

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

Workshop „Spielräume der kommunalen Wohnungsunternehmen“ zusammengefasst in Stichworten von Georg Hang (Uffbasse)

Zusammenfassendes Fazit vorneweg

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben aus sich heraus nur einen geringen Spielraum für Maßnahmen, welche den angespannten Wohnungsmarkt deutlich bestimmen, d.h. entlasten könnten.

Sie müssen einerseits agieren unter den allgemeinen Bedingungen und dem Wettbewerb beim Wohnungsmarkt und andererseits die Zielvorstellungen ihrer öffentlichen Anteilseigner erfüllen.

Gerade letztere sind z.T. widersprüchlich und eigentlich nicht miteinander vereinbar. Hohe Erwartungen auf der einen Seite an Rentabilität und Ausschüttungen sind nur realisierbar bei Zurücknahme von anderen Vorgaben wie Investitionsmaßnahmen und niedrige Mieten bzw. umgekehrt.

Nur eine Änderung der Rahmenbedingungen kann mehr Spielraum schaffen für die ursprünglichen Ziele der öffentlichen Wohnungsbaunternehmen

Die wesentlichen Punkte - generell, aber gerade auch für Darmstadt sind:

Aspekte, Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt allgemein

1. knappes und damit teures Bauland für mögliche Neubauten; insbesondere in Darmstadt für Lärmschutzbereiche durch die Auswirkungen des Flughafens
2. z.T. langlaufende Prozesse zur Erschließung von größeren neuen Baugebieten durch verschärfte Vorschriften im Umweltbereich
3. deutliche Kostensteigerung in der Baubranche gerade in den letzten Jahren,
4. neuerdings verstärkte renditeorientierte Investitionen in „Betongold“ u.a. erleichtert durch „billiges Geld auf dem Kreditmarkt“
5. verschärfte Vorschriften und Erwartungen im energetischen Bereich bei Neubau und Sanierung, aber auch was Barrierefreiheit angeht
6. verschärfte regulatorische Vorschriften ans Eigenkapital für Kreditaufnahme
7. Bevorzugung bei „Vergabe/Verkauf“ städtischer Bauflächen aufgrund von EU-Vorgaben u.ä. nicht mehr möglich

(Politische) Rahmenbedingungen von Wohnungsbaunternehmen in öffentlicher Hand

1. Unternehmen soll zu günstigen Mietpreisen und niedrigen Nebenkosten anbieten
2. Unternehmen soll hohe (politisch gewollte) energetische Anforderungen bei Sanierung und Modernisierung umsetzen
3. Unternehmen soll möglichst viele Einheiten aus dem relativ hohen Bestand von Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren auf heutigen Standard bringen
4. Unternehmen soll sich in sozialen Brennpunkten (auch finanziell) engagieren
5. Unternehmen soll auch zur Verbesserung städtebaulicher Situationen beitragen
6. Unternehmen soll sozialen Wohnungsbau ausweiten - gleichzeitig wurden auf Bundes- und Landesebene die Mittel dafür deutlich reduziert bzw. von der sog. Objektförderung hin zur Subjektförderung verlagert
7. Unternehmen soll die notwendigen finanziellen Mittel für alle geforderten Maßnahmen selbst erwirtschaften, die öffentlichen Anteilseigner haben selbst keine Mittel für erforderliche Kapitalerhöhung
8. Zusätzlich soll eine Netto-Rendite auf das Stammkapital erwirtschaftet und an die Anteilseigner ausgeschüttet werden, um die kommunalen Haushalte zu entlasten