

„Bezahlbarer Wohnraum - aber wie?“ Wohnungsgipfel 10. November 2012

Workshop „Kommunale Instrumente zur Dämpfung der Mieten“ mit Jürgen Ehlers, BSMF, Frankfurt

zusammengefasst in Stichworten von Uli Franke

Einleitung

Mietentwicklung folgte im letzten Jahrzehnt der Teuerungsrate. In begehrten Lagen ist der Anstieg stärker. Seit etwa 5 Jahren hat er sich deutlich beschleunigt.

Lohnentwicklung in unteren Lohngruppen ist real und teilweise nominal rückläufig

Allgemeiner Abbau des Sozialwohnungsbestands durch Auslaufen von Bindungen ohne Ersatz. In Frankfurt: 30.000 Sozialwohnungen bei 70.000 Berechtigten

Die Angebots-Lücke taucht nur zum kleineren Teil als reale Nachfrage beim Wohnungsamt auf. Das Problem ist aber nicht zur Zufriedenheit der Betroffenen gelöst, die immer größere Anteile ihres Einkommens (nicht selten 40%-50% vom netto für Warmmiete) für Wohnen aufbringen müssen.

Kommunale Instrumente der Wohnungspolitik

- Mietspiegel ist politisch beeinflussbar. Beispiel Frankfurt: IWU wurde als Ersteller abgelöst, neuer Mietspiegel diente mit der Einführung von Lagenzuschlägen (in Bockenheim) als Treibsatz für die Mieten.
- Ankauf von Belegrechten nützt wenig bei angespanntem Wohnungsmarkt. (1) Neue Wohnungen werden nicht gebaut, d.h. Anstieg bei Neuvermietungen bleibt unverändert (2) Kontrollproblem: Kommune kauft Belegrechte in Wohnungen, die aufgrund von Zustand und Lage ohnehin kaum teurer zu vermieten wären (3) Private Vermieter verkaufen keine Belegrechte, wenn bei Neuvermietung die Vergleichsmiete deutlich überschritten werden kann.
- Milieuschutz durch Erhaltungssatzung dient zum Erhalt der Zusammensetzung des Viertels (Verhinderung von Luxussanierung): Genehmigungspflicht für Abriss, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnungen, Vorkaufsrecht für Kommunen. Erhaltungssatzung ist "Stumpfe Waffe": wird meist zu spät angewendet (wenn das Milieu schon gewechselt hat), unklare Abgrenzung akzeptable Instandhaltung / Luxussanierung.
- Vorschriften gegen Wohnraumzweckentfremdung und Leerstand wurden vom Land aufgehoben. In Frankfurt waren diese Instrumente wirksam.
- Gesetzlicher Schutz (Landesrecht) vor Eigenbedarfskündigung: Dauer des Schutzes betrug 10 Jahre nach Eigentümerwechsel in Kommunen mit besonderem Bedarf, wurde auf 3 Jahre reduziert.
- Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpacht erhält der Kommune die Möglichkeit zur Regulierung des Preisniveaus und zur Einflussnahme auf Bauprojekte. In Frankfurt steigen Grundstückspreise wegen Grundstücksangel und der durch die Krise bedingten "Flucht in Betongold". Die neuen Erbpachtverträge sind sehr teuer (bis 6% des Grundstückswerts), alte haben günstigere Bedingungen. Damit wird auf die Regulierungsmöglichkeit zugunsten der Maximierung der Einnahmen verzichtet.

Diskussion (unvollständig)

- Was ist das Interesse der Städte an einer investorfrendlichen Politik, die zur Verdrängung von Menschen aus den Städten führt? Antwort: Ziel ist, hohe Einkommen in die Städte zu ziehen und die Armut hinauszudrängen (Einkommen- und andere Steuern, Verringerung Sozialleistungen).
- Kritik an geplanter Ausweisung der Kelley Barracks als Gewerbegebiet anstelle Nutzung des bestehenden Wohnraums. Motiv: ungebremste Wachstumsorientierung,

„Bezahlbarer Wohnraum - aber wie?“ Wohnungsgipfel 10. November 2012

Steigerung Gewerbesteuer-Einnahmen. Es gibt wohl auch ein Abstandsgebot für Wohngebiete zu Gewerbegebieten, das die Möglichkeiten zur Ausweisung als Wohngebiet beschränkt (recherchieren).

- Auftrag der BImA ist Maximierung der Einnahmen bei Grundstücksverkauf. Sollte zumindest für sozialen Wohnungsbau geändert werden.
- Neubaupreise in Berlin --> Kostenmieten von 12€/qm bei günstigem Grundstückspreis, mit Quersubventionierung bei Großprojekten Reduzierung auf 11 €/qm
- Bündnis für bezahlbare Mieten in Berlin: Deckelung der Nettokaltmiete auf 30% des Familieneinkommens. Problem: Bürokratismus, nicht ausreichend (führt immer noch zu Warmmieten von 40-50%)

Fazit

Insgesamt haben die kommunalen Instrumente nur wenig Durchschlagskraft. Bestimmend für die Wohnungskrise ist die wachsende Kluft zwischen Arm und Reich, die zur Auseinanderentwicklung der Einkommen und der Grundstücks/Baukosten führt. Letztere werden in Metropolregionen durch die "Flucht in Betongold" und die damit einhergehende Spekulationswelle hochgetrieben. Notwendig ist eine planende Wohnungsbaupolitik, die nach Bedarf öffentliche Mittel in Erhaltung und Neubau von Wohnraum investiert.