

Parität-Gesamtverband,  
Berlin 06.10.16:  
Wohnen mit Aussicht!  
Praktische Lösungen

---

BEITRAG VON JAN KUHNERT, GESCHÄFTSFÜHRER

KUB KOMMUNAL- UND UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH



# → Suche nach praktischen Lösungen:

---

Übersicht:

- a) Anderer Umgang mit Bestand
- b) neue Ziele in SWB-Neubau
- c) sozialer Neubaue, aber wie?

# Instrumente im Bestand

---

## **SWB-Bindungen retten:**

→ Nachsubvention noch laufender Bindungen (Zins auf 0,5 % senken, Bindung dabei verlängern, Rückzahlungsverbot während der neuen Bindungsdauer)

⇒ Ankauf von SWB aus Privathand durch kommunale WU (ggf. Neugründung, siehe Dresden)

In Berlin: Wachstum der 6 LWU um 100.000 auf 400.000 WE (= von 20 auf 27 % der MietWE),

Davon 40 % durch Ankauf in Innenstadt = 4.000 WE p.A.

\* deutliche Verlängerung der (landesgesetzlichen) Nachbindungsfrist nach vorzeitiger Rückzahlung der öff. Darlehen (in Berlin nur von 10 auf 12 Jahre Nachbindung erreicht!)

# Neue Vermietungsregeln für öffentlichen Wohnungsbestand (Land / Stadt / Kreis)

---

- Konzentration auf Haushalte mit WBS → in Berlin immerhin nun 55% der Neuvermietungen (ca. 6.000 p.a. Insgesamt), aber eben nur 55 %! aber Vorrang für Hsh mit 80-100 % EKG

**und** 20 % davon an besondere Bedarfsgruppe

↳ das Ausbauen für Klientel der Sozialverbände

-Kappung der Mietsteigerungen, nicht Markt, sondern nur mit Inflationsausgleich (2% soll in Berlin vorgegeben werden), dramatische Wende seit 2000: 2,5 Mrd. Mitnahmen aus Gewinnen für Landeshaushalt, keine Gewinnausschüttung mehr seit 1.1.116 gesetzlich verankert (Entnahmen durch Mieterhöhungen refinanziert! Schnellerer Anstieg als Immobilienfonds!)

-0,13€ je qm "politisch" beschlossene Mieterhöhungen zur Haushaltssanierung

# Neue Vermietungsregeln für öffentlichen Wohnungsbestand (Land / Stadt / Kreis)

---

-Stopp der Mieterverdrängenden Modernisierung: sonst Widerspruch zum Versorgungsauftrag der öff. WÜRDE

→ Nicht alles, was von der KfW gefördert wird, muss gemacht werden!

↳ hier greift Mietermitbestimmung ein, bereits in Gießen seit 1.1.16 in Berlin

-Kooperationsverträge: als Generalmietvertrag mit sozialen Trägern unter Verzicht auf Sonderkündigungsrechte nach Gewerbemietvertrag, aber Abdeckung evtl Schäden erforderlich

- langjährige Pachtverträge mit Wohngruppen im Bestand, dafür Übernahme Instandhaltung

# Neue Ziele im Sozialen Wohnungsbau

---

**"Einmal öffentlich gefördert – immer öffentlich (belegungs- und mietpreis-) gebunden"!**

Förderprogramme auf lange Bindung umstellen; Zuschüsse oder Tilgungsverzichte nur gegen sehr lange Bindung (z. B. 50 Jahre, Berlin hatte bis 70 Jahre durch 2x 35 J.)

Konzentration auf Bauherren, die eine Dauerbindung anbieten:

A) durch Eigentümerstellung der öffentlichen Hand

-kommunale WV

-WU auf Landkreisebene (fehlt oft!)

-Landes-WU (in NRW neu gründen?)

b) durch gesetzliche Bindungen: → neue Wohnungsgemeinnützigkeit

# Neue Ziele im Sozialen Wohnungsbau

---

Förderung des SWB auf unter Einkommensgruppen konzentrieren, KdU-Kompatibilität (ca. 13 Mrd. € + 1,4 Mrd. € Wohngeld – dagegen Wien)

Nicht mehr breite Schichten (bis zu 160 % BundesEinkommensgrenze)

-Förderung nur bei kommunalem Konzept

→ soziale Integration

→ Vorrang Innenstadt vor Umland! Anbindung ÖPNV notw.

# Aktuelle Probleme des SWB

---

Bauen ist zu teuer, hoher Subventionsaufwand

Öffentliche WU bauen ca. 1/3 teurer als private ImmobilienAGs

Serielles Bauen und typisierte (Wiederholungs-)Planungen: umstritten spart aber 25 % rechnerisch, dann: Ausschreibungsergebnisse fast so teurer wie "normal" (öff. Bauproduktion?)

## SOZIALE MISCHUNG

- gut im Bestand? (Soziale Stadt als Reparatur?)

Nicht gut im Neubau? Soziale Bodenordnung nach München (1/3 SWB für Baurecht auf privaten Flächen), aber: Warum das Modell auch auf öffentlichen Flächen? Damit "Kampfbegriff" für Mittelschichtsbau auf öffentlichen Flächen