

Antrag der Fraktion DIE LINKE

Kommunales Wohnungsbauprogramm jetzt!

Mit den bisherigen Mitteln gelingt es nicht, den Bedarf nach billigem Wohnraum dauerhaft und in hinreichendem Umfang zu decken. 10.000 EinwohnerInnen mehr bedeuten einen Mehrbedarf von 4.000 Wohnungen zusätzlich zu allen bisherigen Kalkulationen. Diese Wohnungen sind weder derzeit vorhanden noch im Entstehen. Die Förderung privater Wohnungsbaugesellschaften durch verbilligte Kreditaufnahme unter Zusicherung einer 25-Prozent-Quote von vorübergehend preisgebundenen Wohnungen kann diesen Bedarf nicht gewährleisten. Auch das neue „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Senats enthält zwar ein höheres Ziel neuer Wohnungen, aber keine neuen Instrumente. Wie das bisher schleppende Tempo des 2. Wohnraumförderungsprogramms dadurch beschleunigt werden soll, ist nicht zu ersehen. Auch gibt es keine nachvollziehbare Kalkulation, aufgrund derer es möglich sein soll, jetzt zusätzliche 2.000 Wohnungen ohne zusätzliche Förderung preisgebunden zu erstellen. Daher ist dringend eine andere Initiative erforderlich.

Bei Baukosten von 1.500 Euro/qm entspricht eine Tilgung innerhalb von 35 Jahren bei Kreditzinsen von 2 Prozent bereits einem Mietkostenanteil von 5 Euro pro qm und Monat. Private Investoren erwarten eine Eigenkapitalrendite von mindestens 4 Prozent, die zusätzlich auf die Miete drückt. Üblicherweise senken sie die Tilgung auf 1 Prozent und kalkulieren mit einem Verkauf innerhalb von 10 Jahren. In der Folge entstehen Bestände, die sich bereits während der Mietpreisbindung zügig verteuern (und schnell nach ihrem Auslaufen), die auf extrem lange Zeit mit letztlich vom Mieter zu bedienenden Schulden belastet sind und die immer wieder mit Gewinn den Eigentümer wechseln, was ebenfalls von den MieterInnen bezahlt wird. Das bestehende Wohnraumförderungsprogramm bildet mit den 6,10 bzw. 6,50 Euro Miete pro qm in der 25-Prozent-Quote nur den gegenwärtigen Durchschnitt der Mietpreise ab, während die anderen 75 Prozent der gebauten Wohnungen erheblich darüber liegen und in der beschriebenen Weise eine zügige Erhöhung auch der gebundenen Mieten zu erwarten ist. Das Programm verschafft damit zwar der Stadt einige Belegwohnungen (die 20 Prozent von den 25 Prozent, also 5 Prozent der gesamten neuen Wohnungen) und ersetzt zumindest einige der wegfallenden Sozialwohnungen, insgesamt trägt es aber letztlich zur Steigerung des Mietpreisniveaus bei, weil nicht billig gebaut wird. Auch der Anteil kommunaler Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand sinkt weiter.

Wenn in erheblicher Zahl Wohnungen gebaut oder anders geschaffen werden sollen, die im Mietpreis unterhalb des Durchschnitts liegen und dauerhaft preisgebunden sind, dann kann das nur gelingen, wenn preistreibende Bestandteile der Kalkulation entfernt werden: Die private Rendite, die Grundstückskosten, die überlangen Tilgungszeiten sowie der Bau von zu teuren Wohnungen aus der Erwartung heraus, spätestens nach Auslaufen der Mietpreisbindung auf Marktniveau zu vermieten. Das zu vermeiden, bedeutet: Bau von Wohnungen im öffentlichen Eigentum mit der Zielvorgabe Nullrendite; Überlassung von städtischen Grundstücken z.B. in Erbpacht statt Verkauf; konsequente Konzeption von standardgerechten, aber bezahlbaren Wohnungen; dauerhafter Verbleib in öffentlicher Hand; Senkung von Kosten

teilweise auch durch Wohnanlagen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen und Einrichtungen.

Genau dieser Weg muss jetzt konsequent beschritten werden. Der Bau von 4.000 Wohnungen in 2 Jahren in kommunaler Hand zu einem Mietpreis von unter 6 Euro/qm kann gelingen, wenn der Senat entsprechende Schritte ergreift. Wird die überhöhte Gewinnausschüttung der GEWOBA für 2 Jahre auf Null gesetzt, werden dadurch Mittel frei, mit denen während dieser Zeit die Finanzierung eines solchen Projekts bedient werden kann; sobald die Wohnungen bezogen sind, kann die weitere Abfinanzierung aus den Mieten erfolgen. Die GEWOBA schüttet derzeit jährlich 15,75 Mio. Euro an ihre Aktionäre aus (eine Dividende von 18 Prozent), davon entfallen 11,70 Mio. Euro auf die städtischen Anteile und 4,05 Mio. Euro auf die privaten Miteigentümer. Sollte die befristete Nullausschüttung von den privaten Miteigentümern nicht mitgetragen werden, kann hilfsweise durch eine Absenkung der Gewinnausschüttung und einen Verzicht der Stadt auf ihren Anteil der Ausschüttung annähernd dieselbe Entlastung der GEWOBA erreicht werden. Im Gegenzug entsteht bei der GEWOBA ein steigender kommunaler Wohnungsbestand, der mietkontrolliert ist und sich auf öffentlichen Grundstücken befindet. Die erhöhten Bundeszuwendungen für den Städtebau können ebenfalls in die Finanzierung einbezogen werden. Die Kreditaufnahme erfolgt nicht durch die öffentliche Hand, sondern durch die GEWOBA, wird aber öffentlich verbürgt. Wenn das Programm sich bewährt und der Wohnungsbedarf durch Zuzug weiter steigt, kann die Maßnahme wiederholt werden. Es ist die günstigste und praktikabelste Art und Weise, wie ein schneller Anstieg des kommunalen Wohnungsbestands bewirkt werden kann.

Die Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) möge beschließen:

1. Die Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) fordert den Senat auf, die Gewinnausschüttung der GEWOBA für 2 Jahre auf Null zu setzen und dadurch ein Programm zum Bau von 4.000 zusätzlichen Wohnungen zu ermöglichen, hilfsweise die Gewinnausschüttung abzusenken und auf den städtischen Teil der Ausschüttung zu verzichten. Die Wohnungen sollen auf eine Miete von unter 6 Euro pro qm kalkuliert werden auf der Grundlage einer Nullrenditeerwartung, dauerhaft preisgebunden sein und auf Grundstücken entstehen, die die Stadt der GEWOBA zur Verfügung stellt, aber in öffentlichem Eigentum behält. Betroffenenvertretungen und städtische Ressorts sollen in die Planung einbezogen werden. Sie soll auch Wohnanlagen umfassen, die Einzelwohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen verbinden.
2. Die Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) fordert den Senat auf, die zusätzlichen Mittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau vorrangig zur Umsetzung dieses Vorhabens einzusetzen.

Claudia Bernhard, Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE.