

Nino Ruschmeyer, Freie Demokratische Partei im Rat der Stadt Winsen (Luhe)

Nino Ruschmeyer · Rathausstraße 60 · 21423 Winsen/Luhe

**Stadt Winsen Luhe
Der Bürgermeister
per Email Anträge@stadt-winsen.de
Schlossplatz 1**

21423 Winsen (Luhe)

Ratsherr FDP

Nino Ruschmeyer
Rathausstraße 60
21423 Winsen/Luhe

Telefon: (0 41 71) 88 85 0
Fax: (0 41 71) 88 85 77
Mobil: (01 71) 890 87 47

23.05.2016

(Änderungs-)Antrag

Finanzausschuss am 24.5.2016

TOP Ö 1.1

Weitere Beratungsreihenfolge VA, Rat

Abweichend von Punkt 1. des SPD-Antrags vom 8.5. wird beantragt

1.
 - a) Der Rat der Stadt Winsen Luhe lehnt eine Beteiligung an einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH mit Gewinnerzielungsabsicht, deren Aufsichtsrat ausschließlich durch Hauptverwaltungsbeamte und Angestellte im öffentlichen Dienst gebildet werden soll, ab.
 - b) Die Stadt Winsen tritt in Verhandlungen mit dem Kreis über die Gründung oder Förderung einer Wohnungsbaugenossenschaft ein und stellt hierfür eine Beteiligung in Aussicht. Sollten diese Verhandlungen fruchtlos verlaufen, bemüht sich die Stadt selbst um Gründung oder Ansiedlung einer Wohnungsbaugenossenschaft im Stadtgebiet.
 - c) Die Stadt Winsen wird sich weiter intensiv mit dem Flächennutzungsplan auseinandersetzen, und dabei Flächen, die aufgrund von Eigentümerinteressen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, streichen.
 - d) Hilfsweise wird die Verwaltung beauftragt eine möglichst breit aufgestellte Informationsveranstaltung zu organisieren, die die Vor- und Nachteile einer genossenschaftlichen Lösung zu denen einer gewinnorientierten GmbH der öffentlichen Hand aufzeigt.

Gegen die Punkte 2. und 3. des SPD Antrags spricht aus Sicht des Unterzeichners nichts, es mag durchaus sinnvoll sein, sich für die mittelfristige Finanzplanung bereits Gedanken zu machen, wie die Stadt Kapital für ein sinnvolles Engagement im Bereich der Wohnraumförderung bereitstellen kann.

Begründung

- a) Der Landrat preist der Kommunalpolitik im Kreis eine eigene Wohnungsbaugesellschaft an, wobei er sich scheinbar einseitig auf eine GmbH mit Gewinnerzielungsabsicht festgelegt hat ohne Alternativen zu erörtern. Kreis und Gemeinden sollen hier öffentliches Kapital bereitstellen und sich letztlich aktiv als Akteur auf dem Wohnungsmarkt bewegen. Bei der entsprechenden "Verkaufsveranstaltung" in der Burg Seevetal wurde der Politik suggeriert, eine solche Gesellschaft würde langfristig sogar Gewinn erzielen. In der Kreistagsvorlage wird gleichzeitig mit einem Mietzins auf dem freien Markt von 9,- €/m² gerechnet aber behauptet, man wolle 8,- €/m² erreichen, müsste hierfür aber noch „Verfeinerungen und Korrekturen“ vornehmen. Das ist nicht seriös. Gleichzeitig wird betont, man wolle mittelfristig die Eigenkapitalquote durch die Mieteinnahmen erhöhen und langfristig gar Gewinn machen. Was mit einem Unternehmen passiert, das der Öffentlichen Hand gehört und das eigentlich der Daseinsvorsorge dienen soll, wenn der Eigentümer Gewinne erwartet, lässt sich eindrucksvoll bei der Deutschen Bahn AG beobachten.

Sofern diese Gewinnerwartungshaltung von einzelnen Kommunen übernommen wird, birgt dies die Gefahr, dass das vorgebliche Ziel einer ausgewogenen Bewohnerschaft in den Neubauten nicht umgesetzt werden kann. Spätestens wenn es die ersten Leerstände gibt weil die direkte Nachbarschaft nicht harmoniert, muss die Gesellschaft in einen Interessenkonflikt geraten und entweder langfristige Verluste mit den entsprechenden Leerständen hinnehmen, oder Abstriche bei der Mieterauswahl machen. Es dürfte in der Konstellation auch das Risiko bestehen, dass der Kreis in Absprache mit der Gesellschaft Leistungsbezieher in aus welchen Gründen auch immer unbeliebte leerstehende Wohnungen schickt, um letztlich Wohngeld zu sparen. Ob Kreis und GmbH angesichts solcher möglicher Synergien der Versuchung widerstehen könnten, die Ausgewogenheit und den Sozialen Mix bei der Vermietung hintanzustellen, darf bezweifelt werden. Es besteht daher trotz entgegenstehender Beteuerungen ein Risiko, dass einzelne Wohnanlagen mittelfristig „kippen“ und letztlich nur noch von Leistungsbeziehern genutzt werden, während andere sich in direkte Konkurrenz zu Angeboten des freien Marktes setzen. Diese Gefahr stellt sich besonders in den Mittelzentren Winsen und Buchholz, die sich wegen ihrer guten Infrastruktur und ÖPNV Anbindung besonderer Beliebtheit erfreuen.

Was immer man von den gemachten Versprechen halten will: Selbst mit Gewinnerzielungsabsicht am Markt zu agieren ist jedenfalls nicht die Aufgabe der öffentlichen Hand!

Selbst wenn man unterstellt die Gewinnerzielungsabsicht stünde ja nicht im Mittelpunkt und sei eigentlich nur ein „Verkaufsargument“ für die Zustimmung der um die Haushalte bemühten Kommunalpolitiker - Die vorgesehene GmbH wäre dann nur ein besonders perfide „getarntes“ sozialistisches Modell. Die öffentliche Hand baut Häuser und bestimmt, wer wo zu welchem Preis einziehen darf. Das ist im Kern das Modell DDR, Kuba, Nordkorea mit einem Hauch von Chinesischem Staatskapitalismus – eines modernen demokratischen Rechtsstaats ist das unwürdig.

Hinzu kommt, dass die Überwachung der hauptamtlichen Geschäftsführung nach der Kreistagsvorlage mit Landrat, Bürgermeistern und Sparkassenvorständen ausschließlich Verwaltungsbeamten und Angestellten im öffentlichen Dienst obliegen soll. Das ist fragwürdig. Der sog. „Bewohner- & Fachbeirat“ wird kein Organ der Gesellschaft sondern

lediglich Makulatur – rechtlich werden Bürger und insbesondere Mieter hier nichts zu sagen haben!

Die Gesellschaftsform der GmbH sieht schließlich von Gesetz wegen eine Mitbestimmung in der Gesellschafterversammlung nach gezeichnetem Kapital vor. Hier soll die Stadt 9,78 % zeichnen. Wenn die Gesellschaft gegen Winsener Interessen handelt, wird es demnach schwer, sich zu wehren. Es ist zu bezweifeln, ob die Stadt es in einer solchen Gesellschaft hinbekäme, dafür zu sorgen, dass die Baumaßnahmen tatsächlich auch in Winsen nach sozial ausgewogenen Kriterien umgesetzt würden. Die Gefahr, dass in anderen Bereichen des Kreises gewinnträchtige Mehrfamilienhäuser gehobenen Standards entstehen und in Winsen lieblose Mietskasernen übrig bleiben ist zumindest vorhanden.

- b) Natürlich müssen mehr Wohnungen gebaut werden. Soweit hier die Gründung oder Förderung von Gesellschaften mit besonderer sozialer Ausrichtung ins Auge gefasst wird, sind genossenschaftliche Modelle, bei denen Privatleute – dann auch gern mit öffentlicher Beteiligung und / oder Förderung Wohnraum schaffen und sich über Anteil und demokratische Mitbestimmungsrechte nach Köpfen statt nach Kapital mit “Ihrer” Gesellschaft auch identifizieren können, zu bevorzugen. Dabei müssen je nach Modell die notwendigen Anteile nicht groß sein – das Äquivalent zu einer Mietkaution kann je nach Modell unter Umständen schon reichen – gleichzeitig kann das Mehr an Mitbestimmung aber enorm sein.

Die öffentliche Hand kann Kapital in Form von zinslosen Darlehn oder anderweitiger Förderung zur Verfügung stellen und unabhängig von der Größe einer Beteiligung selbst Mitglied werden – muss sich dann allerdings damit abfinden, dass es nicht auf die Macht des Kapitals, sondern maßgeblich auf die Initiative und Verantwortung der Bewohner ankommt. Anders als bei der „öffentlichen GmbH“ wäre hier durch das Gesellschaftsmodell die Mitbestimmung der Bewohner gesetzlich geregelt. Die Genossenschaft ist die demokratischste Gesellschaftsform!

Nach Auskunft eines Experten sind alle Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg finanziell hervorragend aufgestellt. Kreditbedarfe gebe es dort praktisch nicht, eher haben diese einen Bedarf an guten Anlagemöglichkeiten. Weiteren Bauwünschen stehe dort leider der Grundstücksmangel entgegen, deshalb werde jetzt modernisiert- Luxusmodernisierungen gebe es dabei allerdings nicht, denn dafür sorgten der aus Mitgliedern gebildete Aufsichtsrat und der immer vom Verband stark kontrollierte Vorstand (der in der Regel von sachgerecht bezahlten Praktikern gebildet ist und das Vertrauen der Vertreterversammlung bzw. Generalversammlung rechtfertigen muss.) Zur Verbesserung ihrer Ertragslage dürfen Wohnungsbaugenossenschaften im Übrigen sogar mit ihren Mitgliedern beschränkte Bankgeschäfte machen (Spar- und Giroverkehr). Das führe zur schnellen Eigenkapitalbildung. Kreditaufnahmen seien natürlich möglich; bei Neubauten erhielten Wohnungsbaugenossenschaften meist Versicherungsdarlehen, die in der Regel 1 – 2 % niedrigeren Zins aufwiesen als die üblichen Baufinanzierungskredite.

Wohnungsbaugenossenschaften hatten in Westdeutschland zuletzt Mitte des 20. Jahrhunderts einen maßgeblichen Anteil am Wiederaufbau und an der Bekämpfung der Wohnungsnot. Warum soll dieses etablierte und funktionierende, demokratische und gemeinschaftsstiftende Modell nicht heute auch wieder helfen können? Warum soll stattdessen eine von Funktionären gesteuerte Kapitalgesellschaft gegründet werden? Wir wollen keine DDR Light mit pseudokapitalistischem Anstrich und eine Gesellschaft, die die Verantwortung komplett an Bürokraten abgibt!

- c) Wenn man den Wohnungsbau fördern will, müssen zunächst auch die Flächen für eine sinnvolle Entwicklung gefunden werden. So muss auch die Bauleitplanung sich am Bedarf orientieren und zumindest auch privaten Investoren die Möglichkeit bieten, in Zeiten von Niedrigzinsen auch in Wohnungsbau zu investieren.
- Dass der Flächennutzungsplan nach der Wahl fortgeschrieben werden soll, ist politischer Konsens aller Parteien. Dabei kann es aber nicht sein, dass einzelne Grundeigentümer einer sinnvollen Entwicklung im Wege stehen. Schlüsselgrundstücke auf Flächen, die für Wohnungsbau prädestiniert wären, stehen teilweise nicht zur Verfügung – vermutlich weil die Eigentümer auf weitere Wertzuwächse spekulieren.

Wenn jemand über Jahre sein im Flächennutzungsplan befindliches Grundstück nicht entwickeln will, ist das seine Sache. Der Rat muss dann aber auch in der Lage sein, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen, wenn der Eigentümer sich nicht zur Entwicklung bereit erklärt und Alternativen entwickeln.

Kapitalbildung zulasten der Allgemeinheit ist zutiefst unsozial!

- d) Über die Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen besteht wohl politischer Konsens. Hier gibt es allerdings wie dargestellt verschiedene Ansätze. Die Kreisverwaltung hat zum Thema bislang sehr einseitig informiert. Alternativen zur gewinnorientierten GmbH wurden bislang nicht hinreichend berücksichtigt. Hier ist die Stadt gefordert, sich und möglichst auch die breite Öffentlichkeit über verschiedene Möglichkeiten dieses Ziel zu erreichen zu informieren, bevor das „erstbeste“ Angebot angenommen wird.

gez.

Ruschmeyer, Ratsherr