

Interview mit Dr. Ulrich Maly

„Wir brauchen eine Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik! Auf allen Ebenen“

Zahlreiche deutsche und insbesondere auch bayerische Kommunen stehen vor der großen Herausforderung eines fortgesetzten Zuzugs, von knappem Wohnraum und überproportional steigenden Mieten. Dr. Ulrich Maly, Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg und Vizepräsident des Deutschen Städtetages, beschäftigt sich seit vielen Jahren mit den Themen Wohnungsbau und lebenswerten Städten. Die Zeitschrift wohnen sprach mit ihm über die jüngste Wohnungsbau-Offensive und die Bedeutung von kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch von Genossenschaften für Kommunen.

Im März 2016 hat der Bund eine Wohnungsbau-Offensive mit einem 10-Punkte Programm beschlossen. Darunter fallen die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Wie beurteilen Sie heute – nach drei Jahren – den bisherigen Erfolg der Offensive?

Eine notwendige Wende im Bereich der Wohnungs- und Bodenpolitik haben leider bisher weder die Wohnungsbau-Offensive noch der Wohngipfel im Herbst 2018 im Bundeskanzleramt gebracht. Aber es gibt Zeichen der Neuorientierung: Auf Bundesebene zeigen die geplanten Änderungen bei der BImA-Verbilligungsrichtlinie in die richtige Richtung, beispielsweise durch Einräumen eines Preisnachlasses bis zur Höhe des gesamten Kaufpreises, wenn entsprechend Sozialwohnungen errichtet werden. Die politischen Verhandlungen um Gesetzesänderungen im Bereich des Mietrechts oder auch die Grundgesetzänderung zur Frage der Mitverantwortung des Bundes bei der sozialen Wohnraumförderung haben gezeigt, wie schwierig sich Kompromisse finden lassen. Für mich ist klar: allen Föderalismusreformen zum Trotz, der Bund hat dauerhaft Mitverantwortung für ausreichend bezahlbares Wohnen.

Nach heutigem Stand muss davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Probleme auf den Wohnungsmärkten nicht kurzfristig zu beseitigen sind. Um den Prozess hin zu ausgeglicheneren Märkten zu beschleunigen, ist ein untereinander abgestimmtes Justieren einer Vielzahl von Stellschrauben notwendig. Zentral für die Zukunft dürfte allerdings sein, dass die Wohnungsfrage – unabhängig von der mittel- bis langfristigen Entwicklung der Wohnungsmärkte – nicht wieder in Vergessenheit gerät, sondern prominent auf der politischen Agenda vertreten bleibt. Alle drei staatlichen Ebenen bleiben hier gefordert. In der Wohnungspolitik wird gelegentlich der Eindruck erweckt, es gäbe eine Maßnahme quasi als Flaschengeist, die alle Probleme löst. Wir brauchen alles: Fördergelder, gutes Mietordnungsrecht, bessere Mietspiegel, Mut zu Eingriffen auch im Baurecht.

Die Ziele der Wohnungsbau-Offensive aus der vergangenen Legislatur müssen weiter verfolgt werden. Insbesondere die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus dem Bericht des Expertengremiums zum Umsetzungsstand der Wohnungsbau-Offensive sowie dem Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission sollten schnellstmöglich in politisches Handeln umgesetzt werden. Nach den Vorarbeiten und Erkenntnissen aller Partner des Bündnisses gibt es kein Erkenntnis-, wohl aber ein erhebliches Vollzugsdefizit.



Dr. Ulrich Maly, Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg und Vizepräsident des Deutschen Städtetages. Bild: Stadt Nürnberg

Das Ziel der bayerischen Staatsregierung steht bereits fest: 500.000 neue Wohnungen sollen bis 2025 entstehen. Die dafür nötigen rund 70.000 Wohnungen pro Jahr wurden schon länger nicht mehr fertiggestellt. Was sind für Sie die größten Herausforderungen beim Wohnungsbau?

Wohnen ist janusköpfig, einerseits ein Gut der Daseinsvorsorge mit staatlicher Handlungsaufgabe, andererseits Marktgut. Nur auf die Kräfte des freien Marktes zu hoffen – die in den vergangenen Jahren maßgeblich am Preisanstieg und Verknappung des Wohnraums beteiligt waren – wird nicht ausreichen. Wir brauchen eine Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik! Auf allen Ebenen: auf Bundes- und Landesebene – aber auch in den Städten selber, privat und öffentlich. Die drängenden Probleme – steigende Mieten und Verdrängung in den stark nachgefragten Regionen, aber auch Leerstände, fallende Preise und Fortzüge in einer ganzen Reihe ländlicher Regionen – können wir nur gemeinsam lösen! Nur zwischen Bund, Länder und Kommunen abgestimmte Vorgehensweisen bieten die Chance, die immer größer werdenden Probleme überhaupt anzugehen. Derzeit benötigen die Städte dringend einen besseren Zugriff auf Boden als mögliches Bauland. Um den Mangel an Bauland zu beheben, praktizieren bzw. entwickeln zahlreiche Städte Baulandstrategien und geben Grundstücke preisreduziert ab. Vor allem verankern viele Städte Quoten für bezahlbare Wohnungen in städtebaulichen Verträgen. Bund und Länder sollten das unterstützen und stärker dafür sorgen, dass auch auf geeigneten Bundes- und Landesflächen mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Außerdem sollte das Bauordnungsrecht vereinfacht und Umwelt- und Baurecht besser aufeinander abgestimmt werden.

Die Städte bemühen sich, nach den ihnen zur Verfügung stehenden begrenzten Kräften um die Sicherung kostengünstigen Wohnens. Dazu gehören soziale/kooperative Baulandmodelle, die Vergabe der – wenigen zur Verfügung stehenden – Grundstücke nach Konzeptqualität. Sie widmen sich den Themen Nachverdichtung und Innenentwicklung – wohlwissend welche zum Teil schwierige Diskussionen innerhalb unserer jeweiligen Stadtgesellschaften damit verbunden sind. Und selbstverständlich müssen intern Prozesse beschleunigt und effizienter gestaltet werden, um den Wohnungsbau auch durch beschleunigte Genehmigungsverfahren zu unterstützen.



Die Debatte um Entschuldung der Städte durch den Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften kommt immer wieder hoch. Wie stehen Sie zu dieser Diskussion?

An den massiven Wohnungsverkäufen zwischen 1999 und Mitte 2008 war die öffentliche Hand in erheblichem Umfang beteiligt. Entgegen dem Eindruck, den die Diskussion in Öffentlichkeit und Medien vermittelte, stammte der größere Teil der verkauften Wohnungen allerdings nicht aus kommunalem Eigentum, sondern gehörte Bund und Ländern. Die Frage nach der Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen, wie sie das IW Köln überraschender Weise lange nach der großen Verkaufswelle gestellt hat, hat sich in der Vergangenheit nur einzelnen Städten gestellt. Und die gründen heute nachvollziehbarer Weise neue Wohnungsbaugesellschaften. Nein – der Verkauf kommunalen Wohnungsbestands ist keine Option! Die kommunalen Wohnungsunternehmen waren, sind und bleiben ein wichtiges Instrument zur gezielten Stadtentwicklung. Um ein paar Beispiele zu nennen – für die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums, die Unterbringung inzwischen auch von durchschnittlich verdienenden Menschen in hochpreisigen Städten, die Steuerung von Quartiersentwicklung und die Vermeidung von Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit sind kommunale Wohnungsbestände ein zentrales Instrument. Dabei betrachten Kommunen den Wert der Bestände in der Regel stärker als Instrument zur Bewältigung dieser Aufgaben als ihren monetären Beitrag. Während Unternehmen in der Privatwirtschaft oftmals allein durch den bloßen Vergleich von Renditekennziffern gesteuert werden können, ist dies aufgrund der zentralen Funktion der Kommunen, die Aufgaben für die Daseinsvorsorge zu erfüllen, nicht so ohne Weiteres möglich. Die Zielrichtung der Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist naturgemäß primär sozialer und gesellschaftspolitischer Natur. Damit beantwortet sich die Frage, ob die kommunalen Wohnungsunternehmen renditeorientiert oder gemeinwohlorientiert unterwegs sein sollen, eigentlich von selbst.

Aber gerade das Zusammenwirken der Kommunen mit ihren Wohnungsunternehmen wie auch die Kooperation der Kommune mit Genossenschaften und privaten Eigentümern bietet Anknüpfungspunkte zwischen Gemeinwohlorientierung und gewinnorientiertem Unternehmenshandeln einen Königsweg zu finden. Sowohl eine Stärkung der kommunalen Wohnungswirtschaft und der Wohnungsbaugenossenschaften, als auch alle Formen der wohnungswirtschaftlichen Vereinbarungen mit den privaten Eigentümern auf kommunaler Ebene können in angespannten Wohnungsmärkten einen beruhigenden Effekt auf die Mietentwicklung haben.

Ein Hauptargument gegen den geförderten Wohnungsbau, den insbesondere die kommunalen und die kirchlichen Wohnungsunternehmen sowie zunehmend auch wieder Genossenschaften errichten, ist die angebliche sehr hohe Fehlbelegung bei Sozialwohnungen. Dieser Vorwurf hat es bis ins Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums im Sommer 2018 geschafft. Stimmt diese Behauptung mit Ihren Erfahrungen überein?

Die soziale Absicherung des Wohnens zählt zu den Kernaufgaben öffentlicher Daseinsvorsorge in Deutschland – eine sozialstaatliche Fürsorgeleistung, die Bund, Länder und Kommunen entsprechend der föderalen Struktur Deutschlands gemeinsam auf vielfältige Weise erbringen. Ein wichtiger Baustein ist die Förderung des Wohnungsbaus und weiterer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, genossenschaftlich genutztem Wohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Die Vermittlung von Men-

schen, die sich selbst am Markt keine Wohnung beschaffen können, gelingt mit Wohngeld alleine nicht. Zur Unterbringung von Menschen benötigen die Städte und Gemeinden den Zugriff auf Wohnungen. Dies geht nur mit eigenen Wohnungen oder mit Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten. Die laufende Schaffung neuer, vergleichsweise preiswerter Wohnungen ist notwendig, um eine Bestandsmischung zu erhalten. Neu gebaute Sozialwohnungen führen im Gegensatz zum Wohngeld zu einer Ausweitung des Angebotes an Mietwohnungen. Sozialwohnungen sind überdies die Angebote mit einer eingebauten „Mietpreisbremse“.

Um das über Jahre kontinuierlich zu beobachtende Abschmelzen des Bestandes an gefördertem Wohnraum nicht nur zu stoppen, sondern im Gegenzug wieder einen Anstieg des Anteils geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen zu erreichen, ist ein noch höherer Mitteleinsatz vonnöten. Im Zuge solcher Forderungen ist die bereits lange existierende Diskussion um die Zielgenauigkeit der Objektförderung wieder aufgeflammt.

Der Deutsche Städtetag sieht derzeit keine Erkenntnisse für flächendeckende Fehlbelegungen in den – nach wie vor abnehmenden – Beständen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Gleichwohl zeigt sich der DST offen gegenüber Diskussionen um die Zielgenauigkeit von Förderprogrammen einerseits und „gesunder Durchmischung“ lebenswerter Quartiere in unseren Städten andererseits. Neben der Objektförderung – der Wohnraumförderung – benötigen wir gleichzeitig die Subjektförderung – das Wohngeld. Auch hier bedarf es Anpassungen. Die für Anfang 2020 angekündigte Wohngeld-Erhöhung ist richtig. Aber es braucht eine Dynamisierung im Gesetz, damit in Anbetracht steigender Preise die Wirkung jeder Wohngelderhöhung nicht spätestens nach zwei Jahren verpufft und der Gesetzgeber in einem aufwändigen Prozess deutlich verspätet nachsteuern muss.

Ein bedeutendes Thema für Kommunen und Wohnungsunternehmen ist die Integration von Neubürgern in den Stadtquartieren. Beim Forum Soziale Stadtentwicklung des VdW Bayern wurde über eine Förderung des Sozialmanagements und die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen im Rahmen der bayerischen Wohnraumförderung diskutiert. Wie können die Integrationsleistungen in den Nachbarschaften aus Ihrer Sicht unterstützt werden?

Da bin ich gleich dabei. Ich habe vor einigen Jahren etwas Ähnliches unter „ex ante Städtebauförderung“ thematisiert, will heißen: die heutige Städtebauförderung kommt immer ex post, d. h. wenn Wohnquartiere in Schieflage geraten. Denkt man an all die Dinge, die das wunderbare Instrument der Städtebauförderung finanziert, gleich von vornherein mit, spart man sich später die Reparatur. Ich würde es aber tatsächlich in einer Förderung bündeln, die getrennt von der Wohnbauförderung, aber mit ihr kombinierbar funktioniert.

In Bayern werden als Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt immer mehr Genossenschaften gegründet. Wie können die Kommunen und der Freistaat die jungen Genossenschaften bei der Verwirklichung von Neubauprojekten noch besser fördern?

Im Rahmen von Konzeptausschreibungen können Genossenschaften gezielt unterstützt werden. Nicht selten gibt es dabei aber Diskussionen über verpflichtend vorgegebene Anteile von geförderten Wohnungen, die es erfordern, gemeinsam kreative Lösungen wie z.B. mittelbare Belegungsbindungen zu finden.

