

Steuerungsfunktion der Öffentlichen Hand erhalten!

Positionspapier der Architektenkammer NRW zum Wohnungsbau und zur Privatisierung öffentlich gebundener Wohnungsbestände

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich in einer Umbruchphase. Kommunen und andere öffentliche Institutionen gehen dazu über, Teile ihres Wohnungsbestandes zu verkaufen und ganze kommunale Wohnungsgesellschaften zu privatisieren. In jüngster Zeit haben verschiedene Fondsgesellschaften, zumeist aus USA und Großbritannien, in großem Umfang Mietwohnungsbestände aus dem Besitz industrieverbundener Wohnungsgesellschaften, von Sozialkassen und Kommunen erworben. Der beabsichtigte Verkauf des Wohnungsbestandes der nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) und die Überlegungen zahlreicher Städte, durch die Veräußerung kommunaler Wohnungsunternehmen ihre Haushaltslage kurzfristig zu verbessern, veranlasst die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Stellung zu beziehen.

Wohnraumversorgung für untere Einkommensgruppen dauerhaft sicherstellen!

Der Bedarf an preiswerten Wohnungen wächst, weil Sozialbindungen auslaufen, zu wenig Ersatz geschaffen wird und die Anzahl der Menschen, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind, aller Voraussicht nach steigen wird. In Teilen Nordrhein-Westfalens bestehen schon heute Probleme für die Bewohner unterer und mittlerer Einkommen, preiswerte Wohnungen zu finden. Die betrifft insbesondere die Rheinschiene, einige Universitätsstädte und ihr Umland. Hinzu kommt, dass der gesamte Wohnungsmarkt nicht ausreichend auf die Erfordernisse des demografischen Wandels vorbereitet ist und in absehbarer Zeit umfassende strukturelle Verbesserungen erforderlich werden. Die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bleibt dauerhaft eine kommunale Aufgabe.

Steuerungsinstrumente für eine verantwortliche Stadtentwicklung erhalten!

Mit den kommunalen Wohnungsgesellschaften besitzen die Gemeinden wertvolle Instrumente für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung und für eine auf langfristige Ziele angelegte Stadtentwicklung. Die Unternehmen tragen in erheblicher Weise dazu bei, dass für Menschen mit unteren und mittleren Einkommen bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Durch ihre Belegungspolitik und die Weiterentwicklung der Siedlungen tragen die Wohnungsgesellschaften in erheblichem Maße dazu bei, Großsiedlungen zu stabilisieren, Quartiere zukunftsfähig zu machen und die städtebauliche Qualität unseres Landes insgesamt zu steigern. Voraussetzung dafür ist eine sozialpolitische Verpflichtung, die einem privaten Investor nicht auferlegt werden kann.

Mieterinnen und Mieter nicht überfordern!

Private Fondsgesellschaften sind an den Versorgungsaufgaben und langfristigen sozialen Konsequenzen ihrer Entscheidungen naturgemäß nicht interessiert; dort stehen kurzfristige Renditeüberlegungen im Vordergrund. In der Folge von Privatisierungen werden in der Regel Mieten angehoben, Instandhaltungsaufwendungen zurückgefahren und Personal abgebaut. Durch Weiterverkäufe entstehen problematische Gemengelagen in den Eigentumsverhältnissen und Kaufdruck auf die Mieter, die finanziell und emotional häufig mit der neuen Situation nicht zurecht kommen. Bei dem kurzfristigen Anlagehorizont der Fonds besteht zudem die Gefahr, dass sich nach dem Ausstieg der Investoren aus ihrem Engagement langfristige Probleme ergeben.

LEG-Verkauf: Steuerungsfunktion für Landesentwicklung erhalten!

Die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen ist ein wichtiges Steuerungsinstrument des Landes, um Strukturverbesserungsmaßnahmen zu koordinieren und innerstädtische Brachflächen zielgerichtet entwickeln zu können. Dabei hat die LEG auch die Aufgabe, belastete, für Investoren wenig attraktive Brach- und Konversionsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Aufgabe sollte dauerhaft bei der LEG verbleiben.

Wenn die Wohnungsbestände der LEG (über 110.000 Wohnungen) tatsächlich verkauft werden sollten, sind gerade die örtlichen und regionalen Wohnungsunternehmen in der Lage, die Wohnungen verantwortlich zu übernehmen und für untere und mittlere Einkommensgruppen dauerhaft zu bewirtschaften.

Soziale und städtebauliche Auswirkungen beachten!

Bei der derzeitigen Diskussion um eine mögliche Änderung von § 107 der Gemeindeordnung muss beachtet werden, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen Einnahmen benötigen, um ihre Aufgaben der Wohnungsversorgung auch künftig wahrnehmen zu können.

Bei der Diskussion um die Einführung des neuen Kapitalmarktinstrumentes der REITS müssen aus Sicht der Architektenkammer NRW dringend auch die wohnungswirtschaftlichen, sozialen, städtebaulichen und beschäftigungspolitischen Auswirkungen geklärt werden.

Positionspapier der Architektenkammer NRW zum Wohnungsbau und zur Privatisierung öffentlich gebundener Wohnungsbestände

(1) Auf den angespannten Wohnungsmärkten bestehen Wohnungsengpässe für untere und mittlere Einkommensgruppen

Die Situation auf den Wohnungsmärkten des Landes Nordrhein-Westfalens hat sich seit Mitte der 90er Jahre grundlegend verändert. Während es auf den örtlichen und regionalen Märkten der alten Industrieregionen aufgrund der anhaltenden Bevölkerungsverluste beachtliche Entspannungstendenzen gibt, haben sich in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen der Rheinschiene und den soliden Verdichtungsgebieten der Universitätsstädte erhebliche Wohnungsengpässe herausgebildet.

Eine der wesentlichen Ursachen hierfür ist die deutlich zu geringe Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren, die mit einer Baufertigstellungsrate um 50.000 Wohnungen deutlich unter dem mit 65.000 - 80.000 Wohnungseinheiten prognostizierten Bedarf für das bevölkerungsreichste Bundesland liegt. Der geringen Bautätigkeit im Wohnungsbau stehen hohe Abgangsquoten gegenüber. Diese wurden durch den Abriss von Schlichtwohnungsbeständen der Nachkriegszeit einem erhöhten Flächenbedarf für die Modernisierung der erhaltungswerten Wohnungsbestände, die vielfach mit einer Zusammenlegung von Wohnungen verbunden ist, die Umwandlung und Zweckentfremdung von Wohnraum in den Dienstleistungszentren sowie einer verstärkten Privatisierung von Wohnungsbeständen verursacht.

Die hohen Abgangsquoten im Mietwohnungsbau, die sich in der Größenordnung der jährlichen Neubautätigkeit bewegen, haben wesentlich dazu beigetragen, dass die Versorgungsprobleme unterer und mittlerer Einkommensgruppen auf die angespannten Wohnungsmärkten der Wachstumsregionen beachtlich zugenommen haben. Deren Situation dürfte sich in den nächsten Jahren weiter verschärfen, weil mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel eine erhebliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte verbunden ist. Davon sind im besonderen Maße die Dienstleistungszentren und Universitätsstädte betroffen, die mit einer deutlichen Zunahme der Singlehaushalte konfrontiert werden.

(2) Die demografische Entwicklung erfordert strukturelle Verbesserungen in den Wohnungsbeständen

Nachdem der private Mietwohnungsbau aufgrund fehlender Investitionsanreize in den letzten 10 Jahren weitestgehend weg gebrochen ist, besteht ein erhöhter Handlungsbedarf im öffentlich geförderten Wohnungsbau an den Nachfragestandorten für den preiswerten Wohnraum. Dies wird in der wohnungspolitischen Diskussion häufig übersehen, die primär unter quantitativen Gesichtspunkten geführt wird und die regionalen Besonderheiten nicht angemessen berücksichtigt.

Zwar verfügt Nordrhein-Westfalen mit 8,3 Mio. Wohnungen für eine Bevölkerung von 18,3 Mio. Einwohnern statistisch gesehen über eine relativ gute Wohnraumversorgung. Diese ist jedoch völlig unzureichend, wenn man sich die Struktur des Wohnungsbestandes vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Überalterung der Bevölkerung vergegenwärtigt. Nur etwa 100.000 Wohnungen entsprechen den Anforderungen, die sich für das selbständige Wohnen in einer alternativen Gesellschaft mit barrierefreien oder barrierearmen Standards stellen.

Da wir mittelfristig davon ausgehen müssen, dass etwa 1/3 der Bevölkerung über 60 Jahre alt ist, ergeben sich neue Herausforderungen für eine grundlegende Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, um das selbständige Wohnen im Alter zu stärken. In Nordrhein-Westfalen müssen mittel-

fristig etwa 2,5 Mio. barrierefreie und barrierearme Wohnungen im Bestand geschaffen werden, damit der Grundsatz „Wohnen statt Pflege“ nicht an den baulichen Voraussetzungen des Wohnens scheitert. In einer Gesellschaft, die sich mit einem dramatischen Überalterungsprozess auseinandersetzen muss, gibt es gute ökonomische und soziale Gründe, die dafür sprechen, ein ausreichendes Wohnungsangebot für das selbständige Wohnen im Alter zur Verfügung zu stellen.

Dieses erfordert Investitionsanreize für eine erhöhte Neubautätigkeit und eine durchgreifende Umstrukturierung des in Nordrhein-Westfalen teilweise minderwertigen und defizitären Wohnungsbestands der 50er und frühen 60er Jahre. Durch die Veräußerung und Privatisierung von jährlich 100.000 - 150.000 Mietwohnungen ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum, um die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte für das untere Einkommensdrittel in den Wachstumsregionen sicherzustellen.

(3) Die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bleibt eine kommunale Aufgabe

Aufgrund stagnierender und sinkender Realeinkommen breiter Schichten der Bevölkerung, einer hohen Arbeitslosenquote und der Ausweitung des Billiglohnssektors ergibt sich in den nächsten Jahren ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen. Da diese für Bezieher des Arbeitslosengeldes II sämtliche Kosten für die Unterkunft übernehmen müssen, liegt es in deren Interesse, wenn ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum vorhanden ist.

Dies stellt viele Städte und Gemeinden vor neue Aufgaben, die sich seit Mitte der 90er Jahre aus der Wohnungspolitik weitestgehend zurückgezogen haben. Diese sind in einem wesentlich stärkeren Maße als bisher gefordert, sich im Interesse der Kommunalfinanzen wieder stärker in der Flächenpolitik für den Mietwohnungsbau, einer angemessenen Bodenvorratspolitik und einem kommunalen Immobilienmanagement zu engagieren. Nur auf diese Weise lassen sich auf den angespannten Wohnungsmärkten die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Konflikte um eine angemessene Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte lösen.

Die von zahlreichen Arbeitsagenturen und Städten ergangenen Umzugsaufforderungen zu Gunsten einer preiswerteren Wohnung haben bereits jetzt zu einer Auseinandersetzung über die Höhe der Unterkunftskosten geführt, weil dort kein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnung für die Bezieher von Arbeitslosengeld II zur Verfügung steht. Eine Konzentration dieser Bevölkerungsgruppen auf bestimmte Stadtteile und Wohnquartiere birgt erhebliche Risiken für die Erhaltung von ausgewogenen Sozialstrukturen und ist für die Städte und Gemeinden mit erhöhten Aufwendungen für die Sozialarbeit und Sicherheit verbunden.

(4) Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind wertvolle Steuerungsinstrumente für die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung und sollten daher nicht zum Verkauf gestellt werden

Ein wesentliches Gestaltungselement zur Lösung der Wohnungsfrage in den Städten und Gemeinden bilden die kommunalen Wohnungsunternehmen. Diese sind Markt regulierend tätig und verfügen über ein breites Angebot an preiswertem Wohnraum. Mit ihren langfristigen Investitionsentscheidungen sind sie der geeignete Partner für die notwendigen Investitionen zur Versorgung auch des unteren Einkommensdrittels mit angemessenem Wohnraum, die Durchführung von Maßnahmen der kommunalen Infrastruktur, des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung. Die durch die kommunalen Wohnungsunternehmen getätigten Investitionen sind für die örtliche und regionale Wirtschaft von beachtlicher Bedeutung und stabilisieren an vielen Standorten die Beschäftigungssituation der Bauwirtschaft und der freien Berufe. Im Gegensatz zu internationalen Investorengruppen

werden 90 - 95 % der Investitionen kommunaler Wohnungsunternehmen an örtliche und regionale Unternehmen vergeben.

In Anbetracht der schwierigen Haushaltssituation vieler Städte und Gemeinden werden sie einseitig unter fiskalischen Gesichtspunkten als Vermögensreserve bewertet. Dabei wird deren Beitrag als Steuerungsinstrument zur Lösung von städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen, für die sich private Investoren wegen fehlender Renditeaussichten nicht engagieren, weitestgehend vernachlässigt. Der mit dem Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen erzielbarer Erlös ist nicht dazu geeignet, die Finanzsituation der Städte und Gemeinden dauerhaft zu lösen. Der kurzfristigen Entlastung des kommunalen Haushaltes steht eine dauerhafte Abhängigkeit der Städte und Gemeinden von den Renditeerwartungen überregionaler Finanzinvestoren gegenüber.

Bei der schwierigen Finanzlage vieler Städte und Gemeinden, deren Gestaltungsspielräume durch Haushaltssicherungskonzepte erheblich eingeschränkt sind, stellen die kommunalen Wohnungsunternehmen ein wertvolles Instrument für die örtliche Wohnungs-, Stadtentwicklungs-, Wirtschafts- und Sozialpolitik dar. Sie leisten damit unverzichtbare Beiträge zur Stadt- und Sozialrendite. Ihre Veräußerung wäre mit gravierenden Konsequenzen für die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen sowie für die örtliche und regionale Wirtschaft verbunden.

(5) Die Auswirkungen des Verkaufs von Wohnungsbeständen an Finanzinvestoren sind bereits erkennbar

Seit einigen Jahren stehen die Wohnungsbestände der kommunalen Gebietskörperschaften des Bundes, des Landes, der Sozialkassen und der ehemals industrieverbundenen Wohnungsunternehmen im Focus vorwiegend ausländischer Investoren, die mit einem zeitlich begrenzten Engagement von 6 bis 8 Jahren eine Verwertung mit hohen Renditen anstreben. Mit Einkaufspreisen, die von langfristig orientierten Bestandhaltern vielfach nicht gezahlt werden können, werden Wohnungsbestände unterschiedlicher Größe und Struktur eingekauft, privatisiert oder in Weiterveräußerungspakete zerlegt. Auf diese Weise entsteht ein heterogener Wohnungsbestand mit unterschiedlichen Eigentümer- und Trägerstrukturen.

Die hohen Renditeziele der Finanzinvestoren lassen sich nur dann verwirklichen, wenn in den angekauften Wohnungsbeständen die Miete bis zum oberen Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben, die Instandhaltungsaufwendungen und das für eine sozialverträgliche Bewirtschaftung notwendige Personal deutlich reduziert werden. Dies ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit im Bestand verbunden. Es besteht die Gefahr, dass sich zahlreiche Wohnungsbestände aufgrund der vernachlässigten Instandsetzung zu städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemgebieten entwickeln. Damit werden die Bemühungen der Städte und Gemeinden und des Landes um die Stabilisierung und Funktionsfähigkeit dieser Stadtteile und Wohnquartiere unterlaufen.

Bei den kurzfristig orientierten Finanzinvestoren besteht kein wirtschaftliches Interesse an einer nachhaltigen Struktur-, Stadtteil- und Belegungspolitik in den erworbenen Wohnungsbeständen. Die sich daraus für die kommunale Wohnungspolitik ergebenden Konsequenzen werden vielfach unterschätzt. Diese dürften in vielen Wohnsiedlungen, vor allem denen der 60er und 70er Jahre, die Probleme einseitiger Miet- und Belegungsstrukturen erheblich vergrößern. Außerdem besteht bei den auf hohe Renditeerwartungen ausgerichteten Finanzinvestoren kein Interesse an einer ergänzenden Neubautätigkeit im Rahmen der baulichen Umstrukturierung des Bestandes, die zur Qualitätsverbesserung von Stadtteilen und Wohnquartieren unerlässlich ist. Damit fehlt ein wesentliches Element in der kommunalen Aufwertungsstrategie von städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemgebieten. Gleichzeitig wird die Chance vertan, mit einer behutsamen Neubautätigkeit und Nachverdichtung neue Eigentümer- und Mieterstrukturen für diese Stadtteile und Wohnquartiere zu gewinnen.

(6) Verkauf der Wohnungsbestände der LEG nur an örtliche und regionale Bestandsunternehmen

Die Veräußerung von Wohnungsbeständen der Landesentwicklungsgesellschaft ist mit erheblichen Risiken für Wohnungs- und Städtebaupolitik in Nordrhein-Westfalen verbunden. Sie hat eine beachtliche Signalwirkung auf die Diskussion in vielen Städten und Gemeinden des Landes, in denen die kommunalen Wohnungsunternehmen auf den Prüfstand von Kommunalaufsicht, Finanz- und Ordnungspolitik stehen. Außerdem trägt die geplante Veräußerung zu einer nicht zu unterschätzenden Verunsicherung von 110.000 Mieterhaushalten bei, die an einem soliden und verlässlichen Vermieter interessiert sind.

Für den Fall, dass die Landesregierung an ihren Verkaufsplänen festhält, sollten die Wohnungsbestände der LEG nur an örtliche und regionale Wohnungsunternehmen veräußert werden, die die Gewähr für eine sozialverträgliche Bestandsbewirtschaftung bieten.

Der Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes der LEG an einen großen ausländischen Finanzinvestor ist im Gegensatz hierzu mit erheblichen Risiken für die Wohnungs- und Städtebaupolitik des Landes und der Städte und Gemeinden verbunden. Der Verkaufserlös, der sich bei einer Veräußerung des gesamten Wohnungsbestandes ergeben würde, dürfte deutlich unter dem einer dezentralen Veräußerungsstrategie liegen, weil bei den Finanzinvestoren aufgrund der Lage der Wohnungsbestände und deren Bau- und Sozialstruktur erhebliche Abschläge für ein Wohnungspaket in dieser Größenordnung geltend gemacht werden dürften.

Die Veräußerung an einen einzigen Käufer birgt die Gefahr der Monopolisierung. Bereits jetzt streben einzelne Fonds die Verwaltung von 500.000 bis 1 Mio. Wohnungen an. Außerdem hätte eine Veräußerung des gesamten Wohnungsbestandes der Landesentwicklungsgesellschaft an einen Finanzinvestor für die betroffenen Gebietskörperschaften und kommunalen Entscheidungsträger den Nachteil, dass dieser für eine Mitwirkung an der Lösung der lokalen Probleme in ihrer Stadt und Region als Partner nicht in dem Maße zur Verfügung steht, wie dies bei örtlichen und regionalen Erwerbern der Fall sein dürfte. Es muss damit gerechnet werden, dass es beim Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes der LEG an einen internationalen Finanzinvestor zu erheblichen Irritationen bei den Mietern und kommunalpolitischen Entscheidungsträgern der Städte und Gemeinden aufgrund von Mieterhöhungen, Verdrängungsprozesse durch eine übereilte Privatisierungspolitik und einer Vernachlässigung der Wohnungsbestände durch eine Absenkung der bestandserhaltenden Investition kommt.

Als Alternative zu einer Veräußerung des gesamten Wohnungsbestandes der LEG an einen Finanzinvestor, der nur begrenzt auf eine Sozialcharta verpflichtet werden kann, kommt eine Veräußerung von Tochtergesellschaften wie von Teilpaketen an örtliche und regionale Erwerber in Betracht, die an einer langfristigen Bestandsbewirtschaftung interessiert sind. Dies hätte für die Mieter, die betroffenen Gebietskörperschaften und kommunalpolitischen Entscheidungsträger den Vorteil, dass sie weiterhin über örtliche und regionale Ansprechpartner verfügen, die an der Wertsicherung des Immobilienbestandes ein hohes wohnungswirtschaftliches Interesse haben.

Außerdem ist bei einer Veräußerung von Wohnungsbeständen der Landesentwicklungsgesellschaft zu berücksichtigen, dass diese im Gegensatz zu den Beständen des Eisenbahnvermögens-, der Gagfah, Vitterra, Thyssen-Krupp und der Wirtschafts- und Finanzinstitute durch erhebliche Defizite in der Standortqualität, den Bau- und Bewirtschaftungsformen und der Sozialstruktur gekennzeichnet sind. Der überwiegende Teil des originären Wohnungsbestandes von 60.000 WE der Landesentwicklungsgesellschaft und 50.000 WE der beteiligten Gesellschaften wurde nach dem 2. Weltkrieg im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Davon befinden sich 15.000 - 20.000 WE in Hochhäusern, der hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre sowie in sozialen Brennpunkten. Etwa 70 % des Wohnungsbestandes der Landesentwicklungsgesellschaft sind gegenwärtig noch mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu Gunsten einkommensschwacher Haus-

halte belegt. In vielen Städten stellen erhebliche Teile der Wohnungsbestände der LEG eine Belastung für die kommunale Wohnungs-, Sozial- und Stadtentwicklungspolitik dar. Dies hängt im Wesentlichen mit den schwierigen Bauformen, einer fehlenden Modernisierung und Instandsetzung und dem negativen Image der früheren Neuen Heimat/LEG-Wohnen zusammen. An zahlreichen Standorten können diese Bestände nur noch an soziale Randgruppen vermietet werden.

Aufgrund ihrer Siedlungs-, Bau- und Sozialstruktur sind diese Wohnungsbestände nur im Ausnahmefall für eine Einzelprivatisierung geeignet und kommen überwiegend nur für Paketverkäufe an institutionelle Bestandsunternehmen in Betracht. Dies hat auch zu einer erheblichen Kaufzurückhaltung bei den ausländischen Finanzinvestoren geführt, die ihre Kapitalrenditen von 15 - 25 % über schnelle Wertschöpfungsprozesse bei der Einzelprivatisierung und einer Erhöhung des Mietniveaus bei gleichzeitiger Absenkung der Investitionskosten realisieren wollen. Deren Interesse an der Beseitigung der baulichen Defizite und einer Auflockerung der einseitigen Mieter- und Sozialstruktur in Zusammenarbeit mit der kommunalen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik dürfte äußerst gering sein. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der Landesentwicklungsgesellschaft sich in den schwachen Regionen des Rhein-Ruhrgebietes befindet. Dort würde die Veräußerung der Wohnungsbestände der Landesentwicklungsgesellschaft die Bemühungen der Städte und Gemeinden um eine Stabilisierung und Aufwertung des problematischen Immobilienbesitzes deutlich erschweren.

Für diese werden nur dann langfristig tragfähige Perspektiven gesehen, wenn sich hierfür öffentliche und regionale Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Städten und Gemeinden und der Wohnungs- und Städtebaupolitik des Landes engagieren.

(7) Die LEG muss auch zukünftig die Funktion eines Koordinators für Strukturverbesserungsmaßnahmen übernehmen

Für Nordrhein-Westfalen mit seinen wirtschaftlichen Strukturproblemen in den alten Industrieregionen ist nicht nur die Veräußerung und Sicherung der Wohnungsbestände der LEG von Interesse, sondern auch deren Funktion als ein landespolitisches Steuerungsinstrument für eine aktive Flächenpolitik. In keinem anderen Bundesland gibt es in den ehemaligen Bergbau- und Stahlstandorten so viele und so große Gewerbe- und Industriebrachen wie in unserem Lande. Diese belasten in erheblichem Umfang die Siedlungsentwicklung dieser Städte und erfordern zur Begrenzung der Folgekosten für die verkehrliche und soziale Infrastruktur ein verstärktes Engagement der Landesregierung. Dieses sollte durch eine strukturpolitisch ausgerichtete LEG wahrgenommen werden. Bei dieser sollte jedoch gegenüber der bisherigen Ankaufs-, Aufbereitungs- und Verkaufspolitik des Grundstücksfonds ein Strategiewechsel vorgenommen werden, weil dessen Wirkungsweise nicht sonderlich effizient war.

Statt hohe Fördermittel des Landes und der Städte und Gemeinden für den Ankauf von Gewerbe- und Industriebrachen zu Preisen zu binden, die kein anderer Marktteilnehmer zahlen würde und mit dem die Eigentümer der Altlastenflächen von ihrer Verantwortung entbunden werden, sollte künftig die Flächenaktivierung von Brachflächen in Nordrhein-Westfalen im Rahmen von Kooperationsmodellen erfolgen. Dabei könnte die LEG die Funktion des Koordinators für eine kostengünstige Flächen- und Siedlungsentwicklung übernehmen. Die Städte und Gemeinden müssen bei derartigen Kooperationsmodellen das Planungsrecht und die Alteigentümer der flächenintensiven Brachflächen ihren Grundbesitz in Projektentwicklungen einbringen. Mit einer derartigen Strategie, die sich bereits beim kleinteiligen Flächenrecycling für den sozialen Wohnungsbau und dem Bahnflächenpool bewährt hat, könnten die Planungszeiträume für die Flächenaktivierung deutlich verkürzt und die öffentlichen Haushalte beachtlich entlastet werden.

(8) Die wirtschaftliche Betätigung kommunaler Wohnungsgesellschaften muss erhalten bleiben

Für die Erfüllung der Aufgaben der gemeindlichen Daseinsvorsorge benötigen die kommunalen Wohnungsunternehmen eine angemessene Finanzausstattung.

Wegen ihrer schwierigen Haushaltslage sind die Städte und Gemeinden nicht in der Lage, ihre Wohnungsunternehmen mit dem für die Durchführung dieser Maßnahmen notwendigen Eigenkapital auszustatten. Aus diesem Grund müssen die kommunalen Wohnungsunternehmen über andere Ertragsquellen Mittel erwirtschaften. Da nicht damit gerechnet werden kann, dass sich die Finanz- und Haushaltssituation der Städte und Gemeinden durch erhöhte Finanzausweisungen des Landes und des Bundes verbessert, muss die beabsichtigte Änderung zum § 107 der Gemeindeordnung in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Aufgabenerledigung der Wohnungsgesellschaften geprüft werden.

Grundsätzlich zu begrüßenden Privatisierungsbestrebungen steht entgegen, dass negative Auswirkungen für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen erwartet werden, weil nach den Vorstellungen der Landesregierung die wirtschaftliche Betätigung kommunaler Wohnungsunternehmen eingeschränkt werden soll. Dabei geht es primär um die rentierliche Vermarktung von Maßnahmen des Wohnungseigentums, mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen die Mittel erwirtschaften, dass sie zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrages bei der Bereitstellung von preiswerten Wohnraum und der Durchführung von Maßnahmen zur Stabilisierung der gemeindlichen Infrastruktur, des Stadtbbaus und der Stadtentwicklung benötigen. Zudem dient diese Ertragsquelle zur Finanzierung von sozialen Projekten in schwierigen Stadtteilen und dem kulturellen Engagement der Wohnungswirtschaft.

Die unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten geforderte Einschränkung der wirtschaftlichen Betätigung von kommunalen Wohnungsunternehmen dürfte dazu führen, dass sich diese aus dem öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau wie den Projekten der kommunalen Infrastruktur völlig zurückziehen, weil ihnen hierfür die notwendige Eigenkapitalbasis fehlt. Mit der vorgesehenen Veränderung von § 107 der Gemeindeordnung würde sich das Investitionsverhalten der kommunalen Wohnungsunternehmen auf die Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes konzentrieren.

Der Rückzug kommunaler Wohnungsunternehmen aus der Schaffung von neuem, qualitativem Wohnraum, der vorrangig für die angemessene Versorgung einer alternden und einkommensschwächeren Gesellschaft benötigt wird, dürfte die schwierige Auftragslage der Bauindustrie, des mittelständischen Handwerkes und der freien Berufe weiter verschärfen.

Aus diesem Grunde steht ein erhebliches Interesse an der Erhaltung der gegenwärtigen Fassung von § 107 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen zu Gunsten der kommunalen Wohnungsunternehmen. Die geplanten Veränderungen sollten sich lediglich auf eine Klarstellung in der Gesetzesbegründung zu § 107 beschränken. Den Kommunen sollte die Refinanzierung der Investitionskosten für die kommunale Daseinsvorsorge im Bereich des Wohnungsbaus und der wohnungsnahen Infrastruktur ermöglicht sein. Im Rahmen dieser Klarstellung sollte auch geregelt werden, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben in angemessener Weise auf marktverfügbare Dienstleistungen und Unternehmerleistungen zurückgreifen sollen.

(9) Die wohnungswirtschaftlichen, sozialen, städtebaulichen und beschäftigungspolitischen Auswirkungen von REITS müssen geklärt werden

Erhebliche Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsneubau und Bestand so wie für die städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Aufwertung von Wohnquartieren werden durch die geplante Einführung des neuen Kapitalmarktinstrumentes REITS ergeben. Bei der

gegenwärtigen Diskussion um die Einführung dieses neuen Instrumentes stehen die steuerlichen und fiskalischen Aspekte einseitig im Vordergrund. Die damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Auswirkungen wurden bisher nicht berücksichtigt und sollten zunächst im Vorfeld des geplanten Gesetzentwurfs der Bundesregierung für steuerbegünstigte, börsennotierte Immobiliengesellschaften geklärt werden.

Die Architektenkammer erwartet von den zuständigen Fachministerien des Landes und der Bauministerkonferenz ein verstärktes Engagement in dieser Frage. Sie befürchtet, dass das neue Finanzierungsinstrument durch eine verstärkte Ausschüttung von Kapitalrenditen dazu beiträgt, dass die wohnungswirtschaftlichen Investitionen im Neubau und Bestand weiter absinken. Dies ist bei der schwierigen Beschäftigungssituation von Bauwirtschaft, Handwerk und den freien Berufen sowie dem zunehmenden Bedarf an preiswertem Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen nicht vertretbar.

AKNW, 29. März 2006