

Bündnis 90/Die Grünen

26. Ordentliche Bundesdelegiertenkonferenz

1.-3. Dezember 2006, Kölnmesse, Köln-Deutz

Kommunalen Wohnungsbestand sichern – gegen eine Politik des Ausverkaufs

Die anhaltende Finanznot der kommunalen Ebene bringt mehr und mehr Kommunen dazu, über den Verkauf von Wohnungsbeständen nachzudenken um so finanzielle und stadtpolitische Handlungsspielräume wiederzugewinnen. Die Kommunen stehen dabei vor der Herausforderung, zentrale Aufgaben einer sozialen und nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu erfüllen, ohne die potentiellen Chancen, die mit der Teilverkäufen kommunalen Wohneigentums einhergehen, zu verspielen.

Bündnis 90/Die Grünen messen den kommunalen Wohnungsunternehmen eine hohe Bedeutung zu. Diese müssen innovativ, wirtschaftlich und ökologisch richtungsweisend geführt werden. Deshalb sehen wir den in vielen Kommunen gegebenen Trend zur Veräußerung großer Teile ihrer Wohnungsunternehmen bis hin zur Aufgabe jeglichen kommunalen Wohnungseigentums mit großer Sorge. Wir bekennen uns zu den folgenden kommunalpolitischen Grundsätzen:

Angesichts einer oftmals dramatisch schlechten Finanzlage wird der Ausverkauf der eigenen Wohnungsunternehmen in vielen Kommunen als geeigneter Schritt zur Entschuldung diskutiert. Wir halten diese Strategie für nicht nachhaltig. Eine Politik der Entschuldung durch umfassende Privatisierungen ersetzt keine Strategie zur Vermeidung von Neuverschuldung. Außerdem sind große Wohnungsunternehmen gerade deshalb für Käufer interessant, weil sie Gewinne abwerfen, die der Kommune nach dem Verkauf nicht mehr zur Verfügung stehen. Insbesondere sind aber die sozialen Folgekosten des Verzichts auf kommunales Wohnungseigentum zu bedenken: Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der auslaufenden Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus bei gleichzeitig steigenden Zahlen sozial bedürftiger Haushalte.

Es ist Aufgabe der Kommune, für sozial schwache Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wenn dies den Kauf bzw. den Rückkauf von Belegungsrechten erforderlich macht, stehen die Kosten in keinem vernünftigen Verhältnis zum Vorhalten preiswerter Wohnungen durch die Kommunen selbst. Vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-EmpfängerInnen muss die Kommune an ihrem größtmöglichen Einfluss auf lokale Mietniveaus interessiert sein. Eigene kommunale Wohnungsunternehmen können in dieser Hinsicht ein wichtiges Steuerungsinstrument darstellen. Totalverkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen stellen

einen Verzicht der Kommunen auf Instrumente der Steuerung von Stadtentwicklung und sozialer Entwicklung, der Wirtschaftsförderung und der demokratisch legitimierten Organisation des Zusammenlebens in der jeweiligen Stadt bzw. in einzelnen Stadtteilen dar. Kommunalpolitik muss aber die Potenziale kommunalen Wohnungseigentums bestimmen und aktiv nutzen. Deshalb müssen die aktuellen Debatten um Sinn und Unsinn von Wohnungsprivatisierungen auch vor Ort Veranlassung zur Entwicklung dieser Potenziale sein. Ausreichende kommunale Wohnungsbestände erleichtern es den Kommunen, den Herausforderungen, die sich aus der demografischen Entwicklung ergeben, zu begegnen. So können kommunale Wohnungsunternehmen unabhängig von kurzfristigen Gewinninteressen bei der Steuerung des Stadtumbaus bzw. des -rückbaus eine aktive Rolle spielen wie auch bei der Gestaltung altengerechter und familienfreundlicher Stadtviertel.

Ein ökologisch und sozial nachhaltiger Stadtumbau orientiert sich an dem Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung". Die Umsetzung dieses Prinzips bedarf öffentlicher Partner in der Wohnungswirtschaft, denn es deckt sich nicht mit den Gewinninteressen global agierender Finanzinvestoren, die nicht an einer dauerhaften und soliden Bewirtschaftung der Wohnungen interessiert sind, sondern an der möglichst schnellen und maximalen Kapitalverwertung durch Weiterverkäufe, Eigentumsu mwandlungen, unterlassene Instandsetzungen, mietpreistreibende Modernisierungen etc. Es besteht die Gefahr, dass den Kommunen nach einigen Jahren die nicht mehr verwertbaren Wohnungen und die damit verbundenen, verstärkten sozialen Probleme wieder angedient werden. Öffentliche Wohnungsunternehmen haben sich in der Regel als verlässliche Partner bei der Umsetzung des Stadtumbaus und einer nachhaltig und sozial ausgerichteten Stadtentwicklung erwiesen. Die Kommunen müssen der innerstädtischen sozialen Segregation, die im Gegensatz zwischen "billigen" Wohnvierteln in der Peripherie und "teuren", weil künstlich knapp gehaltenem Wohnraum im Zentrum besteht, entgegenwirken.

Es ist nicht hinnehmbar, dass in manchen Städten buchstäblich die Kontrolle ganzer Stadtteile an überregional tätige Investmentgesellschaften übertragen wird. Wenn Privatisierungen den Verantwortlichen als unumgänglich erscheinen, sollte GRÜNE Kommunalpolitik auf die Mitsprache der Mieterinnen und Mieter und auf die Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Eigeninitiative, sowie auf die Stabilisierung der lokalen Wohnungswirtschaft hinwirken.

Eine Bildung privater Monopole in lokalen Wohnungsmärkten muss vermieden werden. Außerdem ist zu bedenken, dass kommunales Wohnungseigentum allen BürgerInnen einer Stadt gehört, und der Umgang damit demokratisch legitimiert sein muss. Aus den genannten Gründen sollten die folgenden Leitlinien für GRÜNE KommunalpolitikerInnen gelten:

- Umfangreiche Verkäufe öffentlichen Wohnungsbestands sind in aller Regel abzulehnen, da die Kommunen damit auf ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung und der sozialen Steuerung verzichten.

- Der gehaltene Wohnungsbestand dient dazu, das soziale Grundrecht auf Wohnung sicher zu stellen und muss der Kommune einen signifikanten Einfluss auf den Mietmarkt sichern.
- Soweit in einer Kommune aufgrund anhaltender und anders nicht mehr abwendbarer Haushaltsnot der Verkauf kommunalen Wohnungsbestandes unabweisbar erscheint, sind vorab qualifizierte Gutachten zu erarbeiten, die die Wirkung eines Totalverkaufs mit der Aktivierung von dem Verkaufswert entsprechenden Zinsrückflüssen des verbleibenden Wohnungsunternehmens an den Kommunalhaushalt vergleichen und die langfristige Haushaltsentlastung durch die Bereitstellung von preiswerten kommunalen Wohnungen abschätzen.
- Teilprivatisierungen können ein geeignetes Mittel zur Entschuldung einer Kommune sein. Dabei sollen Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungsgenossenschaften als KäuferInnen gegenüber Investmentgesellschaften bevorzugt werden. Bei Privatisierung von Wohnungsbeständen müssen ein erweiterter Kündigungsschutz und Regelungen zur Mietenentwicklung rechtsverbindlich und zeitlich unbegrenzt zwischen Verkäufer und Mieter (Mietvertragsergänzung) vereinbart werden. Weitere Regelungen zu Mindestaufwendungen für die Instandhaltung und zur Beteiligung an Stadtentwicklung und Stadtteilmanagement sind kaufvertraglich zu vereinbaren.□
- Umfangreiche Privatisierungen müssen immer Gegenstand einer breiten Bürgerbeteiligung sein. GRÜNE Fraktionen und Kreisverbände sollten sich vor Ort daher stets für Bürgerentscheide über größere Verkäufe einsetzen. Die Verkäufe von kommunalen Wohnungsunternehmen sind meistens einer dramatisch schlechten finanziellen Situation der jeweiligen Kommune geschuldet.

Wenn Totalverkäufe vor Ort bereits als alternativlos erscheinen, offenbart sich darin ein Souveränitätswille der Kommune, der sich in der Verkaufspolitik fortsetzt. Die Kommunen müssen gestärkt werden, damit ihre Haushaltslagen nicht dazu führen, dass sie ihre Bedeutung als Orte des bürgernahen staatlichen Handelns und der Demokratie verlieren.