseits bekannten Probleme der Bayerischen Landesbank (BayernLB), beabsichtigt diese, ihre Wohnungsgesellschaft GBW zu verkaufen. Von den bayernweit 33.000 Wohnungen der GBW befinden sich etwa 10.000 in München. Hier gibt es große Bedenken, dass bei einem Verkauf die Mieten steigen und der Kündigungsschutz geschleift werden könnte. Vordringlich ist daher deren Erhalt durch die Landesbank. Wenn es zu einem Verkauf kommen sollte, so darf dieser nicht für alle Wohnungen en bloc erfolgen, damit diese nicht für einen REIT als Steuerschlupfloch interessant werden. Die Immobilien Freistaat Bayern hat in den letzten Jahren durchschnittlich fast 80 Millionen Euro durch Grundstücksverkäufe eingenommen. Da gemäß Art. 81 der Bayerischen Verfassung dieses Vermögen ohnehin nur für Neuerwerbungen für das Grundstockvermögen des Freistaates Bayern verwendet werden kann, ist dieses für den Aufkauf der GBW-Wohnungen durch die öffentliche Hand zu verwenden.

Programm „Soziale Stadt“

Mit dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ versucht man die Wohnverhältnisse sowie das Wohnumfeld in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern, damit diese nicht abstürzen und veröden. Von 1999 bis 2007 haben Bund, Länder und Kommunen für rund 500 Programmgebiete über zwei Milliarden Euro bereitgestellt. Dabei finanziert der Bund ein Drittel des Gesamtprogramms durch Finanzhilfen nach Artikel 104b Grundgesetz. Länder und Kommunen tragen zusammen zwei Drittel; sie stellen die konkreten Förderprogramme auf und setzen sie eigenverantwortlich um. Kürzlich wurde von der Bundesregierung jedoch eine Absenkung der Mittel für das Programm beschlossen – in Bayern werden künftig etwa 8,5 Millionen Euro fehlen. Die SPD-Landtagsfraktion fordert die Staatsregierung auf, diese Kürzungen mit Mitteln aus dem bayerischen Haushalt zu kompensieren.

Wohnen im Alter

Durch den fortschreitenden demografischen Wandel wird die Nachfrage nach altersgerecht ausgestatteten Wohnräumen in den nächsten Jahren massiv ansteigen. Im Jahr 2030 wird deutschlandweit etwa jeder Dritte über 60 Jahre oder älter sein. Diesen Menschen muss adäquater Wohnraum zur Verfügung stehen. Deutschlandweit sind derzeit jedoch nur knapp 1% der Wohnungen seniorengerecht ausgestattet. Benötigt werden in Bayern jedoch allein bis 2020 etwa 150.000 altersgerechte Wohnungen. Es besteht daher dringender Nachholbedarf. Da nachträgliche Umbaumaßnahmen, wie beispielsweise die Nachrüstung von Liftanlagen besonders aufwändig sind, ist eine altersgerecht Modernisierung oftmals weder von der freien Wirtschaft, noch von genossenschaftlichen oder öffentlichen Wohnungsbauunternehmen mietpreisneutral umsetzbar. Weitergehende Fördermaßnahmen über direkte Subventionierung oder Ausweitung zinsgünstiger Kreditquellen sind daher unabdingbar. Auch bei Neubauten lässt sich eine barrierefreie Ausstattung nur wenig günstiger realisieren. Dort ist eine altersgerechte Grundausrüstung verpflichtend vorzuschreiben. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen durch Förderprogramme abgedeckt werden.



Flexibilität bei Modernisierungen

Bei Modernisierungen soll flexibel auf die Bedürfnisse der Bewohner (v.a. Behinderter) eingegangen werden und nicht ausschließlich nach bisher vorgegebenen Normen modernisiert werden. Die Förderfähigkeit soll auch bei einem solchen Abweichen von Normen weiterhin gegeben sein. Der Modernisierungszuschlag soll maximal 8% betragen dürfen und längstens über einen Zeitraum von 15 Jahren erhoben werden dürfen.