

Bezahlbarer Wohnraum in der Region Landshut

- Bericht über eine Informations-Veranstaltung am 23. April 2018 in Landshut -

Am 23. April 2018 fand in der Tafernwirtschaft Schönbrunn in Landshut eine Veranstaltung der Regionalgruppe Landshut der Gemeinwohl-Ökonomie Bayern statt.

Christoph Neub referierte zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum in der Region Landshut“. Der Referent ist Wirtschaftswissenschaftler und Bankbetriebswirt, wohnt bereits seit 2003 in Landshut und war ab 2005 Mit-Initiator und -Gründer sowie Aufsichtsratsvorsitzender eines genossenschaftlichen Mehrgenerationen-Wohnprojektes in Landshut. Leider kam dieses Vorhaben letztlich nicht zur Realisierung. Dennoch entstand später daraus in Landshut - sozusagen als „Enkelkind“ - die Gemeinschaft „GeWoSchön – Haus an der Isar“ mit einem erfolgreich umgesetzten gemeinschaftlichen Wohnprojekt.



Der Referent skizzierte zu Beginn seines Vortrages die **aktuelle Situation in Landshut**:

- Viele Gespräche mit Landshuter Bürgern zeigen, dass - neben der Verkehrssituation und fehlenden Kindergarten- und Schulplätzen - das Thema „Wohnungsknappheit“ zu den „TOP 3-Themen“ in der Stadt gehört. So ist die Einwohnerzahl der Stadt Landshut seit 2003 von ca. 60.000 bis heute um über 20 % auf ca. 72.000 Einwohner angestiegen. Interessanterweise wurde die 60.000er-Marke erst im Jahr 1992 erreicht und blieb dann bis 2002 konstant bis eher rückläufig. Erst dann setzte der starke Anstieg ein.
- Dieser Anstieg alleine wäre kein Problem, wenn der steigenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot mit nur moderat steigenden Preisen gegenüberstehen würde, was bis vor ca. 10 Jahren auch tendenziell so war. Im Jahr 2008 kam es dann durch die von den Banken verschuldete Finanzkrise zu einer dramatischen Entwicklung: Die Zinsen für Bankeinlagen sanken massiv und die Angst der Bürger vor einem Verlust der Ersparnisse wuchs deutlich. Der Mangel an Anlagealternativen bei einer (nahezu) Nullverzinsung und das gestiegene Sicherheitsbedürfnis führten zu einer Flucht in Sachwert – insbesondere auch in Immobilien.
- Im Ergebnis führte dies dazu, dass einerseits zwar mehr Wohnraum geschaffen wurde, es andererseits aber durch die extrem ansteigende Nachfrage nach Bauleistungen zu einem so seit Jahrzehnten nicht mehr erlebten Anstieg der Bau- und Immobilienpreise kam. So ergaben Marktuntersuchungen in Landshut in den letzten

Jahren einen Anstieg der Mieten um ca. 1 – 2 % pro Quartal. Werte, die deutlich über der Inflationsrate liegen. Bei den Kaufpreisen für Immobilien war der Anstieg noch höher. Über 20.000 Bauvorschriften tragen ihren Teil zu diesem Anstieg bei.

- Im Ergebnis ist dies insbesondere kritisch zu sehen, wenn man die Mieten ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen setzt: Hier ist über viele Jahre hinweg zu beobachten, dass die Mieten viel stärker stiegen (und noch immer steigen), als die Einkommen. Dies führt dazu, dass sich der Anteil Miete am Nettoeinkommen über die Jahre deutlich erhöht hat. Werte bis zu 30 % werden noch als akzeptabel angesehen, spätestens ab 50 % wird es dann problematisch und es entsteht erheblicher sozialer Sprengstoff.

Nach diesem Überblick ging der Referent auf **mögliche Lösungsansätze** ein:

- Ziel muss es sein, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen – mit einem Mietpreis, welcher dauerhaft auch für einkommensschwächere Mieter leistbar ist. Die von der politischen Mehrheit präferierte Lösung ist, dies **privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen bzw. Investoren** zu überlassen, welche durch staatliche Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau subventioniert werden können und damit sowohl in der Lage als auch in der Verpflichtung sind, vergünstigte Mietpreise anzubieten. Auf den ersten Blick ein sinnvoller Vorschlag. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass dies weder langfristig noch nachhaltig sinnvoll funktionieren wird: In dem Moment, wo die staatliche Förderung / Bindung ausläuft, gibt es für den Eigentümer keine Vorgabe zum Mietpreis mehr, mit der Folge, dass die Mieten - spätestens bei einem Mieterwechsel - auf ein marktübliches Niveau angepasst werden. Damit werden die Probleme nur kurzfristig gelöst, letztendlich aber nur aufgeschoben.
- Insbesondere auch aus diesem Grund setzen andere Kommunen, wie beispielsweise Freising und Bamberg, auf eine städtische **Wohnungsbaugesellschaft**. Der Referent vertritt die Meinung, dass Politiker als gewählte Volksvertreter sich bei ihren Entscheidungen primär am Wählerwillen orientieren müssen, obwohl es sich nicht um ein imperatives Mandat handelt. Aktuell läuft dazu in der Stadt Landshut ein Bürgerbegehren mit dem Ziel, eine städtische Wohnbaugesellschaft zu gründen.
- Bei der Realisierung eines Bauprojektes dieser Gesellschaft ist wichtig, dass es eine soziale Mischung der Mieter gibt und keine Ghettoisierung der unteren Einkommensschichten. Dies kann beispielsweise durch gestaffelte Mietpreise erreicht werden. Um ein Zusammenleben zwischen Jung und Alt zu fördern, sollte es Begegnungsmöglichkeiten - eventuell ein Kinderhaus - und weitere Dienstleister vor Ort für den täglichen Bedarf geben.
- Wichtig bei einer solchen städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist, dass gesellschaftsvertragliche Regelungen einen dauerhaften Bestand der Gesellschaft – unabhängig von den jeweiligen politischen Mehrheiten und Befindlichkeiten – sicherstellen. Dies kann beispielsweise durch einen weiteren (Minderheits-) Gesellschafter mit einem Veto-Recht bei Verkauf erreicht werden. Wenn dieser Gesellschafter

eine Förderstiftung ist, ergibt sich daraus zugleich eine interessante Finanzierungsmöglichkeit.

Im weiteren Verlauf sprach der Referent **Finanzierungsmöglichkeiten** für diese Wohnungsbaugesellschaft an:

- Das benötigte Bauland könnte aus dem Bestand der Stadt kommen. Im Gegensatz zu den gängigen Verfahren, bei welchen Grundstücke meistbietend verkauft werden, könnte hier eine sogenannte „Konzeptvergabe“ erfolgen – das heißt, der Bieter mit dem überzeugendsten Vorschlag für ein Bauprojekt erhält den Zuschlag, auch wenn hier kein Maximalpreis erzielt wird. Hier könnten dann soziale Kriterien entsprechend gewichtet werden.
- Eine Bankfinanzierung kann über regionale Kreditinstitute erfolgen. Daneben könnte über Crowdfunding (viele Geldgeber mit eher kleineren Beträgen) versucht werden, Unterstützer für dieses soziale Projekt zu gewinnen.
- Wesentlicher Bestandteil einer Finanzierung sollte aber insbesondere eine Möglichkeit sein, welche in der Öffentlichkeit vor längerer Zeit schon einmal kurz thematisiert wurde, die aber dann wieder in der Versenkung verschwunden ist: Es geht um das Thema **„Sparkassenausschüttung“**. Die Sparkassen haben einen sogenannten „Öffentlichen Auftrag“. Das ist unter anderem die Verpflichtung, dem Gemeinwohl zu dienen. Dies kann über Spenden und eben auch über eine Ausschüttung an die Eigentümer (Städte, Landkreise) erfolgen. Die Sparkassenordnung Bayern spricht explizit von einer „Unterstützung der Kommunen im sozialen Bereich“. Daneben umfasst der Auftrag der Sparkassen auch die Kreditversorgung in der Region. In der Vergangenheit blieben die „Ausschüttungen“ der Sparkasse (bislang ausschließlich Spenden) weit hinter den Möglichkeiten zurück. Hier geht es um Millionenbeträge – jedes Jahr.
- Mit diesen Geldern könnte eine Förderstiftung (keine Sparkassenstiftung, um eine klare Trennung der Einflussnahme-Möglichkeiten zu erreichen) finanziert werden, die ihrerseits dann je nach Bedürftigkeit Mietzuschüsse vergeben kann.

Im Verlauf des Vortrages wurden auch weitere Lösungsansätze wie beispielsweise **Nachverdichtung der Bebauung** und **Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs** zur Erhöhung der Attraktivität von „Wohnen auf dem Land“ angesprochen.

Den interessanten Ausführungen von Christoph Neub schloss sich eine lange und intensive **Diskussion** an.