

# Das Versagen des Wohnungsmarkts und die Notwendigkeit einer sozialen Wohnungspolitik

Jan Kuhnert  
KUB Kommunal-und  
Unternehmensberatung GmbH  
Hannover



Ich wurde gebeten, eine Skizze zu entwerfen, wie denn eigentlich eine Wohnungspolitik aussehen sollte, die sich nicht auf Reparatur und Marktliberalismus beschränkt, sondern vielmehr die Aufgaben anpackt, die heute drängend sind. Hierbei werde ich mich, wie schon im Titel meines Beitrags deutlich wird, auf die Wohnungspolitik im engeren Sinne als Aufgabe der Sicherung einer sozialen Wohnungsversorgung beschränken.

Dies bedeutet, dass ich andere Felder der Wohnungspolitik nur streifen werde: sowohl der Städtebau wie das Baurecht oder die ökologische Dimension der Baumaterialien oder der Energieversorgung stehen hier nicht im Mittelpunkt. Ich will hier eben nicht die theoretischen Ergebnisse einer Dissertation vortragen, sondern Ihnen einen Vorschlag zur Neugestaltung der Wohnungspolitik skizzieren, der aus meiner 30jährigen Praxis in der Wohnungspolitik stammt. Einen kursorischen Überblick über diese Erfahrungen beginnt mit folgendem Erlebnis:

Nach monatelangen Verhandlungen haben wir in der Universitätsstadt Marburg im September 1981 die erste Koalitionsvereinbarung einer Ampelkoalition in Deutschland unterzeichnet. Eines der verschiedenen Verhandlungsergebnisse war, dass uns Grünen ein – natürlich weniger wichtiger – Ausschussvorsitz eingeräumt wurde. Deshalb wurde ich also vor fast 30 Jahren Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses von Marburg und musste mich gleich Hals über Kopf auf die Materie des Bau- und Planungsrechtes stürzen – denn der von der CDU noch übrig gebliebene Baudezernent wartete nur auf etwaige Fehler von mir bei der Sitzungsleitung dieses Ausschusses. Sie können sich vielleicht vorstellen, wie viele Nächte ich mit der roten Baurechtssammlung von Beck verbracht habe.

Aber so eine Sturzgeburt ist vielleicht auch ein guter Zugang zur Materie, da ich innerhalb weniger Wochen festgestellt habe, dass dieses komplizierte Feld durchaus politisch beherrschbar ist und dass die sogenannten Politprofis oft deutlich weniger sachkompetent waren.

Mich hat das Thema der Bau- und Wohnungspolitik seitdem nicht mehr verlassen. Dazu nur wenige Stichworte:

## **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

Zunächst habe ich dann bald als Landtagsabgeordneter in der Mitte der 80er Jahre in Hessen wichtige Neuerungen in der Wohnungspolitik dieses Landes durchsetzen können:

- Wir haben die Auflösung aller Obdach- und Schlichtwohnungsgebiete und deren Modernisierung zu „normalen“ Sozialwohnungen realisiert,
- eine Neugestaltung der Förderung der Wohnungsmodernisierung konnte ich mit einer Kopplung von Belegungsrechten und ersten ökologischen Vorgaben verbinden,
- bundesweit erstmalig wurde eine einkommensabhängige Miete beim Neubau von Mietwohnungen des ersten Förderwegs von mir – gegen massiven Widerstand des Finanzministers – durchgesetzt und neben vielen anderen Punkten konnte ich schließlich die
- Schaffung einer öffentlich rechtlichen Stiftung des Landes Hessen mit den programmatischen Namen „Stiftung nachbarschaftliche Träger“ durchsetzen, die mit 60 Millionen DM neue Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens und einer nutzermitbestimmtes Instrument der Förderung von Alternativprojekten werden sollte; das war immerhin 10 % des Haushaltsansatzes für Wohnungsbau, der hier völlig neuen Zielen gewidmet werden sollte! – leider wurde die Stiftung unter aktiver Mithilfe der SPD bald daran gehindert, Wirkung zu entfalten und dann von der nachfolgenden CDU-Landesregierung rechtswidrig einfach aufgelöst.

Diese Stichworte sollen Ihnen zeigen, dass meine kommenden Ausführungen auf praktischen Erfahrungen beruhen und Ihnen kein theoretischer Vortrag droht. Zum anderen wollte ich damit auch deutlich machen, dass eine andere Wohnungspolitik durchaus möglich ist, es muss nur genug Druck gemacht werden!



Seit Ende der 80er Jahre habe ich dann als Berater von Wohnungsunternehmen und Wohnprojekten gearbeitet und immer wieder neue wohnungspolitische Initiativen entwickelt. So konnte ich die erste Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausarbeiten und von der Grünen Bundestagsfraktion in die parlamentarische Beratung bringen lassen und mehrfach haben wir solche Initiativen gestartet, ich werde noch später darauf zurückkommen.

Seit Jahren bin ich in der Konversion von Kasernen tätig und habe mehrere Entwicklungsgesellschaften mit Kommunen realisiert, so in Gießen mit der Gründung einer neuen Gesellschaft, an der die Stadt, die sozialen Initiativen und die Bewohner je ein Drittel des Stammkapitals halten!,

In Frankfurt und Darmstadt habe ich erfolgreich arbeitende Konversionsgesellschaften mitgegründete, die immer zur Hälfte der Stadt als bestimmendem Partner gehören. Schließlich bin ich seit 2005 auch noch als Geschäftsführer und Mitgesellschafter eines Gemeinschaftsunternehmens mit der Stadt Wilhelmshaven tätig, mit dem wir Stadtentwicklung und Sanierungsbetreuung machen.

## Warum überhaupt Wohnungspolitik?

- Der Markt führt ohne Regulierung zu unwürdigen Wohnbedingungen  
→ Mietskaserne
- Der Markt führt zur Spaltung der Lebenswelten: regional und in der Stadt
- Grenzrendite zielt auf Maximum der Miete, nicht auf Leistung und Gegenleistung

### Anrede

Warum soll hier heute über Wohnungspolitik vorgetragen und diskutiert werden? Brauchen wir überhaupt eine politische Steuerung der Vorgänge auf den Wohnungsmärkten? Bevor ich also die erbetenen Ausführungen zum Thema „Was ist eine sozial verpflichtete Wohnungspolitik“ mache, sind zunächst Überlegungen zum sogenannten Marktgeschehen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland.

Eine historische Analyse kann und will ich hier nicht leisten, aber der Hinweis, dass mit der Herausbildung der europäischen Städte in vielen Fällen auch eine – meist durch die kommunale Gemeinschaft finanzierte – Unterbringung verarmter Bewohner der Stadt erfolgte, etwa durch Armenhäuser oder ab dem Anfang des 19. Jahrhunderts auch in sogenannten Arbeitshäusern.

Allerdings hat die weitere Entwicklung der Städte in Deutschland sowohl durch die allmähliche Zentralisierung der Verwaltung wie auch insbesondere in der nachholenden Industrialisierung der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts deutlich massivere Eingriffe des Staates erforderlich gemacht. In Preußen wurde den Kommunen die Aufgabe zugewiesen, sich um die Unterbringung der Obdachlosen zu kümmern, unsere heutige kommunale Aufgabe der vorbeugenden Maßnahmen gegen Obdachlosigkeit entstammt diesem preußischen Polizeirecht. Und diese Aufgabe bleibt heute auch innerhalb des gültigen Grundgesetzes dauerhaft als städtische Aufgabe erhalten.



Modell einer Mietskasernen 1880er

Der Zuzug in die Städte während der Gründerzeit hatte zum Bau von Mietskasernen geführt, die in Österreich ehrlicherweise „Zinskasernen“ genannt wurden: Hier wurde das städtische Proletariat in kleinen Wohnungen mit dunklen Hinterhöfen zusammengepfercht, also praktisch kaserniert. Es wurden zwar Bauvorschriften erlassen – so war der Hinterhof wenigstens so groß zu gestalten dass eine pferdegezogene Feuerspritze wenden konnte - aber die Folgen dieser Unterbringung führten zu erheblichen gesundheitlichen Schäden, was Heinrich Zille zu dem inzwischen geflügelten Wort inspirierte: „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genau so töten wie mit einer Axt.“

Dies waren 5,34 x 5,34 Meter. Siehe: Wikipedia-Beitrag „Mietskasernen“, Stand vom 11.02.11

Heinrich Zille (1858 – 1929) nach [http://www.gutzitiert.de/zitat\\_autor\\_heinrich\\_zille\\_thema\\_heim\\_zitat\\_11204.html](http://www.gutzitiert.de/zitat_autor_heinrich_zille_thema_heim_zitat_11204.html)

Bild: <http://www.macalester.edu/german/g306/Arbeiterelend.html>



Zur Überwindung dieser Verhältnisse wurde eine Vielzahl von rechtlichen und gesetzlichen Regelungen erlassen, die wir heute im Wesentlichen im Baurecht wiederfinden. In diesem Feld werde ich mich heute hier nicht bewegen, ich lasse also in meinem Beitrag eine durchaus wichtige Funktion der Wohnungspolitik aus. Es ist die von Walter Siebel einmal als „qualitative Wohnungspolitik“ bezeichnete Dimension, die sich insbesondere den baulichen Normen und den Mindeststandards sowie der ästhetischen wie der ökologischen Qualitäten des Wohnungsbaus widmet.

Bild: <http://www.macalester.edu/german/gs306/Arbeiterelend.html>



**Residenz des Bürgertums der Gründerzeit**

**Kleine Freiheit 46, 22767 Hamburg** STEG © Target GmbH Hannover

Die Gründerzeit hatte erkennen lassen, dass eine freie Entfaltung der Marktkräfte auf dem Wohnungsmarkt einerseits zwar das Bürgertum gut in den damals modernen großzügigen Gründerzeithäusern unterbringen konnte und diese oft von aufstrebenden Handwerkern als Rentenersatz gebauten Häuser durchaus für diese Bevölkerungskreise bezahlbar war. Aber eben gleichzeitig entstanden städtische Quartiere, die in ihrer Enge und Zusammenballung immer wieder Träger von Unruhe und Aufstand waren – aus deshalb wurden sie erst vom Preußenstaat geregelt und später vom Nazireich oft als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme wegsaniert.

## Warum überhaupt Wohnungspolitik?

- Der Markt führt ohne Regulierung zu unwürdigen Wohnbedingungen  
→ Mietskaserne
- Grenzrendite zielt auf Maximum der Miete, nicht auf Leistung und Gegenleistung
- Der Markt führt zur Spaltung der Lebenswelten: regional und in der Stadt

Aber zunächst bleibt die Aufgabe, sich derjenigen Personen anzunehmen, die sich nicht ohne Hilfe am Wohnungsmarkt mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Für deren Unterbringung werden Staat und Kommune aktiv, werden Mindestnormen erlassen und die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum initiiert.

In logischer Fortsetzung der alten städtischen Aufgabe, die ich eben schon skizziert habe, hat als Vertreter der Städte der Münchener OB Christian Ude einmal formuliert:

Zitat - „Die Wohnungsversorgung gehörte schon immer zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Die Städte und Gemeinden sind zwar nach den Grundsätzen des Ordnungsrechts lediglich verpflichtet, obdachlose Haushalte unterzubringen, dennoch ergibt sich aus den Artikeln 20 und 28 des Grundgesetzes die grundsätzliche Aufgabe des Staates, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicher zu stellen.“ Die Vertreter aus Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt haben in der Vergangenheit tatsächlich immer heftig sich für eine öffentliche Wohnungswirtschaft mit guter Förderkulisse eingesetzt.

Ude, Christian: Städte und Kommunale Wohnungsunternehmen – eine Win-Win-Situation, Vortrag auf dem GdW-Kongress der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen am 22. November 2005 in Hannover (Typoskript) S. 3.

## Offizielle Ziele - aber keine Wirkung

- Wohnungspolitik hat die Aufgabe soziale Wohnraumversorgung zu sichern
  - Die Begründungen durch Verfassung und Bundesministerium sind Täuschung

Die ArGeBau, also die Arbeitsgemeinschaft der für Wohnungs- und Städtebau zuständigen Minister und Senatoren, hat in einer Festschrift zum 50jährigen Bestehen dieser Institution 1998 sich noch klar zur grundgesetzlichen Verpflichtung zu einer sozialen Wohnungspolitik bekannt:

Zitat - „Das 1949 verabschiedete Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland bekennt sich zur individuellen Freiheit, formt aber den Staat als Sozialstaat aus.



Und weiter: Deswegen kann es in Wohnungsbau und Wohnungswesen weder ein Gemeinwohlmonopol des Staates noch ein rein liberalistisches Verhalten des Staates geben, mit dem er alles dem Markt überläßt und selbst unbeteiligt danebensteht. „Daraus folgt: Der Staat baut nur in Ausnahmefällen Wohnungen selbst, aber er fördert den – von gewerblichen und privaten Bauherren betriebenen – Wohnungsbau, besonders mit Finanzierungshilfen und Steuervergünstigungen.“ Soweit die ArGeBau (Quelle: 50 Jahre ARGEBAU. Bremen 1998 – Eigenverlag. S. 6f.) – und wie war das nun konkret?

Im März 1950 haben Bundestag und Bundesrat einstimmig das Erste Wohnungsbaugesetz angenommen. Im Schwerpunkt wurden staatliche Fördermittel zur Finanzierung eines erheblichen Teils der Wohnungsherstellungskosten für Miet- und Genossenschaftswohnungen an die Bauherren ausgegeben. Dies erfolgte in der Regel durch niedrig verzinsten direkte Baudarlehen, wodurch oft kein zusätzlicher Bankkredit erforderlich war.

Damals wurde ein Instrument entwickelt, das ich für die heutigen Tage besonders geeignet finde:

Es gab einen neuen zusätzlichen Weg der Kapitalbeschaffung für die Wohnungsbauförderung: mit einem „**Sozialpfandbrief**“ wurden Mittel privater Anleger in die Wohnungsbaufinanzierung gelenkt und so nicht nur die knappen Steuereinnahmen genutzt. Der Sozialpfandbrief war mit einem relativ niedrigen Zins ausgestattet, dessen Zinserträge dafür aber steuerfrei waren. Die durch die Sozialpfandbriefe subventionierten Kredite wurden oftmals auch direkt an genossenschaftliche Bauträger vergeben, die damit neuen Wohnraum für die Heimkehrer schaffen sollten.

## Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG von 1956)

### § 1.

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern. (2) Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.

Mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz von 1956 öffnet sich die Zielstellung der Wohnungsbauförderung: Es heißt nun in § 1: Folie mit Gesetz

Zitat - „Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern.“ Zitatende

Mit diesem Gesetz wurde massiv die Förderung von Wohneigentum als Sozialer Wohnungsbau ausgebaut, dies entsprach auch der in dieser sogenannten Adenauer-Ära verbreiteten These, dass der Arbeiter durch die Bindung an die Scholle, sprich also das Wohneigentum, eher gegen die politischen Verlockungen der kommunistischen Bewegung in West und Ost immun sein würde. So legt denn auch das II. Wohnungsbaugesetz in § 1 fest: „Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.“ – Zitatende

Später wurden die öffentliche Baudarlehen ergänzt durch befristete Zuschüsse zur Deckung eines Teils der laufenden Aufwendungen aus der Finanzierung und Bewirtschaftung der Wohnungen, wodurch kürzere Bindungen vereinbart wurden und die deshalb auf großes Interesse bei den Investoren stieß.

## Niedersächsische Verfassung

Erster Abschnitt

Grundlagen der Staatsgewalt, Grundrechte und Staatsziele

"Artikel 6a. Arbeit, Wohnen. Das Land wirkt darauf hin, daß jeder Mensch Arbeit finden und dadurch seinen Lebensunterhalt bestreiten kann und daß die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist."

Durch Gesetz vom 21. November 1997 eingefügt

Wie wichtig der Wohnungsbau politisch genommen werden könnte, zeigt der erst am 21. November 1997 eingefügte Artikel 6 a der Niedersächsischen Verfassung:

Zitat „Das Land wirkt darauf hin..., dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist.“ Aber auch die damalige niedersächsische SPD-Alleinregierung unter Schröder hat den wichtigen Worten nur eine traditionelle Wohnungsbauförderung – mit viel Eigenheimförderung auf dem platten Land – folgen lassen.

Aber: für Hamburg steht eine ähnliche Formulierung noch aus – nur sollte man dann auch klären, welche materiellen Folgen ein solches zusätzliches Staatsziel haben soll!



Selbst das Bundesbauministerium schreibt auf seiner Website auch heute noch:

Ich zitiere: „Selbst bei optimalen Rahmenbedingungen, die einen im Wesentlichen ausgeglichenen Wohnungsmarkt sicherstellen, gibt es immer Haushalte, die sich aus eigener Kraft - wegen zu geringen Einkommens oder wegen anderer Gründe - nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.“ – Wenn das kein Plädoyer für eine aktive Wohnungspolitik ist.

[http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/wohnraumfoerderung\\_node](http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/wohnraumfoerderung_node)

Aber – aber:

Und immer wieder gab es massive politische Eingriffe in den durch umfangreiche Förderung entstandenen preiswerten sozialen Wohnungsbestand:

Durch Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes im § 18a wurden die besonders preiswerten Nachkriegsbestände per Gesetz teuer, also eine politisch beschlossene Mieterhöhung!

Beginnend seit 1980 bis in die Mitte der 90er Jahre wurden mehrfache Zinserhöhungen ermöglicht, die zur derzeit gültigen Regelung führten: Für die bis 1960 ausgegebenen Darlehen können die Zinsen bis auf 8 % erhöht werden, für die jüngeren Förderjahrgänge zwischen 1960 und 1970 kann das Land bis auf 6 % Zins gehen. Höhere Zinsen verkürzen die auch noch die Laufzeit der öffentlichen Bau-darlehen und führten – wegen der sogenannten Kostenmiete – auch noch unabhängig von der Höhe der Vergleichsmiete direkt zur Mieterhöhung. Dadurch liefen die Bindungen dieser älteren oft kernstadtnäher gelegenen Bestände noch schneller aus bzw. stiegen ihre Mieten ohne irgendeine Gegenleistung oft über das Niveau umgebender privater Wohnungsangebote, was die zahlungskräftigeren Haushalte zum Wegzug animierte und wieder beschleunigt sich der Prozess der stadträumlichen Segregation.

In den letzten zwei Jahrzehnten hat sich der Mietwohnungsmarkt in Deutschland von einem politisch geregelten Markt – im Sinne der klassischen „Sozialen Marktwirtschaft“ der ‚Bonner Republik‘ – zu einem stark liberalisierten Markt für Kapitalanleger gewandelt. Und die Rot-grüne Bundesregierung hatte durch Liberalisierung bestimmter Kapitalverkehrsvorschriften und den mehrfachen Steuererleichterungen für

Unternehmen den internationalen Finanzinvestoren – den sogenannten Heuschrecken

## Die „neuen“ Akteure auf dem Wohnungsmarkt



- Vom Kauf ganzer Wohnungsunternehmen bis zu überregional völlig verstreuten „Portfolios
- Kaufpreise oft völlig überhöht
- Finanzierung droht zusammenzuberechen
- Wir brauchen einen Auffangträger

Erst den Weg bereitet, dass die großen Wohnungsunternehmen des Bundes und vieler Länder überhaupt erst gekauft werden konnten!

1. Was ist gekauft worden: Vom Kauf ganzer Wohnungsunternehmen bis zu überregional völlig verstreuten „Portfolios → was bedeutet das? → Wiederverkäufe → Sahne abschöpfen (gute Privatisierungsobjekte) → Rest ist Schrott

Kaufpreise oft völlig überhöht → in drei Jahren 50 % Privatisierungsquote und Mieterhöhungen von jährlich mindestens 5 Prozent → alles nicht gelungen  
Finanzierung droht zusammenzuberechen (Refinanzierung als Liquiditätsdarlehen, d.h. Mieten gehen an die Bank, was übrigbleibt kann für Verwaltung und Instandsetzung ausgegeben werden – deshalb wird oft nicht mehr repariert!

Mit dem Auftreten der sogenannten „Finanzinvestoren“ oder Fonds als Aufkäufer größerer Wohnungsbestände in Deutschland ging bei diesen Verkäufen eine Änderung der Finanzierung einher (von langfristigen objektbezogenen Hypotheken zu kurzfristigeren Volumenkrediten auf der Basis der Mietinnahmen) die zu erheblichen Auswirkungen führen können: Die mit hohem Fremdkapitalanteilen (Leverage) gekauften Bestände können nach Auslaufen der befristeten Finanzierung bei drastischer Zinsentwicklung oder einer deutlichen Abwertung der Kredite durch Ratingagenturen zum Konkurs der (zumeist ausländischen) Immobilieneigentümer führen. Hier sind in den kommenden Jahren noch dramatische Vorgänge zu erwarten, die von massiven Mieterhöhungen durch sich ändernde Finanzierungskosten über eine zunehmende sog. Segmentierung des Bestandes in gut instandgehaltene und in vernachlässigte Objekte bis hin zu quasi herrenlosen Beständen, deren Eigentümer in Konkursverfahren verschwunden sind. es ist zu erwarten, dass den städtischen Ämtern diejenigen Bestände der Finanzinvestoren „vor die Tür gestellt“ werden, die nach Auswaidung der konkursgefährdeten Wohnungspakete als unverkäuflich übrig bleiben und nun (teilweise wieder) vom kommunalen Wohnungsunternehmen zur Vermeidung unmöglicher Wohnverhältnisse (Beispiel Bremen Tenever) übernommen werden müssen. Was aber, wenn diese Schrottimmobilien aus dem Verkauf den kommunalen Wohnungsunternehmens übrig geblieben sind?

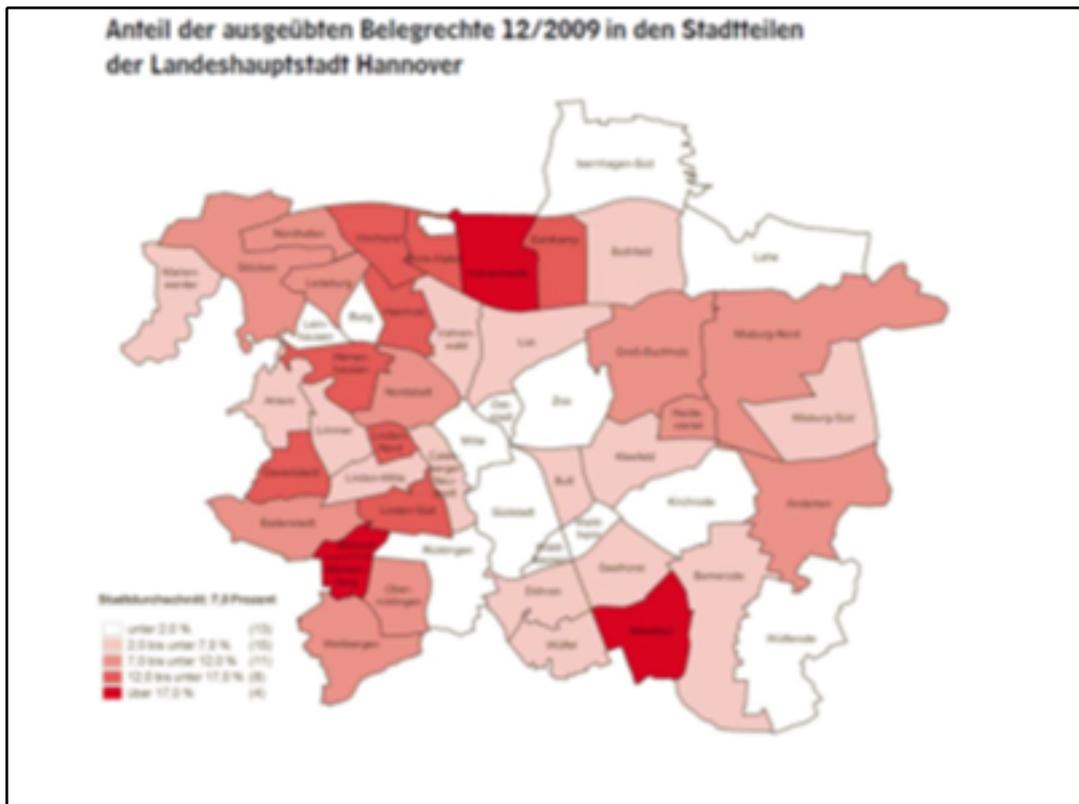
Dann brauchen wir neue Trägere, die hier in Interesse der Kommunen handeln können – eine Rekommunalisierung der Wohnungsversorgung steht dann an!

## 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

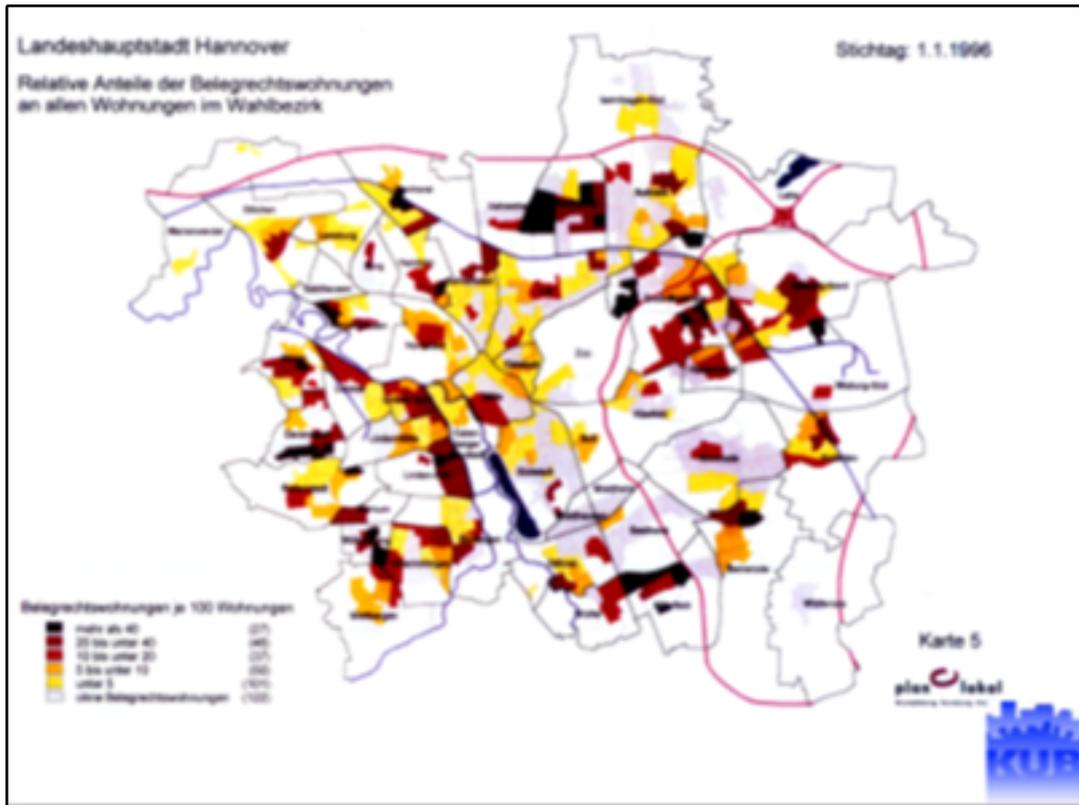
- Preisanstieg durch Bindungsauslauf trifft besonders kleine Einkommen und motiviert aktivere Haushalte zum Auszug
- Mittelfristig: stadträumliche Konzentration im Bestand städtischer Wohnungsunternehmen, da andere Vermieter sich nicht mehr an der Versorgung benachteiligter Haushalte beteiligen
- Erhebliche Folgeprobleme  
Beispiel Hannover (und Hinweis auf nachfolgende Ausführungen von Prof. Farwick)



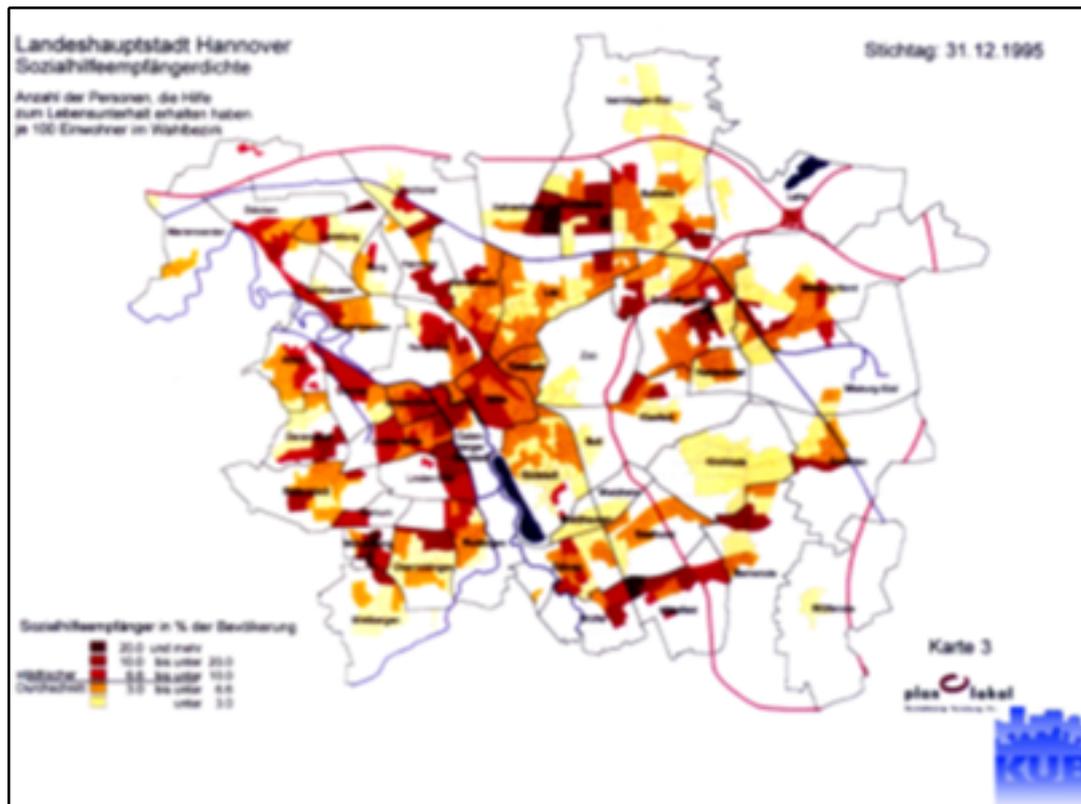
Am Beispiel Hannovers möchte ich das Problem beschreiben:

Die von der Stadt nutzbaren Belegrechte haben sich von 1999 bis 2009 von über 25.000 auf um 25 % auf 20.329, die Belegrechtsquote sank von 9,1 auf 7,0 Prozent. Dabei schwanken die Anteile innerhalb der Stadtteile jetzt zwischen 0 und 39,1 Prozent. Diese extreme stadträumliche Polarisierung bei der Versorgung benachteiligter Haushalte ist gut auf dieser aktuellen Karte Hannovers zu erkennen.

Ich zeigen Ihnen zunächst eine sehr interessante Auswertung von 1995, in der der enge räumliche Zusammenhang zwischen Belegungsgebundenem Wohnraum und Sozialstruktur – hier dargestellt durch die damalige Sozialhilfeempfängerdichte:



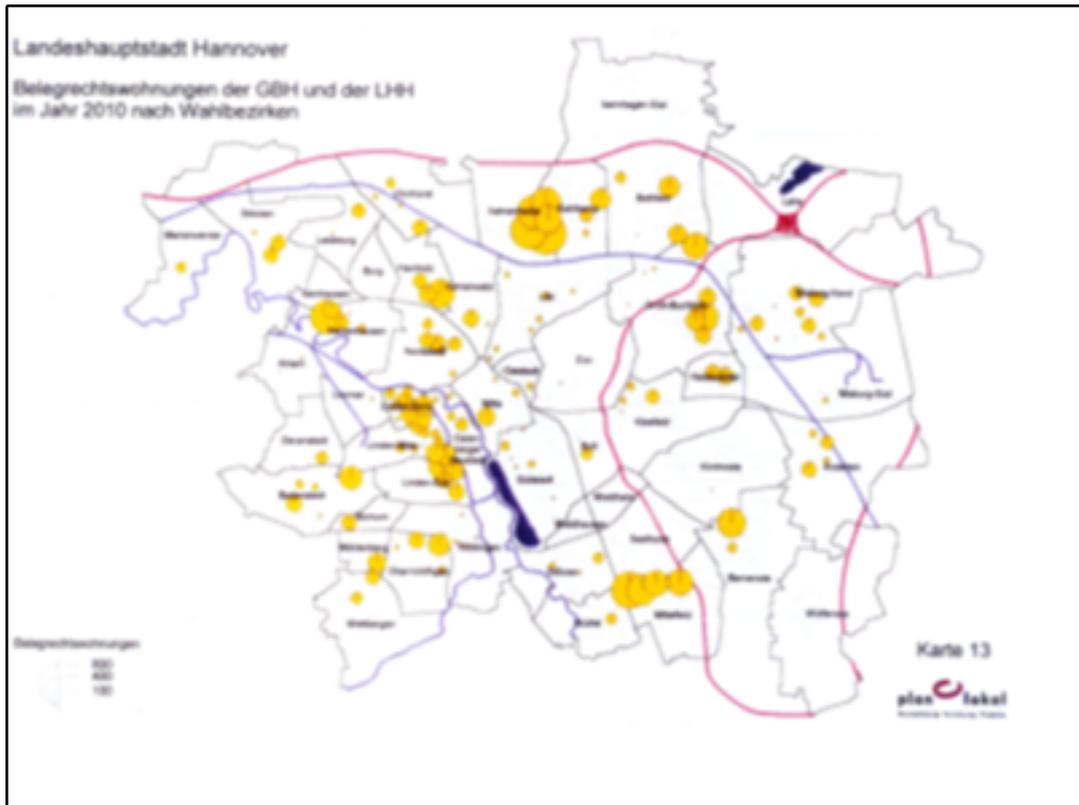
Ein schwarzes Feld: mehr als 40% Belegrechte im Quartier! (kleinste statische Ebene Wahlbezirk)



Genau in diesen Gebieten am Stadtrand – nicht hier im Zoovierteil bei Familie Schröder – konzentrieren sich dann auch die Sozialhilfebezieher (es ist eine ältere Auswertung von 1995)

Und

In der nächsten Folie sehen Sie schließlich, wie durch das Auslaufen der Bindungen von Sozialwohnungen sich der für die Stadt verfügbare Bestand auf nur noch wenige Quartiere reduziert.



Wenn sich derzeit faktisch alle am Wohnungsmarkt Benachteiligten allmählich in den Beständen der städtischen Wohnungsunternehmen konzentrieren, mit den noch durch Prof. Farwick zu beschreibenden stadträumlichen Folgen, dann sollte dieser Bestand der Gesellschaften dahingehend überprüft werden, ob nicht eine bessere Verteilung in der Stadt sinnvoll wäre.

In diese Folie zeigen die gelben Kreise den verbliebenen Bindungsbestand in Hannover. Um seine Ballung in wenigen Stadtteilen abzubauen, habe ich als Geschäftsführer der städtischen GBH im Jahr 2000 zusammen mit dem hannoverschen Wohnungsamt ein Konzept der Belegrechtsentflechtung entwickelt, mit dem Ziel in Ballungsräumen Belegrechte zu „Entdichten“, um an anderer Stelle neue Belegrechte zu schaffen:  
 → In der nächsten Folie das daraus resultierende Programm GBH 2010 der Bestandsumschichtung, mit Verkauf und Ankauf, dargestellt.

## Solidarische Stadt

- Mehr als das Programm „Soziale Stadt“
- Umverteilung der kommunal verbundenen Wohnungen (von SAGA-GWG):  
Warum?
- Erfahrung aus Hannover

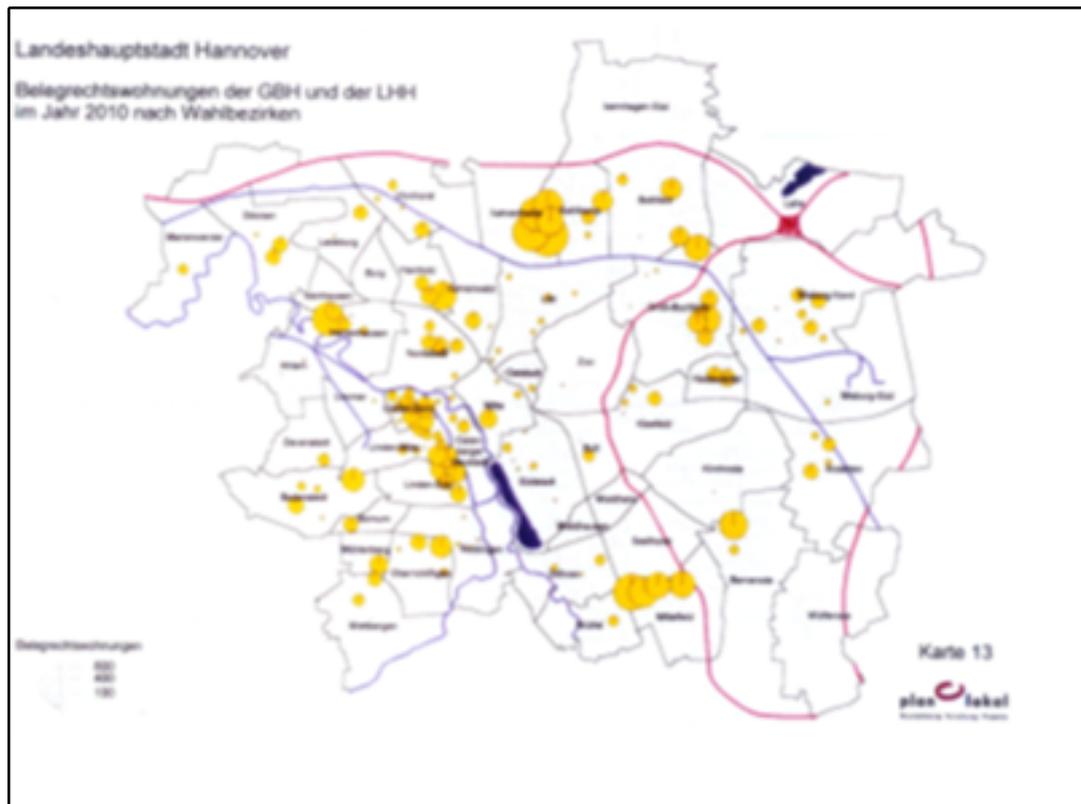
Programm soziale Stadt ist Reparatur in einzelnen Gebieten, es verfolgt keine gesamtstädtische Strategie.

Wenn eine – in einzelnen Gebieten vielleicht sinnvolle – Aufwertungsstrategie verfolgt wird, muss die Stadt auch klar erklären, wo an anderer Stelle in der Stadt entsprechend preiswerter Wohnraum zusätzlich (!) frei verfügbar ist und sie muss – wie bei der klassischen Stadtsanierung – interessierte Haushalten eine Bleibemöglichkeit im Quartier schaffen.

Aber: wir brauchen mehr als die Quartiersreparatur im Rahmen der „Sozialen Stadt“:

Dies bringt mich zu einem weiteren Thema, dass in einer sozial verpflichteten Wohnungspolitik in den Mittelpunkt rücken muss: Wir müssen der einseitigen Verteilung der künftig noch verbleibenden kommunalen Bestände angehen.

Warum? Hierzu möchte ich am Beispiel von Hannover zeigen



Wenn sich derzeit faktisch alle am Wohnungsmarkt Benachteiligten allmählich in den Beständen der städtischen Wohnungsunternehmen konzentrieren, mit den noch durch Prof. Farwick zu beschreibenden stadträumlichen Folgen, dann sollte dieser Bestand der Gesellschaften dahingehend überprüft werden, ob nicht eine bessere Verteilung in der Stadt sinnvoll wäre.

In diese Folie zeigen die gelben Kreise den verbliebenen Bindungsbestand in Hannover. Um seine Ballung in wenigen Stadtteilen abzubauen, habe ich als Geschäftsführer der städtischen GBH im Jahr 2000 zusammen mit dem hannoverschen Wohnungsamt ein Konzept der Belegrechtsentflechtung entwickelt, mit dem Ziel in Ballungsräumen Belegrechte zu „Entdichten“, um an anderer Stelle neue Belegrechte zu schaffen:  
 → In der nächsten Folie das daraus resultierende Programm GBH 2010 der Bestandsumschichtung, mit Verkauf und Ankauf, dargestellt.

Erdgüter: Verkauf auf Belegrechte und gleichzeitig Schaffung von Wohnraum an anderer Stelle	
<b>Verkauf</b>	<b>2.550 Wohnungen</b>
Erwerb auf dem GBH	1.900 Wflg
Verkauf an die Wohnungsgenossenschaft (WGA)	300 Wflg
Verkauf an die Privatkaufleute	1.000 Wflg
Erwerbter Btlw. über einen Zeitraum von 20 Jahren	ca. 350 Mio. DM
<b>Neubau / Ankauf geeigneter Baulände</b>	
20 Neubaugebietes an = 2.000 Wflg = 20 Jahre	ca. 8.110 Mio. DM
20 Neubaugebietes an = 2.000 Wflg = 20 Jahre	ca. 14.110 Mio. DM
zusammengefasst (erwerb/20 Jahre)	ca. 22.220 Mio. DM

Sehr wichtig war dabei, dass die Auswahl von Gebäuden mit einer sehr differenzierten Strategie vorgenommen wurde, damit die Mischung mit neuen Eigentümern, ob nun Verkauf an die Mieter, an Bewohnergenossenschaften oder an privatisierungsorientierte Zwischenerwerber, sich über den Bestand mischt und damit eine möglichst große Ausstrahlung in den beim Wohnungsunternehmen verbleibenden Bestand hat.

Das Programm ist inzwischen von meinen Nachfolgern in der Geschäftsführung umgesetzt worden, aber leider in zwei wesentlichen Punkten nicht: Zum einen hat es die GBH nicht geschafft, in relevantem Umfang Wohnungen an Mieter zu verkaufen, also gingen auch diese Bestände an Zwischenerwerber. Zum anderen wurde das Konzept an einer entscheidenden Stelle gekippt, statt relevante Verkaufserlöse in den Ankauf oder Neubaubau von Belegrechtswohnungen in Stadtteilen zu investieren, in denen das Unternehmen viel zu wenig präsent ist, wurden die Erträge fast vollständig in die Nachholung der von früheren Geschäftsführungen unterlassenen Instandhaltung gesteckt. Auf diese Weise sind wenigstens viele der bei der GBH verbliebenen rund 15.000 Wohnungen nun ohne große Mieterhöhungen in einen längerfristig wieder gut vermietbaren Zustand gekommen und der durch den Prozess der Vernachlässigung der Gebäude begonnene Auszug der handlungsfähigeren Mieter konnte gestoppt werden und die soziale Entmischung gebremst werden.

Die Entscheidung, welche Häuser verkauft werden sollen, möchte ich Ihnen kurz an der größten Siedlung der GBH, dem Stadtteil Vahrenheide erläutern.



Aus meiner Erfahrung ein wichtiger Hinweis: Wenn es erforderlich wird, für die Schöpfung von Eigenkapital für Neubau oder Bestandsankäufe Häuser zu verkaufen, dann ist es zwingend erforderlich, ein qualifiziertes Programm zur Auswahl der Verkaufsobjekte erarbeiten und verteilt gelegene Gebäude herauszusuchen:

Verkauf werden soll ein repräsentativer Querschnitt – nicht nur die schönen (und leicht privatisierbaren) Objekte!

Verteilt gelegen heißt auch: es entsteht keine Privatisierungsinsel, die sich abschottet, sondern die Verkaufsobjekte liegend gestreut im beim Wohnungsunternehmen verbleibenden Bestand, der durch die neuen Eigentümer, wie Bewohnergenossenschaften, eine aktivere Nachbarschaft bekommen kann.

(so wie in diesem Siedlungsbeispiel sind eben auch im gesamten Bestand gemischte Objekte suchen)



Ein solches Konzept der Belegrechtsumverteilung meine ich, wenn ich der Wohnungspolitik abverlange, sie soll einen Kurswechsel vornehmen: von der sozialen Stadt zur solidarischen Stadt. Auch für Hamburg ist meines Erachtens gezielt ein solches Programm zu entwerfen, wodurch mit Neubau oder Ankauf von Bestandsgebäuden durch SAGA-GWG neuer langfristig gebundener Wohnungsbau gerade in denjenigen Stadtteilen entsteht, in denen bisher kaum Sozialwohnungen sind. Gleichzeitig kann durch strategischen Ankauf von Beständen in den aufwertungsbedrohten Stadtteilen die dort lebende Bewohnerschaft gehalten und preiswerter Wohnraum geschützt werden.

Nach diesem Ausflug in die Wirklichkeit des sogenannten „Wohnungsmarkts“ in Hannover kehre ich nochmal zurück zum Thema: Wie soll denn nun künftig eine sozial verpflichtete Wohnungspolitik in Hamburg aussehen?

Die drängenden Fragen des Hamburger Wohnungsmarktes haben es sogar auf die Themenseite der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung von diesem Montag (14.02.11) als das zentrale Wahlkampfthema in Hamburg geschafft:

## Und die Marktsituation in Hamburg?

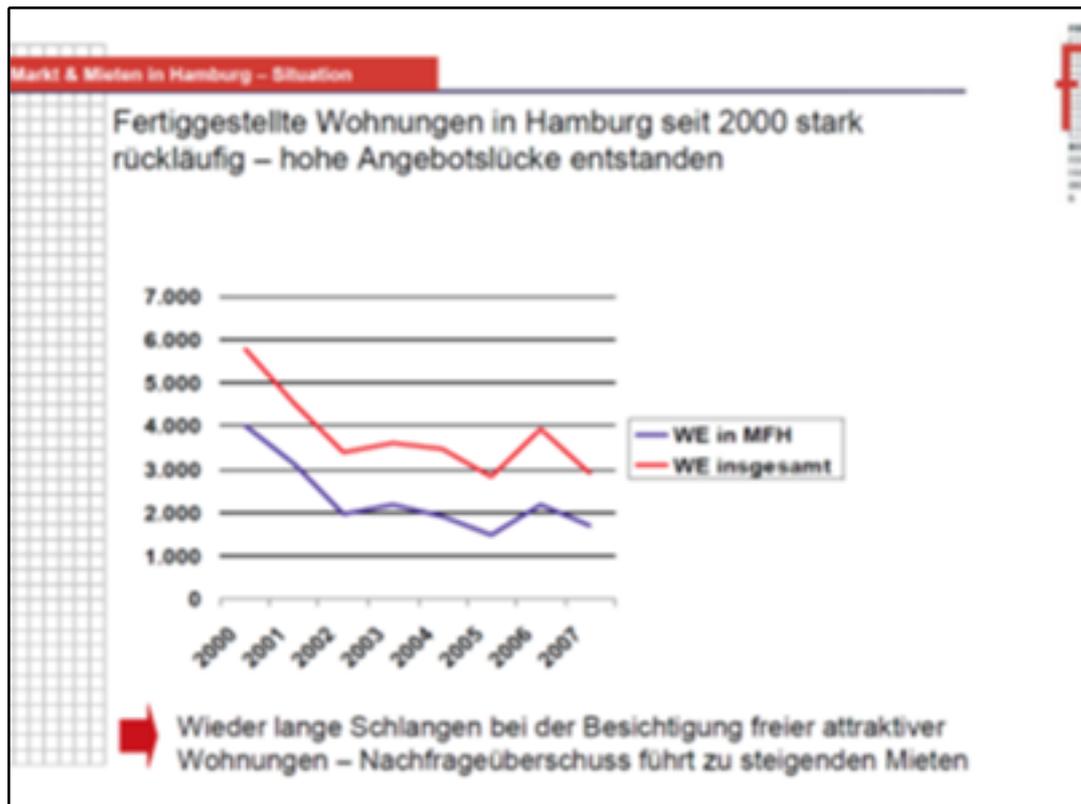
- Reicht das Wohnungsangebot?
- Wie ist die Mietenentwicklung?
- Welche Anforderungen draus an die Wohnungspolitik in Hamburg und im Bund?

Reicht das Wohnungsangebot?

Wie ist die Mietenentwicklung?

Welche Anforderungen draus an die Wohnungspolitik in Hamburg und im Bund?

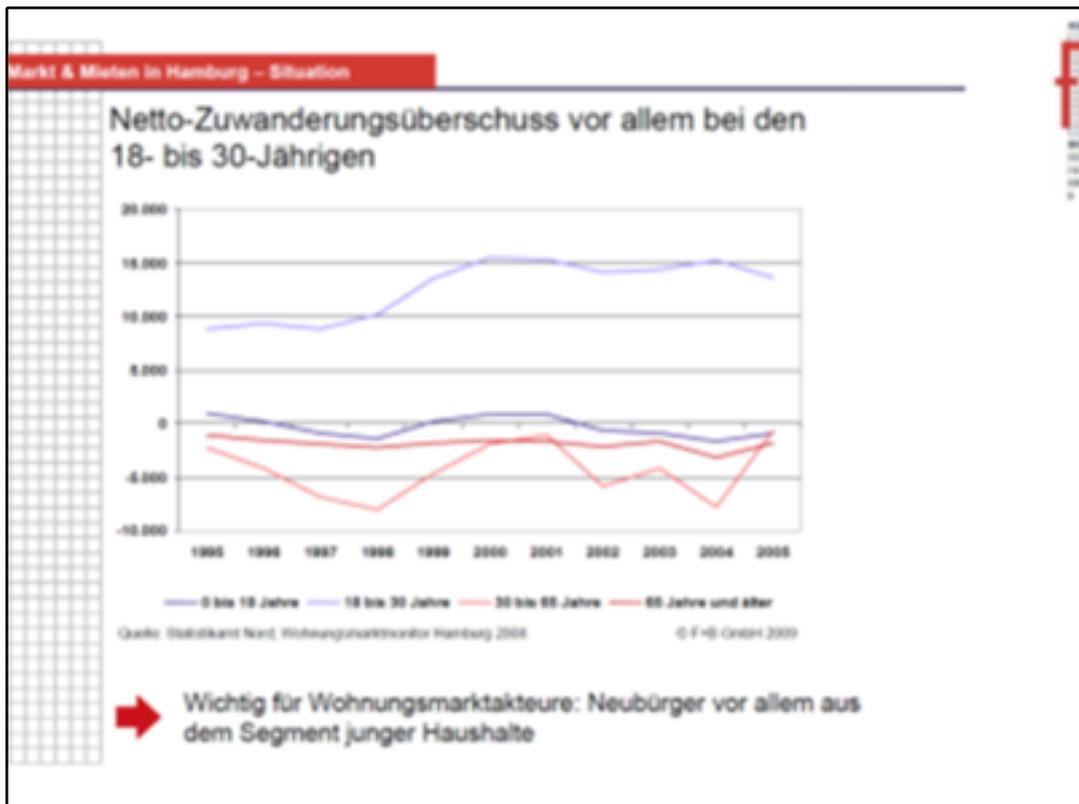
Hierzu nachfolgend eine Übersicht – für die Hamburger Profis wohl nichts neues



Dramatischer Rückgang des Wohnungsneubaus von Mehrfamilienhäusern  
 Von ca. 4.000 im Jahr 2000  
 Auf ca. 1.800 im Jahr im Jahr 2007

Vereinbarung Senat und SAGA: für die Jahre 2011 bis 2013:  
 Nur durchschnittlich 500 Wohnungen im Jahr das ist weit unter der Branchenüblichen Reproduktionsrate von 1 %, das wären nämlich 1.300 WE im Jahr!

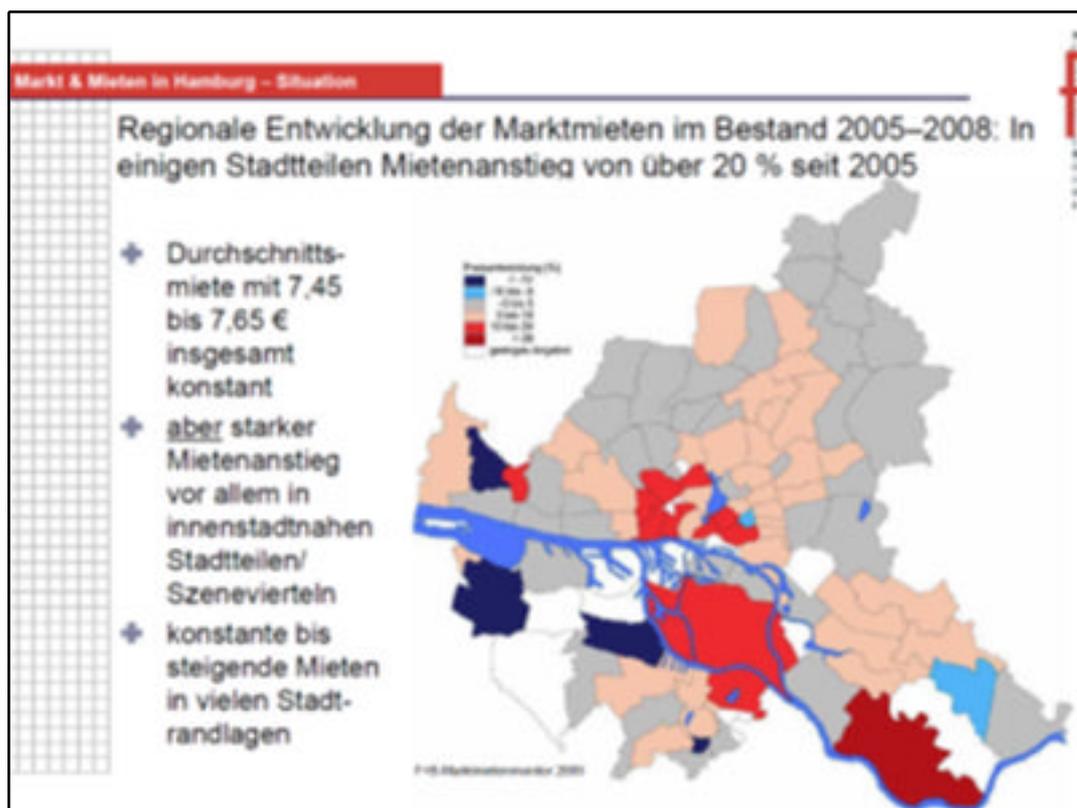
Quelle: Dr. Bernd Leutner (F+B GmbH): Markt und Mieten – Hamburger Wohnungsmarkt für junge Leute. Referat vom 07.05.11 bei der Lawaetz-Stiftung (<http://www.lawaetz-service.de/Texte/leutner.pdf>)



Ich bin der Meinung, dass viel mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Hamburg entstehen müssen, denn die Zuwanderung in die Stadt wird offenbar auch in den nächsten Jahren eher zunehmen und damit entsteht massiver Druck auf die Mieten.

- Der Zuzug in die Stadt wird weiterhin anhalten. Auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat in einer Veröffentlichung letztes Jahr zum Thema „Fokus Innenstadt“ festgestellt: „Innerhalb der Gruppe der Mittel- und Großstädte werden die Innenstädte nach Jahren des Bevölkerungsverlustes wieder attraktiver – eine Ausnahme sind die Großstädte in Regionen mit erheblichen Anpassungsproblemen. (gemeint ist Ostdeutschland oder Ruhrgebiet) ...

- Ausschlaggebend für diesen Trend ist vor allem die Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen. Gerade Auszubildende bzw. Berufseinsteiger zieht es in die Innenstadt wegen ihrer Qualitäten, aber auch aufgrund der günstigen Mieten. Siehe diese Folie über Hamburg!



Der Konzern hat ja in vielen Stadtteilen eine dominante Rolle: Es gibt 3 Gebiete mit mehr als 50 % Wohnungsanteil der SAGA, in 7 hat das Unternehmen zwischen 30 und 50 % aller Wohnungen während in 25 Stadtteilen Hamburgs weniger als 2% der Wohnungen zum städtischen Unternehmen gehören, diese Stadtteile beteiligen sich also faktisch nicht auf der Aufgabe, angemessenen preisgünstigen Wohnraum für sonst am Wohnungsmarkt benachteiligte bereit zu stellen. Gleichzeitig ist bei dieser stadträumlichen Betrachtung, auf die Prof. Farwick nachher sicherlich noch eingehen wird, zu berücksichtigen, dass sich auch noch innerhalb dieses Bestandes von SAGA-GWG die sozial gebundenen Bestände – auf Grund der verschiedenen Baujahrgänge – in der Stadt nochmals unterschiedlich verteilen: Die älteren Baujahrgänge, in der Regel auch noch näher zur Kernstadt gelegen, sind längst aus der Bindung herausgelaufen während für die jüngeren Baujahrgänge der Großsiedlungen erst in den nächsten Jahren die Darlehen vollständig zurückgezahlt sind.

Wie wird denn in Hamburg der Wohnungsbau gefördert?

(Quelle: Wie bereits zitiert)

## Städtische Wohnungsunternehmen

- Sie sind der wesentliche Anbieter auch langfristig preiswerter Wohnungen
- Vor Verkauf schützen!
- Große Rolle in den Städten

Deshalb einige Ausführungen zur Bedeutung von kommunalen Wohnungsunternehmen

In Berlin haben die städtischen WU 15,8% aller Mietwohnungen in ihrem Besitz, in Berlin leben fast 90% der Einwohner zur Miete! Und trotz dieser Bedeutung hat der Berliner Senat die große GSW an den amerikanischen Finanzinvestor Cerberus verkauft. Durch diese und weitere Verkäufe gibt es nun Bezirke in Berlin, in den fast keine städtischen Wohnungen mehr sind und in einigen Bezirken sind die Bestände erheblich geballt.

Als einer der Ersten verkaufte der als linker Sozialdemokrat gestartete Kieler OB Norbert Gansel 1999 das Kieler Wohnungsbaugesellschaft (die KWG). Schon nach 10 Jahren ist zu beobachten, wie die neuen Finanzinvestoren eine Bestandssegmentierung vornehmen, bei der die immobilienwirtschaftlich attraktiveren Lagen gezielt an die sogenannten besseren Haushalte vermietet werden und in den Hochhauslagen am Stadtrand konzentrier ALG-II-Bezieher einziehen. Dies beschleunigt die soziale Segregation in Kiel.

In Wilhelmshaven hatte die Stadt im Jahr 2000 ihr kleineres Wohnungsunternehmen an die Deutsche Bank verkauft – heute ist es nach mehrfachem Besitzerwechsel in australischen Händen. Weil dieses Unternehmen nach dem Verkauf nicht mehr an einer aktiven Stadterneuerungsarbeit interessiert war, kam es 2005 dann extra wieder zu einer neuen Gründung, der Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven-Südstadt, die ich schon zu Beginn meines Beitrags erwähnt habe.

Auch in anderen Städten, wie Dresden, sind Wohnungsunternehmen verkauft oder im Stadtkonzern an die Stadtwerke verschoben worden. Nur weil sich die Träume der amerikanischen Investoren von schneller Aufteilung und teurem Verkauf an die Mieter nicht erfüllt haben und die in der Zeit übliche Finanzierung mit geringem Eigenkapital nach der Finanzkrise nicht mehr möglich ist, hat der Akquise-Druck der Finanzanleger im Moment nachgelassen. Aber die nächste Runde kommt bestimmt, es ist genug flüssiges Kapital im Umlauf und Immobilien kommen wieder vermehrt als Anlage in Frage.

Wenn es sich bei der Versorgung von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten tatsächlich um eine dauerhafte kommunale Aufgabe handelt, dann muss es auch eine dauerhafte Einrichtung geben, die diese Aufgabe mit sozialer Orientierung und immobilienwirtschaftlicher Professionalität erfüllt. Dies kann nicht im Rahmen der tagtäglichen Arbeit des Wohnungsamtes erfolgen, zumal die Bildung zweckgebundener Rücklagen, die für die langfristige Sicherung der Instandhaltung erforderlich sind, im kommunalen Haushaltsrecht erschwert ist. Dafür haben viele Kommunen hierfür „ihr“ kommunales Wohnungsunternehmen.

Die zumeist als GmbH geführten Unternehmen sind aber keine dauerhaft gesicherte Einrichtung: die schlechte Finanzlage der Kommune hat einige schon zum Verkauf ihres Wohnungsunternehmens ‚verführt‘ und wenn die nächste Stufe der „Schuldenbremse“ greift wird der Druck der Kämmerer und Finanzsenatoren noch viel größer werden! Und selbstverständlich erhebe ich an dieser Stelle die Forderung: Kommunen müssen finanziell viel besser ausgestattet werden, um ihren Grundaufgaben auch tatsächlich und angemessen nachkommen zu können!

Für Hamburg sieht die Lage dagegen noch deutlich besser aus: **Folie SAGA**



Der Konzern SAGA-GWG verfügt über rd. 130.000 Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von 21 % an den ca. 623.000 Mietwohnungen in dieser Stadt bzw. 14,9 % an allen Wohnungen in Hamburg.

Aber: Waren bei Saga und GWG in Jahr 1990 vom Gesamtbestand noch 107.000 Wohnungen gebunden, so sind es derzeit nur noch 43.700, die sich in den nächsten 10 Jahren nochmals halbieren werden auf 21.300 gebundene Wohnungen. Der Anteil des gebundenen Wohnraums am Bestand von SAGA-GWG hat sich also von 77 % im Jahr 1990 auf rund 34 % im letzten Jahr reduziert, also unterliegt Zweidrittel des Bestandes nicht mehr den Bindungen aus der Förderung mit öffentlichen Mitteln! (Quelle: Geschäftsbericht 2009)

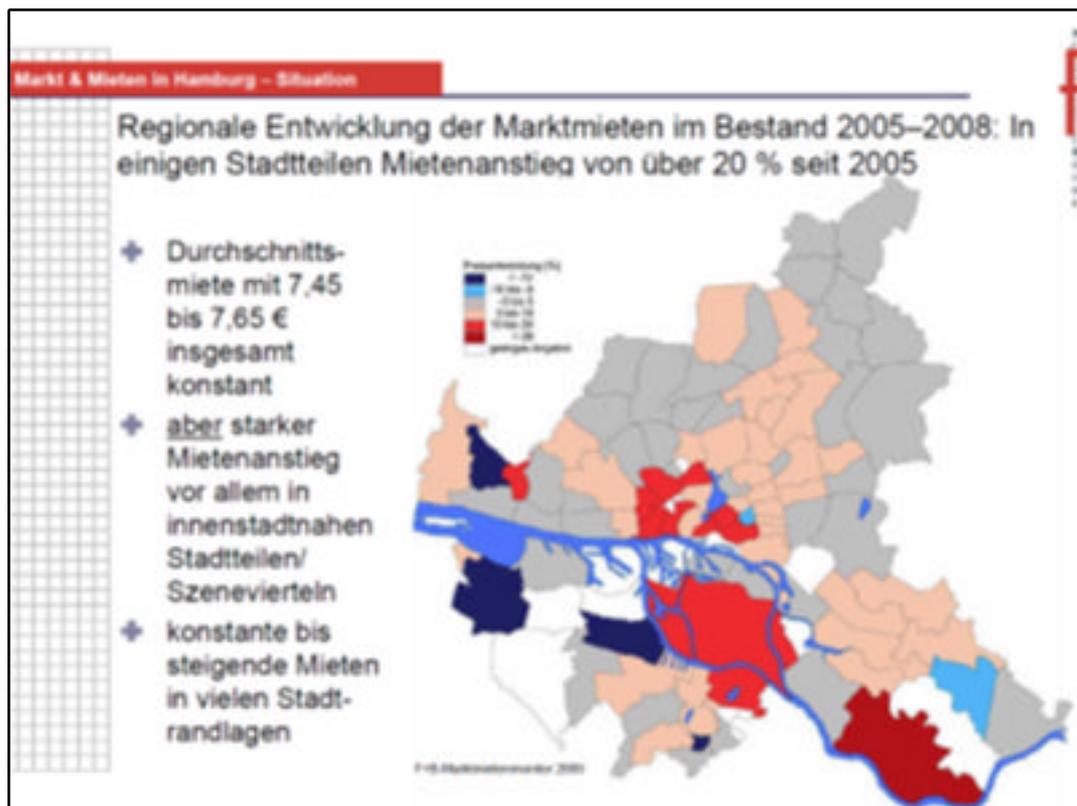
Es ist also von wesentlicher Bedeutung, was der Eigentümer von SAGA-GWG für eine Strategie in der Gesellschafterversammlung oder dem Aufsichtsrat verfolgt – also die Hamburger Politik kann die Wohnrealität in dieser Stadt ganz wesentlich mitentscheiden.

Ach – noch eine Zwischenbemerkung ist hier erforderlich: Die SAGA, wie auch fast alle anderen Wohnungsunternehmen in der Republik bezeichnet Wohnungen, deren Fördermittel zurückgezahlt wurden und die deshalb keiner Belegungs- oder Mietpreisbindung mehr unterliegen, als – so wörtlich – „freifinanzierte“ Wohnungen → siehe FOLIE!. Was ist denn an diesen Wohnungen eigentlich „freifinanziert“? Zunächst einmal hat die Stadt das Eigenkapital für den Neubau bereitgestellt, die öffentliche Hand hat ein sehr zinsgünstiges Baudarlehen gegeben und die Mieter haben dieses Darlehen und ein eventuelles zusätzliche Bankdarlehen über ihre Miete zurückgezahlt. So betrachtet könnte man diese Wohnungen mit gutem Recht dann auch als mieterfinanzierte Wohnungen bezeichnen, zumal die Mieter als Hamburger Steuerbürger sich auch noch an der Schaffung des Eigenkapitals beteiligt haben. Mir scheint, dass hier die Politik noch viel genauer hinsehen muss, denn vielleicht sollen diese angeblich jetzt freifinanzierten Wohnungen künftig nicht mehr vorrangig den am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten zur Verfügung stehen!

In Hamburg hat der Status des gebundenen Wohnraums auf Grund des vergleichsweise hohen Niveaus der Vergleichsmieten noch eine wichtige Bedeutung, denn hier kann nach Wegfall der Bindung dann schrittweise (um die bekannten 20 % in 3 Jahren) die Miete an die Vergleichsmiete erhöht werden bzw. bei einer Neuvermietung gleich eine deutlich höhere Miete genommen werden. In anderen Städten mit niedrigerem Mietniveau wie in Berlin oder Hannover spielt dies derzeit nur in wenigen Quartieren eine Rolle. Zwar ist bei der SAGA die Differenz in der Miethöhe zwischen gebundenen und anderen Beständen noch wenig sichtbar: sie beträgt über das gesamte Stadtgebiet hinweg derzeit rund 10% also etwa 50 Cent auf den Quadratmeter im Monat. Wenn sich dies aber mit Mieterhöhungen wegen Modernisierung kombiniert, dann gewinnt die mögliche Miethöhung nach Bindungsauslauf doch eine ganz erhebliche Höhe und führt dazu, dass angestammte Mieterinnen und Mieter sich ihre Wohnung manchmal nicht mehr leisten können.

Auch innerhalb des SAGA – Bestandes differieren die Mieten erheblich.

Ich zeige noch mal die Folie mit den innerstädtischen Mietniveaus:



Der Konzern hat ja in vielen Stadtteilen eine dominante Rolle: Es gibt 3 Gebiete mit mehr als 50 % Wohnungsanteil der SAGA, in 7 hat das Unternehmen zwischen 30 und 50 % aller Wohnungen während in 25 Stadtteilen Hamburgs weniger als 2% der Wohnungen zum städtischen Unternehmen gehören, diese Stadtteile beteiligen sich also faktisch nicht auf der Aufgabe, angemessenen preisgünstigen Wohnraum für sonst am Wohnungsmarkt benachteiligte bereit zu stellen. Gleichzeitig ist bei dieser stadträumlichen Betrachtung, auf die Prof. Farwick nachher sicherlich noch eingehen wird, zu berücksichtigen, dass sich auch noch innerhalb dieses Bestandes von SAGA-GWG die sozial gebundenen Bestände – auf Grund der verschiedenen Baujahrgänge – in der Stadt nochmals unterschiedlich verteilen: Die älteren Baujahrgänge, in der Regel auch noch näher zur Kernstadt gelegen, sind längst aus der Bindung herausgelaufen während für die jüngeren Baujahrgänge der Großsiedlungen erst in den nächsten Jahren die Darlehen vollständig zurückgezahlt sind.

Wie wird denn in Hamburg der Wohnungsbau gefördert?

(Quelle: Wie bereits zitiert)



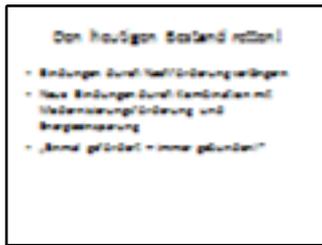
Zunächst noch eine Vorbemerkung, bevor ich zu Hamburg komme:

In den letzten Jahren ist die öffentliche Wohnungsbauförderung immer mehr zu einem faktischen Bankenfinanzierungsprogramm heruntergekommen: Zunächst wird eine sogenannte Bewilligungsmiete (meist nach Mietstufen gestaffelt) vorgegeben, dann wird errechnet, wieviel Bankenkredit aus dieser Miete abzudecken ist und der Rest bis zu den akzeptierten Baukosten wird dann wegsubventioniert. In der Regel wird dann ein Festbetragsdarlehen oder ein fixierter Aufwendungsschuss Zinszuschuss angeboten und das Wohnungsunternehmen muss dann selber zusehen, ob es mit der daraus resultierenden Miete oder den zu erwartenden Grundstücks- und Baukosten noch hinkommt. Auf diese Weise wird die Förderung immer unattraktiver.

Wenn ich die neue Wohnungsbaurichtlinie des Hamburger Senats vom 1. Januar dieses Jahres richtig verstanden habe, dann ist der Mietwohnungsbau auf ein Programm zur Förderung von Familienwohnungen mit einer 15-jährigen Bindung und einer Einstiegsrente von 5,80 reduziert.

Diese Miete kann dann alle 2 Jahre um bis zu 30 Cent je qm erhöht werden – so dass rein rechnerisch die Miete am Ende des Förderzeitraums um fast 50 % gestiegen sein könnte, wenn die Vergleichsmieten es hergeben und es überhaupt Mieter gibt, die dann bereit sind, diesen Preis zu zahlen. Eine länger laufende 30-jährige Bindung gibt es in Hamburg (neben den Rollstuhlwohnungen mit gleichen Mietkonditionen) nur noch im Rahmen der sogenannten besonderen Quartiersentwicklung, bei der vorrangig Sanierungsbetroffene versorgt werden sollen. Hier startet man mit fast der gleichen Einstiegsrente von 5,70 auf den qm, aber die Miete kann alle 2 Jahre nur um 15 Cent je qm erhöht werden.

Insgesamt wird in Hamburg in einer Kombination von pauschalierten Baudarlehen (über 1.000 € je qm Wohnfläche), einem Zusatzdarlehen für die Grundstückskosten und einem laufenden Zuschuss von 1,10 € je qm und Monat zur Senkung der Miete gearbeitet.



Es ist sinnvoller, durch eine Objektförderung die Miete zu senken, als für teure Wohnungen ein hohes Wohngeld bzw. Kosten der Unterkunft zu zahlen

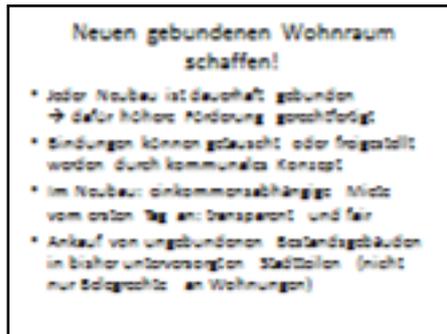
Die Nachsubvention senkt die Miete → Wirkung auf Wohnungsmarkt und Vergleichsmiete

Die große Aufgabe der Energieeinsparung:

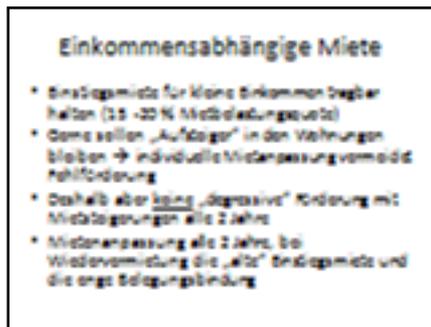
Wer soll zahlen? Aktuell wird diskutiert: 1/3 der Staat, 1/3 der Vermieter und 1/3 der Mieter. Warum nicht eine zusätzliche Förderung den Vermietern anbieten, die für eine warmietenneutrale gute energetische Sanierung die Miete subventioniert, dafür aber die Wohnung bei einer Neuvermietung einer Bindung unterwirft? Und dann ein Modernisierungsstopp, damit nicht eine Luxusmodernisierung zur Vertreibung führt.

So ziemlich das Gegenteil macht die SAGA:

Bei der Modernisierung wurde von der SAGA viel Fördergeld in Anspruch genommen: allein zwischen 2005 und 2008 wurden rd. 5.400 Wohnungen mit 25 Mio. € gefördert, hier ist die SAGA aber nur eine Mietpreisbindung eingegangen. Im selben Zeitraum wurden durch die Modernisierungsförderung mit Mietpreis- und Belegungsbindung beim städtischen Wohnungsunternehmen von Hamburg nur 196 Wohnungen neu gebunden und hierfür rd. 7 Mio. € ausgegeben – offenbar wird die Belegungsbindung nicht gerne angenommen, aber ist nicht das Ziel eines städtischen Wohnungsunternehmens, sich um die Versorgung der besonders am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte zu kümmern? Wofür wäre es denn sonst eigentlich da?



Ich bin vielmehr der Meinung, dass einerseits viel mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Hamburg entstehen müssen, denn die Zuwanderung in die Stadt wird offenbar auch in den nächsten Jahren eher zunehmen und damit entsteht massiver Druck auf die Mieten. Andererseits sollte ein gesondertes Programm zum Aufkauf von preiswerten Mietwohnbestand aus privater Hand durch die SAGA gestartet werden, das das Land Hamburg finanziell deutlich unterstützen müsste. Denn in der Zukunft werden vermehrt solche Häuser vererbt werden und die Erben sind vielleicht am Erhalt der von ihren Eltern gepflegten guten Nachbarschaft im Haus interessiert. In den 80er Jahren wurden in Frankfurt von Privat aus diesen Gründen immer wieder Häuser zur Übernahme angeboten, was abgelehnt wurde, da ja die Stadt selbst keine Wohnhäuser haben wollte. Vielleicht ist der hanseatische Geist aber hier stärker und ein solcher Vorschlag hat Chance auf Realisierung.



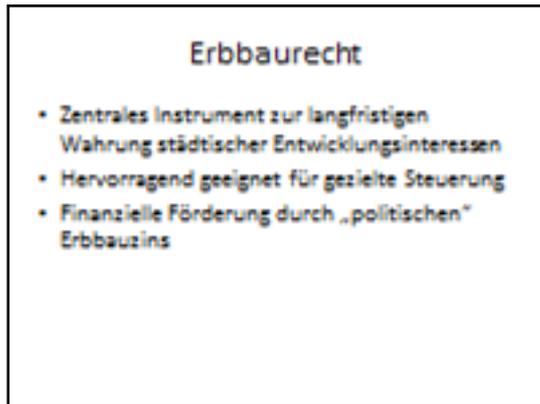
Einstiegsrente für kleine Einkommen tragbar halten (15 -20 % Mietbelastungsquote als Basis der Bewilligungsrente  
Gerade die Vermietung von Sozialwohnungen an Studierende war immer ein Streitpunkt: Warum denn nicht? Gerne sollen „Aufsteiger“ in den Wohnungen bleiben, eine soziale breitere Mischung ist durchaus Ziel

- individuelle Mietanpassung vermeidet Fehlförderung statt der mechanischen Fehlbelegungsabgabe (die in vielen Städten nicht mehr angewandt wird)
- Gewachsene Nachbarschaft lässt die Leute vielleicht trotz höherer Rente da wohnen bleiben, wenn sie von vorneherin wissen, wie sich die Rente entwickelt
- Entscheidend ist: die Rente auch wieder, wenn z.B. jemand arbeitslos wird!

Deshalb aber keine „degressive“ Förderung mit Mietsteigerungen alle 2 Jahre ohne Einkommenszuwachs und ohne Gegenleistung des WU!  
Ich plädiere für eine behutsame Mietanpassung alle 2 Jahre (Formularverfahren über Finanzamt – das Steuergeheimnis bleibt gewahrt),

Bei Wiedervermietung gilt wieder die „alte“ Einstiegsrente und die enge Belegungsbindung und die Wohnung steht wieder für die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten zur Verfügung.

Hier kann die Kommune – wegen der deutlich niedrig bleibenden Mieten - erheblich Geld bei den Kosten der Unterkunft sparen, dieses Geld sollte dann auch als Eigenkapitalzuschuss der Kommune für Bau oder Ankauf neuer Belegrechtswohnungen eingesetzt werden.



„Auch städtische Grundstücke sollen künftig zu 20 bis 30 Prozent an Bauvorhaben für Sozialwohnungen vergeben werden.“ Einstimmiger Beschluss des Bürgerschaftsausschusses vom letzten August „Die größte Baustelle des neuen Bürgermeisters“ in Welt am Sonntag vom 29.08.2010  
Warum diesen Vorschlag nicht koppeln mit der Vergabe der Grundstücke nur noch im Erbbaurecht, um dann auch diese Auflagen zur Schaffung von gebundenen Wohnungen durchsetzen zu können?  
In diesem Zusammenhang bin ich der Meinung, dass bei städtischen Grundstücken ja als zusätzliche Förderung für Sozialwohnungen dann ein sehr günstiges Erbbaurecht angeboten werden könnte und die entsprechenden Nutzungs- und Belegungsbindungen dann im Erbbaurechtsvertrag verankert werden.

Übrigens: das Erbbaurecht ist hervorragend geeignet zur langfristigen Steuerung der Grundstücksnutzung im städtischen Interesse und ich bin der Meinung, dass es generell an die Stelle des Verkaufs von städtischen Grundstücken treten sollte. Immer wieder wird behauptet, dass das Erbbaurecht hinderlich sei bei einer wirtschaftlich orientierten Grundstücksnutzung im Rahmen der Marktwirtschaft. Das ist schlicht Unsinn. → FOLIE



## St. Katharinen- und Weißfrauenstift

STIFTUNG DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

### Die Stiftung

Das St. Katharinen- und Weißfrauenstift gehört zu den ältesten Frankfurter Stiftungen überhaupt.

Eine jahrhundertlange Tradition verpflichtet uns heute, den Stiftungszweck – Unterstützung bedürftiger Frauen – mit großer Tatkraft zu erfüllen.

Ausgestattet mit einem Stiftungsvermögen auf Basis von Grundstücken wird uns das auch in Zukunft gelingen.

Einer der größten Erbbaurechtsgeber in Hessen ist der Katharinen- und Weisfrauenstift, eine Stiftung der Stadt Frankfurt, die im Mittelalter für die Wohnungsversorgung von alleinerziehenden Müttern (damals als „gefallene Mädchen“ von der Kirche gegründet wurde und – nach Aufhebung der Mittelalterlichen Stadtmauer große Teile des westlichen Mauervorfeldes übertragen bekommen hat. Diese Flächen hat sie im Erbbaurecht vergeben und aus den Erträgen finanziert auch noch 800 Jahre später sehr preiswerten Wohnraum mit Betreuung für diese Zielgruppe der Stiftung, die „Unterstützung bedürftiger Frauen“. Das Sankt *Katharinen- und Weißfrauenstift* ist eine selbständige und öffentliche milde Stiftung der Stadt Frankfurt am Main.  
[www.st-katharinen-und-weissfrauenstift.de/](http://www.st-katharinen-und-weissfrauenstift.de/)

Und Sie werden es nicht glauben, wer seit vielen Jahren der Erbbaurechtsnehmer ist und die Flächen gewerblich nutzt:



Es ist die international agierende und wirtschaftlich erfolgreiche Frankfurter Messe AG! (Quelle: Website der Messe AG und Geschäftsbericht 2009)

Als ich einen vergleichbaren Vorschlag in einer Fachanhörung der Hamburger Bürgerschaft zum Thema Hafencity vorgetragen habe, stieß diese Idee auf völliges Unverständnis, zumal man offenbar schon die Verkaufserlöse der städtischen Grundstücke für die Hafenerweiterung in Altenwerder faktisch verpfändet hatte.

Heute böten die laufenden Einnahmen aus den Erbbaurechten – nebst den viel besseren Absicherungen und Kontrollmöglichkeiten der städtischen Entwicklungsziele – einen guten Beitrag zur Finanzierung eines neuen sozialen Wohnungsbauprogramms.

Aber noch etwas zum Thema Neubau von Sozialwohnungen: Sie sollten vorrangig nur in den Gebieten erfolgen, in denen weniger als 25 % derzeit belegrechtsgebundene Wohnungen sind – schließlich wollen wir ja eine solidarische Stadt auch in den angeblich „besseren“ Quartieren erreichen.

Und es sollte nur auf Grundstücken Wohnungsbau gefördert werden, die einen guten Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und eine ausreichende bestehende Nahversorgung haben und nicht an der städtischen Peripherie liegen, nur weil dort preiswerte Grundstücke sind.

## Kommunale Wohnungsunternehmen sichern!

- Versuch von 1988: Bundesgesetz zur Umwandlung der öffentlichen WU
  - Parallel zur Aufhebung WGG
  - Hätte Verkäufe des Bundes und der Länder verhindert
- 2011 ist die Aufgabe:  
Jede Stadt wandelt ihr WU freiwillig in Stiftung um – Hamburg geht voran!

Kommunale Wohnungsunternehmen sind und bleiben notwendig, wie auch der damalige Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee 2007 feststellte: Zitat „Aufgrund der kritischen Haltung der Wohnungswirtschaft gegenüber der Einräumung von Belegungsrechten drängt sich [...] die Frage auf, wo besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen in Kommunen ohne eigenes Wohnungsunternehmen noch Wohnungen finden könnten. Quelle: Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) (Auftragnehmer); Jürgen Vesper / Thrun, Thomas / Jaedicke, Wolfgang (Bearb.); Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Bonn: 2007.

Deshalb gab es schon 1988 einen Versuch von mir, mit einem Bundesgesetz hier eine Sicherung für die öffentlichen Wohnungsunternehmen zu schaffen (hierzu zählen die kommunalen WU sowie diejenigen der Länder und des Bundes – der Bund hatte damals noch nicht verkauft!):



Dies ist der Gesetzentwurf zur Sicherung des geschaffenen gemeinnützigen Wohnungsbestandes (gleichzeitig auch die allererste umfassende Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz WGG, die in den Bundestag eingebracht wurde): Also: Es ist machbar, eine neue rechtliche Grundlage zu schaffen!!! Aber leider begann die Beratungen in den Fachausschüssen des Bundestages erst zu dem Zeitpunkt, in dem die sog. „Hofbauer-Kommission“ des Bundesfinanzministeriums unter Waigel ihr Gutachten zur Aufhebung des WGG vorlegte. Nun begann der verhängnisvolle Weg zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, der erst die heutigen Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt ermöglichte!

Auch die ArGeBau Ministerkonferenz war bis zuletzt für die Beibehaltung der Gemeinnützigkeit:

„Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, diejenigen zu helfen, die sich nicht selbst am Markt mit Wohnungen versorgen können. Diese Aufgabe kann nicht allein durch Neubaufinanzierung oder durch Wohngeld gelöst werden. Für die Wohnraumversorgung derartiger Bevölkerungsgruppen sollten daher auch die etwa 3,3 Millionen Mietwohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen. Die Ministerkonferenz ist daher der Auffassung, daß aus wohnungspolitischer Sicht am Prinzip der Gemeinnützigkeit festgehalten werden sollte. Es muß aber der soziale Auftrag dieser Unternehmen im Gesetz eindeutiger als bisher ... gefaßt werden.“ – 50 Jahre ArGeBau-Festschrift

Jetzt erst – nach Auslaufen der förderrechtlichen Bindungen würde die Gemeinnützigkeit in ihrem wirklichen Ziel wirksam werden:

- Dauerhafte Festlegung auf Kostenmiete – keine freie Steigerung möglich, auch nicht, wenn die öffentlichen Fördermittel zurückgezahlt wurden!
- Vermögensbindung – zwar ist ein Wohnungs-Verkauf möglich, aber das Geld muss wieder in Bestand investiert werden. Deshalb war der Verkauf von WU unattraktiv, dies war aber das Ziel der sog. Industrieverbundenen WU aus der Montanindustrie, denn der Verkauf der Werksiedlungen sollte zur Mitfinanzierung der Stilllegungspläne beitragen – das waren die WU, die innerhalb des Gesamtverbands der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft massiv für die Aufhebung des WGG fochten und die deshalb eine anlehende Stellungnahme des Gesamtverbands verhinderten.

## Kommunale Wohnungsunternehmen sichern!

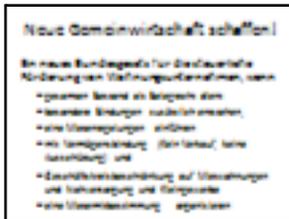
- Versuch von 1988: Bundesgesetz zur Umwandlung der öffentlichen WU
  - Parallel zur Aufhebung WGG
  - Hätte Verkäufe des Bundes und der Länder verhindert
- 2011 ist die Aufgabe:  
Jede Stadt wandelt ihr WU freiwillig in Stiftung um – Hamburg geht voran!

### Die 130 000 SAGA-Wohnungen dauerhaft sichern!

In Hamburg haben die politisch wechselnd zusammengesetzten Senate bisher von einem Verkauf von SAGA-GWG abgesehen – aber eine Garantie ist das nicht. Ich schlage deshalb vor, dass kurzfristig der wohl jetzt kommende sozialdemokratisch geführte Senat eine unumkehrbare Dauerlösung für das Vermögen von SAGA und GWG schafft – hierfür halte ich die Umwandlung der Wohnungsgesellschaft in eine Stiftung öffentlichen Rechts für den geeigneten Weg. Der Sinn der Stiftung ist der dauerhafte Erhalt des geschaffenen Vermögens

Die Aktien der Stadt an der SAGA bzw. Gesellschaftsanteile der Stadt an der GWG werden an eine von der Stadt zu gründende Stiftung übertragen

- Dauerhafte Vermögensbindung, Reinvestition in den eigenen Bestand, keine Gewinnabführungen mehr
- In den Stiftungsorganen sind mit Sperrminorität auch Vertreter der Mieterschaft und von Mieterorganisationen beteiligt, die einer eventuellen Zweckänderung der Stiftung oder ihrer Auflösung zustimmen müssten – das schützt vor Rückabwicklung!
  
- Dazu als Exkurs meine Erfahrung mit einer Stiftung:
- 1986: Schaffung einer öffentlich rechtlichen Stiftung des Landes Hessen mit den programmatischen Namen „Stiftung nachbarschaftliche Träger“ durchsetzen, die mit 60 Millionen DM neue Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens und einer nutzermitbestimmtes Instrument der Förderung von Alternativprojekten werden sollte; das war immerhin 10 % des Haushaltsansatzes für Wohnungsbau, der hier völlig neuen Zielen gewidmet werden sollte! – leider wurde die Stiftung unter aktiver Mithilfe der SPD bald daran gehindert, Wirkung zu entfalten und dann von der nachfolgenden CDU-Landesregierung rechtswidrig einfach aufgelöst.



## Ich plädiere für ein neues Bundesgesetz zur steuerlichen Förderung von Wohnungsunternehmen, die

- ihren gesamten Bestand als Belegrecht der Kommune zur Verfügung stellen,
- besondere Bindungen zusätzlich schaffen – also sich um Sozialwohnungs-Neubau in nachgefragten Gebieten bemühen, der dann dauerhaft gebunden ist
- eine Mietregelungen einführen – die einkommensabhängig ausgestaltet ist
- mit Vermögensbindung (Kein Verkauf, keine Ausschüttung)
- Geschäftskreisbeschränkung auf Mietwohnungen und Nahversorgung und Kleingewerbe – warum? Bauträgerrisiko etc.

Eine solche Förderung führt zu einer „inneren“ Bindung diese Wohnungsunternehmen, die durch eine Änderung von Verfassung, Satzung, Gesellschaftsvertrag o.ä. eine derartige Gemeinwohlorientierung verbindlich aufnehmen müssen. Solche Unternehmen nenne ich gemeinwirtschaftliche Unternehmen im Gegensatz zu den kapitalorientierten Unternehmen.

### Wie fördern?

- Förderung durch Steuerverzicht: Wenn die Hoteliers nur den halben Mehrwertsteuersatz kassieren müssen, dann sollte die Miete von diesen neuen gebundenen Wohnungsunternehmen der Gemeinwirtschaft um die Höhe des ganzen Mehrwertsteuersatzes, also durch Verzicht auf Ertrags- und Grundsteuern etc. um 20 % niedriger werden können – oder bei gleicher Miete ein entsprechend höheres Ausstattungsniveau der Wohnungen angeboten werden kann – dann werden auch die Wohnungen der städtischen WU wieder attraktiver für einkommensbeziehende Haushalte und die Entmischung kann vielleicht gestoppt werden.

Eine weitere wesentliche Bedingung ist:

- eine Mietermitbestimmung organisieren! Das ist Bedingung. Meine Erfahrung, die ich Ihnen heute einbringen kann, stammt aus der Stadt Gießen, wo ich Mitte der 90er Jahre im Auftrag der Stadt eine Mietermitbestimmung für das dortige Wohnungsunternehmen

Wohnbau Gießen entwickelt habe.



## Die Wohnbau Gießen GmbH:

Städtisches Wohnungsunternehmen mit 7.100 Wohnungen  
In der Mieterzeitung vom letzten Herbst wirbt der Vorsitzende des Unternehmensmieterrates nach 15 Jahren Mietermitbestimmung mit den Worten: → siehe auf der Folie:

„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“.

Gestuftes System der Mieterräte: Bezirke (in anderen Städten: Siedlungen), Unternehmensmieterrat und der entsendet 2 Vertreter in den Aufsichtsrat.

Mitbestimmungsregelungen:

Geschäftsführung muss im Mieterart zu allen die Mieterinnen und Mieter betreffenden Fragen Stellung nehmen!

Mitwirkung bei den Grundzügen der Mietengestaltung (Beratungspflicht)

Beteiligung an der konkreten Wohnungsvergabe (Hausgemeinschaft mit einbeziehen)

Mitentscheidung über (d.h. bei Nein läuft da nichts):

Neubauprogramm,

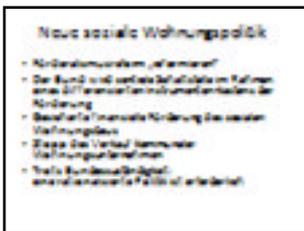
Modernisierungsprogramm (bis in die einzelnen Häuser)

Probleme der laufenden Instandhaltung (Sicherung des guten Zustands der Wohnungen)

Erfahrung:

\* Bisher noch keine notwendige Investition behindert – UMR war fachlich von mir 5 Jahre lang gut geschult worden

- Gute Hilfe für die Geschäftsführung bei der Festlegung des Modernisierungsniveaus – die Mieter wissen besser, was sie haben wollen und dafür zahlen können!
- Es ist immer zu wenig Geld da – die Prioritätenfestlegung der größeren Instandsetzungsmaßnahmen im UMR schafft Information und baut Neid ab, tatsächlich kaum mehr Beschwerden.



Zurück zum Thema, wer ist künftig zuständig für die Wohnungspolitik?

Zu Ende des letzten Jahrzehnts, unter der rot-grünen Bundes-Regierung, beherrschte die These die Fachwelt, dass der Wohnungsmarkt im Wesentlichen doch ausgeglichen sei, keine Wohnungsnot herrsche und sich daher eine Förderung der Wohnungsproduktion zumindest auf Bundesebene erübrigt habe. Diese These war vor 10 Jahren falsch und ist heute erst recht nicht zu belegen: es gibt Städte und Landkreise mit erheblichem Nachfrageüberhang und dort führt die damit verbundene ständige Mietsteigerung im Wohnungsbestand zu massiven Mehrbelastungen gerade von einkommensschwächeren Haushalten.

Neben vielen einzelnen kritisch zu würdigenden Schritten der damaligen rot-grünen Bundesregierung zur Einschränkung der Wohnungsbauförderung – wobei ich die Aufhebung der Eigenheimförderung als völlig richtig loben möchte – steht eine gravierende Fehlentscheidung dieser Regierung: Es ist der seit dem 1. September 2006 geltende fluchtartige Ausstieg des Bundes aus der Wohnungsbauförderung, vereinbart im Rahmen des zweiten Teil der Föderalismusreform. Seitdem sind nur noch die Länder zuständig für die Wohnungsbauförderung! Die Praxis vieler Länder aber zeigt, dass jetzt noch nicht mal die zunächst bis einschließlich 2013 vom Bund bereitgestellten 518,2 Millionen Euro jährlich voll ausgeschöpft werden. Wenn diese Zuwendungen demnächst wegfallen sollten, dann werden auch die Länder ihre Förderung drastisch kürzen – schon mit Blick auf die kommende sogenannte Schuldenbremse.

Die – normalen – Regeln des Marktes, den Rot-Grün ja noch mehr liberalisiert hat, führen bei den derzeitigen gesetzlichen Grundlagen des Mietwohnungsmarktes dazu, dass das Kapital sich auf die mittel- und langfristig attraktiven Gebiete mit leicht vermietbaren Beständen konzentriert. Während in diesen Gebieten ein „Upgrading“ stattfindet, indem die Wohnungen gut modernisiert werden, stagniert in den weniger attraktiven städtischen Quartieren und in den durch Wegzug und Leerstand geprägten schwachen Wohnungsmärkten die Anpassung der Mietwohnungen an die sich ändernden Wohnbedürfnisse. Der Wohnungsmarkt polarisiert sich also immer stärker sowohl regional als auch innerhalb der Städte. Allgemeine Mietpreissteigerungen und die – teilweise gesetzlich induzierten – Modernisierungsmieterhöhungen (z. B. für Energieeinsparung) sowie das

planmäßige Auslaufen der Mietpreisbindungen aus den großen Förderjahrgängen des sozialen Mietwohnungsbaus führen zu einem dramatischen Abschmelzen der Anzahl an preiswerten Mietwohnungen. Dieser marktkonforme Prozess reproduziert somit immer wieder eine „Wohnungsnot“ insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen, deren Mietbelastungsquote in vielen Fällen schon die 50 % erreicht, während sehr gut situierte Haushalte gerade mal 15 % ihres Einkommens für Miete ausgeben. Dies führt zwangsläufig dazu, dass regional immer wieder zeitlich beschränkte Wohnungsengpässe auftreten, die staatliche Interventionen politisch notwendig machen.

Und: Der Polarisierungsprozess in den Städten wird dramatisch zunehmen, wenn – wie Fachleute schätzen - von den kommunalen Beständen, die derzeit etwa 8% der Mietwohnungen im bundesdeutschen Durchschnitt der Städte umfassen, durch Bindungsauslauf und weitergehende Verkäufe in Zukunft nur noch weniger als die Hälfte übrig bleiben wird.

Wir haben es also gar nicht mit „dem“ Wohnungsmarkt zu tun, sondern die Politik ist mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Marktconstellationen konfrontiert. Selbst in den Kreisen mit einem rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt – wie etwa Berlin - stehen preiswerte Wohnungen nicht in der erforderlichen Anzahl oder nur in städtebaulich problematischen Lagen zur Verfügung.

All dies aus den vorherigen Themen greife ich nur noch mal auf um zu zeigen, dass eben eine massive staatliche Intervention in den Wohnungsmarkt erforderlich ist und dies nicht im Klein-Klein zwischen Landesministern verschwinden darf!

Um bei den sich abzeichnenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt wieder handlungsfähig zu werden, plädiere ich also eindeutig dafür, die Bundeszuständigkeit für Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung wieder herzustellen. Ein Gleichklang von „Rekommunalisierung“ der Daseinsvorsorge auf dem Wohnungsmarkt und eine „Rezentralisierung“ der Wohnungspolitik sind die angemessenen Instrumente, um eine den komplizierten Aufgabenstellungen örtlich angepasste, aber auch die Gleichheit der Lebensverhältnisse in Deutschland sichernde aktive

Wohnungspolitik zu ermöglichen.

**(18) Regionalisierung wohnungspolitischer Instrumente**

	Wachstums- regionen	Stagnations- regionen	Schrumpfung- regionen
Soziale Mietraum- förderung Neubau	Starke Mietnachfrage im Neubau erforderlich (Wohnungsmangel)	Nur die Förderung von Mietwohnraum und Begrüßung vorhandener Stadtlagen (Verdichtung) erforderlich	Keine Neubauförderung erforderlich, nur im Rahmen städtischer Konzepte (Stadtumbau) begrenzt als Kern von Altbau
Soziale Mietraum- förderung Bestand	Modernisierung bisher nicht gebundener Sozialer zur Auswertung der Bindungen	Nur die Förderung von Modernisierung (auch für Eigentümer) erforderlich sowie für Bündel neuer Bindungen im Bestand	Altbauförderung kann in dramatisch zusammengebrochenen Teilsiedlungen erforderlich sein
Eigentümer- förderung im Bestand	Keine Förderung, da Verlust von MietWZ des Wohnungsmangels vorzuziehen	Sonder im Rahmen der sozialen Stabilisierung von Stadtlagen (begrenzte Förderprogramme)	Erforderlich zur Umwertung von Leerstand und zur Revitalisierung von Quartieren
Eigentümer- förderung im Neubau	Nur vorrangig Begrüßung zur Entlastung der Mietnachfrage	Begrenzt erforderlich zur städtischen Aufwertung von Stadtlagen, aber keine Förderung im Umfeld von Bürgerhäusern („Umweltförderung plus Austausch der Stühle“)	Nur sehr eingeschränkt für die Revitalisierung von Quartieren sinnvoll in Mietobjekten; keine sonstige Förderung, da nur vorrangiger Leerstand vorhanden
Stadtumbau gegen soziale Segregation	Nachfragedruck führt zur geringen Steuerung zu, daher Quartiersmaßnahmen sinnvoll	Ausgeglichener Mietwohnungsmarkt verleiht Segregation, daher starke Konzepte zur Bündelung und Umwertung gebundener Mietwohnraums erforderlich	Umfassende städtische Maßnahmen der Brennpunktentlastung drückt. Altbau erforderlich, in stärkeren Vorstädtekonzepten zu Altbau

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

In dieser Matrix, die ich einmal für eine Anhörung im Deutschen Bundestag im Jahr 2002 entwickelt habe, ist deutlich erkennbar, dass für die unterschiedlichen Marktsituationen (Wachstumsregion, stagnierender Markt, Schrumpfungsregion) auch unterschiedliche Ausprägungen der bundeseinheitlich zu entwickelnden Förderinstrumente anzuwenden sind. Gravierende Förderfehler, wie die Sanierung von langfristig nicht erforderlichem Wohnraum (so geschehen in vielen Großsiedlungen in Ostdeutschland, die dann mit zusätzlichen Fördermitteln im Stadtumbau-Ost abgerissen wurden) sind nicht durch Delegation der Gesetzeskompetenz auf Landesebene zu vermeiden, sondern nur durch die Vorgabe entsprechender langfristiger Untersuchungen als Rahmenvorgabe einer Förderung.

Eine gleichartige Differenzierung der Förderinstrumente muss es auch auf städtischer Ebene geben, denn zum Beispiel trägt ein „guter“ Stadtteil eine energetische Modernisierung (im Eigentümerinteresse) oft selbst, während benachteiligte Quartiere eine verstärkte Förderung (auch mit längerer Belegungsbindung) brauchen.



Wenn einige Eckpunkte einer wohnungspolitischen Wende, wie ich sie skizziert habe, hier in Hamburg umgesetzt würden, dann – so bin ich überzeugt – gibt es auch für schwierige Stadtteile in dieser Stadt wieder „sonnige Aussichten“ auf ein sozial orientiertes Wohnen in der Stadt!