

UNTERRICHTUNG

durch den Landesrechnungshof

Querschnittsprüfung zur Wohnungsbauförderung, Stadtumbauförderung und Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft

Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkungen.....	5
1	Wesentliche Feststellungen und Empfehlungen.....	6
1.1	Feststellungen.....	6
1.2	Empfehlungen.....	7
2	Aktuelle Wohnungsmarktlage und Wohnsituation im Land.....	10
2.1	Wohnungsversorgung.....	10
2.2	Wohnungsleerstand.....	15
3	Wohnungsmarktentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2020.....	18
3.1	Entwicklung der Bevölkerung.....	18
3.2	Entwicklung der Anzahl von Wohnungen und privaten Haushalte.....	19
3.3	Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte.....	22
3.4	Gesellschaftliche Strategie aus dem demographischen Wandel.....	23
4	Wirtschaftliche Entwicklung kommunaler Wohnungsunternehmen.....	24
4.1	Wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen in den kreisfreien Städten.....	28
4.2	Wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen in den Landkreisen.....	31
4.3	Künftige Entwicklung der kommunalen Wohnungsunternehmen.....	33
5	Förderpolitik des Landes.....	36
5.1	Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.....	36
5.1.1	Förderziele, -volumen und Inanspruchnahme der Fördermittel.....	37
5.1.2	Probleme in der Umsetzung der Förderung.....	43
5.1.2.1	Werthaltigkeit der dinglichen Sicherung.....	43
5.1.2.2	Verzahnung von Modernisierungs- und Rückbauförderung.....	44
5.2	Förderung des Rückbaus von Wohnungen.....	45
5.2.1	Förderziele, -volumen und Inanspruchnahme der Fördermittel.....	47
5.2.2	Probleme bei der Förderung.....	52
5.2.2.1	Zuwendungsfähige Ausgaben.....	52
5.2.2.2	Abrisskündigung.....	54
5.2.2.3	Altschuldenentlastung.....	55
5.3	Erfolgskontrolle der Landeswohnungsbauprogramme.....	56
6	Wirkung der Förderung.....	57
6.1	Wirkung auf die kommunalen Wohnungsunternehmen.....	57
6.1.1	Förderung der Instandsetzung und Modernisierung durch Darlehen.....	57
6.1.2	Förderung von Rückbaumaßnahmen durch Zuschüsse.....	61
6.2	Wirkung der Förderung auf die Kommunen.....	62
7	Stellungnahme der Ministerien und deren Bewertung durch den Landesrechnungshof.....	65
7.1	Stellungnahme des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung.....	65
7.2	Stellungnahme des Innenministeriums.....	69

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 28. April 2006 zur Unterrichtung durch den Landesrechnungshof.....	70
Anlage 2a: Stellungnahme des Innenministeriums vom 20. April 2006 zur Prüfungsmitteilung „Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern“	85
Anlage 2b: Stellungnahme des Innenministeriums vom 3. Mai 2006 zur Unterrichtung durch den Landesrechnungshof.....	88

Abkürzungsverzeichnis

AHG	Altschuldenhilfe-Gesetz
AHGV	Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz
ANBest-P	Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung
AmtsBl.	Amtsblatt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BR-/BT-Drs.	Bundesrats-/Bundestags-Drucksache
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EigVO	Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden – Eigenbetriebsverordnung –
ESTG	Einkommensteuergesetz
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LFI	Landesförderinstitut
LHO/BHO	Landeshaushaltsordnung/Bundeshaushaltsordnung
ModRL	Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen – Modernisierungsrichtlinien –
PfandBG	Pfandbriefgesetz
RückbauRL	Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau in räumlich festgelegten Fördergebieten – Rückbaurichtlinien-Stadtumbau Ost –
VV-Städtebauförderung	Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Absatz 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen
VV-Soziale Wohnraumförderung	Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern über die soziale Wohnraumförderung
WE	Wohneinheiten
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

0 Vorbemerkungen

Das Land legt seit langem jährlich Wohnungsbauprogramme auf. Deren Ziel ist die Verbesserung der qualitativen Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sozialverträglichen Mieten durch Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie die Schaffung funktionierender Wohnungsmärkte und intakter Stadtstrukturen durch den Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen. Der Bund stellt dazu Finanzhilfen zur Verfügung, die durch das Land in gleicher Höhe zu komplementieren sind. Seit 2002 sind insgesamt 192.781 Mio. € für diesen Zweck zur Verfügung gestellt worden.

Der Landesrechnungshof hat im Rahmen einer Querschnittsprüfung im Jahr 2005 die wirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern vor dem Hintergrund der Förderung von Modernisierung und Instandhaltung von Miet- und Genossenschaftswohnungen auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes und den Rückbau von Wohnungen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ zur Wohnungsmarktstabilisierung in räumlich festgelegten Fördergebieten nach den Landeswohnungsbauprogrammen der Jahre 2002 bis 2005 untersucht. Das Ergebnis der Prüfung hat der Landesrechnungshof mit Mitteilung vom 17. März 2006 dem Minister für Arbeit, Bau und Landesentwicklung und dem Innenminister sowie nachrichtlich der Finanzministerin und dem Chef der Staatskanzlei übermittelt.

Darin bringt der Landesrechnungshof zum Ausdruck, dass der bisherige und prognostizierte demographische Wandel zum einen und der durchschnittlich hohe Modernisierungsgrad der Miet- und Genossenschaftswohnungen im Land zum anderen eine Fortsetzung der Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand nicht mehr rechtfertigen. Stattdessen sollten die dafür vorgesehenen Landesmittel teils zusätzlich für den Rückbau, teils für die Haushaltskonsolidierung vorgesehen werden. Ziel ist ein Wohnungsmarkt, der aus sich heraus funktionsfähig ist und ohne Subventionierung des Staates auskommt. Gleichzeitig würde die Aufstockung der Fördermittel für den Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen die Rentabilität der Wohnungsunternehmen verbessern.

Das Ministerium ist den Erkenntnissen des Landesrechnungshofes aus seiner Untersuchung zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes nicht gefolgt. Es beabsichtigt nicht nur bei seiner bisherigen Wohnungsförderungspolitik zu bleiben, sondern die Förderung noch großzügiger als bisher zu gewähren. So sollen mit dem am 10. April 2006 vorgelegten Entwurf der Ersten Änderung der Modernisierungsrichtlinien die Förderquoten, -pauschalen und -höchstbeträge angehoben, Darlehenskonditionen verbessert und neue Fördertatbestände geschaffen werden.

Der Landesrechnungshof hat im Rahmen der Anhörung nach § 103 LHO unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorgesehenen Änderungen im krassen Widerspruch zu seinen Empfehlungen stehen.

Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung und das Innenministerium haben mit Schreiben vom 20. April 2006 zu der Prüfungsmitteilung und mit Schreiben vom 28. April und 3. Mai zu dem Entwurf dieses Berichts Stellung genommen. In Gliederungspunkt 7 dieses Berichts geht der Landesrechnungshof auf die Auffassungen der Ministerien ein.

Mit diesem Bericht unterrichtet der Landesrechnungshof den Landtag nach § 99 LHO über die Wirkung der Förderung auf den Wohnungsmarkt und die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern. Der Landtag sollte erwägen, ob er die Landesregierung ersuchen will, entsprechend den Empfehlungen des Landesrechnungshofes die Förderstruktur im Wohnungswesen und im Städtebau neu zu ordnen.

1 Wesentliche Feststellungen und Empfehlungen

1.1 Feststellungen

1. Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist zwischenzeitlich nicht durch einen Mangel, sondern durch einen Überschuss an Wohnungen gekennzeichnet. Aus einem Vermietermarkt ist ein Mietermarkt geworden. Die wohnungs- und gesellschaftspolitische Aufgabe, Wohnraummangel zu beseitigen und breiten Schichten der Bevölkerung eine gute Wohnungsversorgung zu sozialverträglichen Mieten zu ermöglichen, ist in Mecklenburg-Vorpommern – auch infolge der Förderaktivitäten der Landesregierung – erfüllt.
2. Die anhaltende Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand bei gleichzeitiger Bestandsreduzierung durch Rückbau verschlechtert die Entwicklung der Kapitaldienstdeckung, die Ertragslage und die Liquidität, den Verschuldungsgrad sowie die Eigenkapitalbasis der kommunalen Wohnungsunternehmen. Dadurch zeigt sich bei ihnen eine Tendenz der bilanziellen Überschuldung durch vollständigen Verzehr des Eigenkapitals.

3. Die Anzahl leer stehender Wohnungen hat sich trotz der Förderung des Rückbaus nur unwesentlich verringert. Von einer nachhaltig und langfristig wirkenden Stabilisierung des Wohnungsmarktes ist Mecklenburg-Vorpommern weit entfernt.
4. Vor dem Hintergrund weiterhin sinkender Bevölkerungszahlen werden künftig auch mit Fördermitteln modernisierte Bestände zurückgebaut werden müssen, um den Wohnungsmarkt nicht weiter zu destabilisieren.
5. Die zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen sind in den Rückbau Richtlinien des Landes (RückbauRL) nicht abschließend definiert. Deshalb sind auch Umzugskosten gefördert worden, die nach den VV-Städtebauförderung nicht förderfähig sind. Mit der gegenwärtigen Praxis des Nachweises gegenüber dem Landesförderinstitut (LFI) sind Ausgabenunterschreitungen bei Rückbaumaßnahmen nicht erkennbar und damit ggf. gebotene Kürzungen der Zuwendungen nicht durchsetzbar.
6. Eine werthaltige Besicherung der Modernisierungsdarlehen ist durch die Sicherung an rangbereiter Stelle nicht gegeben.
7. Die Zahlung der Abfindungen an die Mieter und die Übernahme der Umzugskosten sind durch die VV-Städtebauförderung nicht gedeckt.
8. Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung führt keine Erfolgskontrolle durch. Inwieweit die Zielsetzungen in den jährlichen Landeswohnungsbauprogrammen erreicht wurden, bleibt somit offen.

1.2 Empfehlungen

1. Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen ist einzustellen. Die vorgesehene Erste Änderung der Modernisierungsrichtlinien ist damit überflüssig.
2. Die zuwendungsfähigen Ausgaben für den Rückbau sind abschließend zu definieren, um die Rückforderung nicht zweckentsprechend eingesetzter Fördermittel von den Unternehmen durchsetzen zu können.

3. Die für die Bestandsförderung ausgereichten Darlehen des Landes sind durch Grundpfandrechte an Rangstellen zu sichern, die ausreichend Gewähr für die Rückzahlung der Darlehen bieten. Die Werthaltigkeit der Rangstelle ist regelmäßig zu prüfen.
4. Alle Möglichkeiten sind auszuschöpfen, um für bereits besicherte Darlehen eine Verbesserung der Rangstelle zu erreichen.
5. Die Landesregierung sollte die Gesetzesinitiative des Freistaats Sachsen mit dem Ziel unterstützen, den Katalog des § 573 Abs. 2 BGB um den Kündigungstatbestand der Abrisskündigung aufgrund überwiegenden Leerstands zu erweitern.
6. Um dauerhaft nicht benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen, ist der Rückbau erheblich zu verstärken. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die Kommunen hinreichend preiswerten grundsanierten Wohnraum für die Empfänger von Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II vorhalten, um ihre Haushalte nicht unnötig zu belasten. Es ist zu vermeiden, dass einerseits der Abriss preiswerten Wohnraums mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, während andererseits der mit öffentlichen Mitteln modernisierte Wohnraum für die Unterkunft der Bezieher der genannten staatlichen Hilfen höhere Kosten verursacht, die von den Kommunen zu tragen sind.
7. Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung hat darauf hinzuwirken, dass die Sozialdaten in sämtlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) künftig durchweg nicht mehr isoliert ausgewiesen, sondern konsistent als Zeitreihe dargestellt werden, um daraus den Wohnraumbedarf für die Empfänger von Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II ableiten zu können.
8. Die Kommunalaufsicht hat sicherzustellen, dass die Kommunen den Wohnungsunternehmen Eigenkapital durch Einsparungen an anderer Stelle des kameraleen Haushalts zuführen, um deren Bestand zu sichern. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Insolvenz zu einer unabsehbar großen Inanspruchnahme des kommunalen Haushalts führen würde.
9. Die Kommunalaufsicht soll darauf hinwirken, dass bei erkennbar dauerhaft defizitärer Lage die Möglichkeit der Verschmelzung von Wohnungsunternehmen geprüft wird. Im Hinblick auf die noch bis Ende 2006 für diese Fälle vorgesehene Befreiung von der Grunderwerbsteuer¹ ist Eile geboten. Auch sollten die Unternehmen zur Verbesserung der Eigenkapitalquote und der Liquidität ihre Wohnungsbestände zum Kauf anbieten, solange es Interessenten gibt.

1 § 4 Nr. 8 GrEStG

Darüber hinaus sollten die Kommunen prüfen, ob sie ihre Wohnungsunternehmen insgesamt veräußern – auch zur Vermeidung künftiger Haushaltsrisiken und angesichts des günstigen Marktumfeldes.

10. Die zunehmend kritischer werdende wirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen macht es erforderlich, die Rechtsaufsichtsbehörde zeitnah über die wirtschaftliche Situation der Unternehmen zu unterrichten. Weisen bei einem Unternehmen in zwei aufeinander folgenden Jahren mindestens zwei Krisenkennzahlen² auf eine Bestandsgefährdung hin, haben die jeweiligen Kommunen – unabhängig von der Pflicht, den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses vorzulegen – die Rechtsaufsichtsbehörde darüber zu unterrichten und Wege zur Lösung des Problems zu finden.
11. Das Ministerium sollte künftig von der Ermächtigung Gebrauch machen, Mittel nach der sozialen Wohnraumförderung auch für die Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) einzusetzen.

² nach dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), vgl. Gliederungspunkt 4

2 Aktuelle Wohnungsmarktlage und Wohnsituation im Land

2.1 Wohnungsversorgung

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden³ nahm aufgrund der großen Nachfrage von 763.910 im Jahr 1991 um 14,5 % auf 874.476 Wohnungen im Jahr 2003 zu. Im Jahr 2004 erhöhte sich der Bestand weiter um 4.656 auf 879.132 Wohnungen⁴. Damit standen der Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommerns 63.635.900 m² Wohnfläche⁵ zur Verfügung, davon 98 % in Wohn- und 2 % in Nichtwohngebäuden. Seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 hat sich die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von knapp 30 m² somit auf 37 m² erhöht.

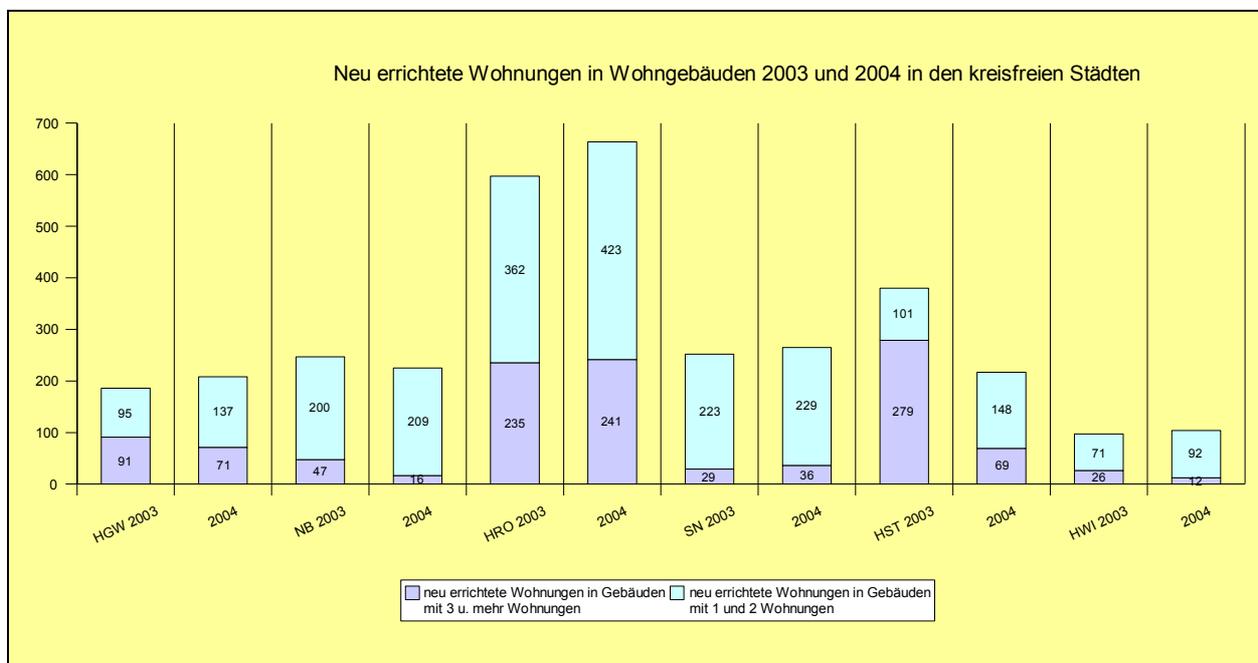


Abbildung 1: Neu errichtete Wohnungen in Wohngebäuden⁶ 2003 und 2004 in den kreisfreien Städten
(Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

³ Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Gesamtnutzfläche nach DIN 277 – Wohnzwecken dienen. Zu den Wohngebäuden rechnen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m² Wohnfläche.

⁴ 18.123 Wohnungen befinden sich davon in Nichtwohngebäuden

⁵ 1.272.718 m² Wohnfläche befinden sich davon in Nichtwohngebäuden

⁶ Ohne Berücksichtigung der neu errichteten Wohnungen in Nichtwohngebäuden, da Nichtwohngebäude nach Gebäudearten statistisch nicht erfasst werden. Nur 1 % des Wohnungsneubaus im Jahr 2003 und 1,5 % im Jahr 2004 erfolgte in Nichtwohngebäuden.



Abbildung 2: Neu errichtete Wohnungen in Wohngebäuden⁷ 2003 und 2004 in den Landkreisen (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

Im seit 1996 rückläufigen Wohnungsneubau zeigten sich im Jahr 2003 regionale Unterschiede in den kreisfreien Städten und den Landkreisen. Die meisten Neubauten entstanden in der Hansestadt Rostock mit 597 WE, in den Landkreisen Bad Doberan mit 983 WE, Ostvorpommern mit 742 WE, Rügen mit 586 WE und Nordwestmecklenburg mit 546 WE. Deutlich niedriger lag die Neubautätigkeit in der Hansestadt Wismar mit 97 WE und in den Landkreisen Demmin mit 152 WE, Parchim mit 157 WE, Uecker-Randow mit 168 WE und Mecklenburg-Strelitz mit 187 WE. Entsprechend dem landesweiten Trend ist in den Städten Neubrandenburg, Schwerin und Wismar sowie in den Landkreisen Mecklenburg-Strelitz und Ludwigslust der Mehrfamilienhausbau wesentlich verringert worden. Im Landkreis Parchim ist er im Jahr 2003 gänzlich zum Erliegen gekommen. Insgesamt wurden im Jahr 2003 in Mecklenburg-Vorpommern 6.626 WE in Wohngebäuden neu gebaut, wobei 3.953 WE (60 %) in Wohngebäuden mit einer Wohnung und 646 WE in Gebäuden mit zwei Wohnungen (10 %) neu errichtet wurden. In Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen waren es lediglich 2.027 WE (30 %).

Auch im Jahr 2004 verzeichneten die Hansestadt Rostock mit 664 und der Landkreis Bad Doberan mit 1.049 WE den höchsten Zuwachs an neu errichteten Wohnungen in Wohngebäuden. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2004 insgesamt 6.517 WE neu gebaut.

Zu Veränderungen des Wohnungsbestandes kommt es auch durch Abgänge.

⁷ s. Fußnote 6

Im Jahr 2003 wurden dem Wohnungsmarkt 4.268 WE in Wohngebäuden durch Abriss oder Nutzungsänderung entzogen. 3.662 davon befanden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen wurden in etwa zu gleichen Teilen Wohnungen vom Markt genommen (2.151 WE in den kreisfreien Städten; 2.117 WE in den Landkreisen).

5.568 WE wurden im Jahr 2004 dem Wohnungsmarkt entzogen. 88,6 % hiervon befanden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. 3.485 WE wurden in den kreisfreien Städten und 2.083 WE in den Landkreisen vom Markt genommen.

Bei den kreisfreien Städten konzentrieren sich die Wohnungsabgänge im Jahr 2003 wie auch im Jahr 2004 auf die Städte Rostock (707; 785) und Schwerin (750; 837). Allein in der Hansestadt Wismar wurden im Jahr 2004 881 WE abgerissen – ausschließlich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

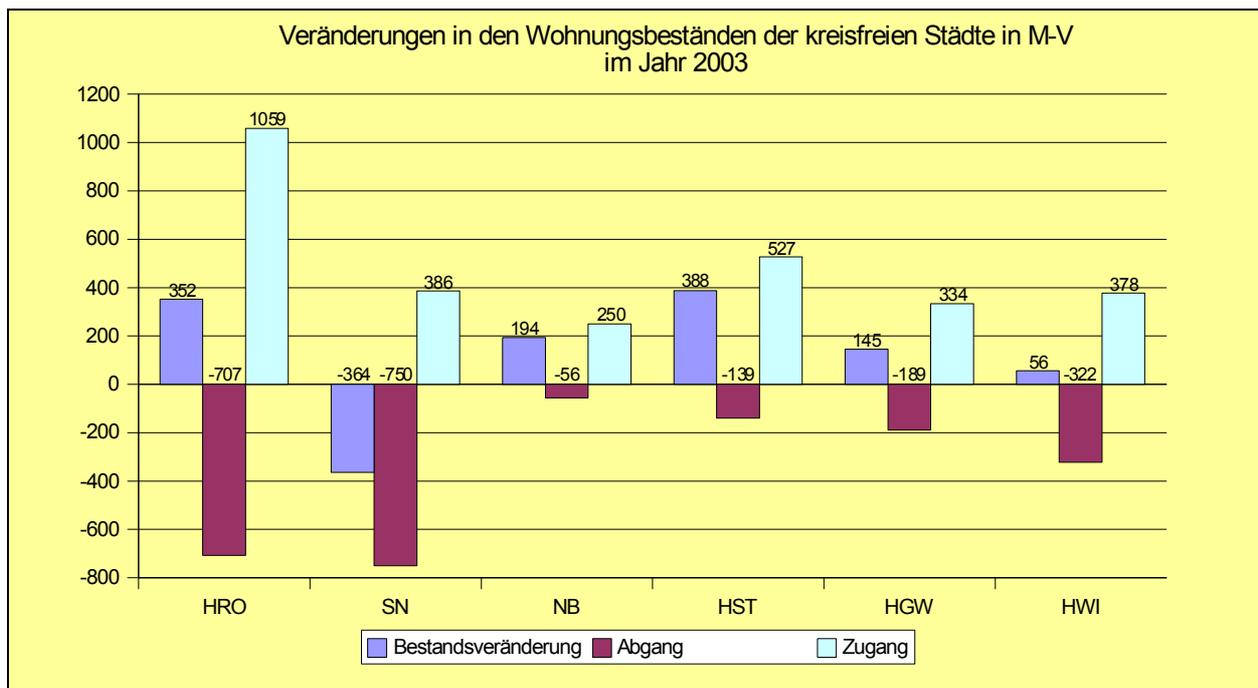


Abbildung 3: Veränderungen in den Wohnungsbeständen der kreisfreien Städte in M-V im Jahr 2003 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

Im Jahr 2003 sank der Wohnungsbestand lediglich in der Landeshauptstadt Schwerin, da dem Abgang von 750 WE ein Neubau von nur 386 WE gegenüberstand.

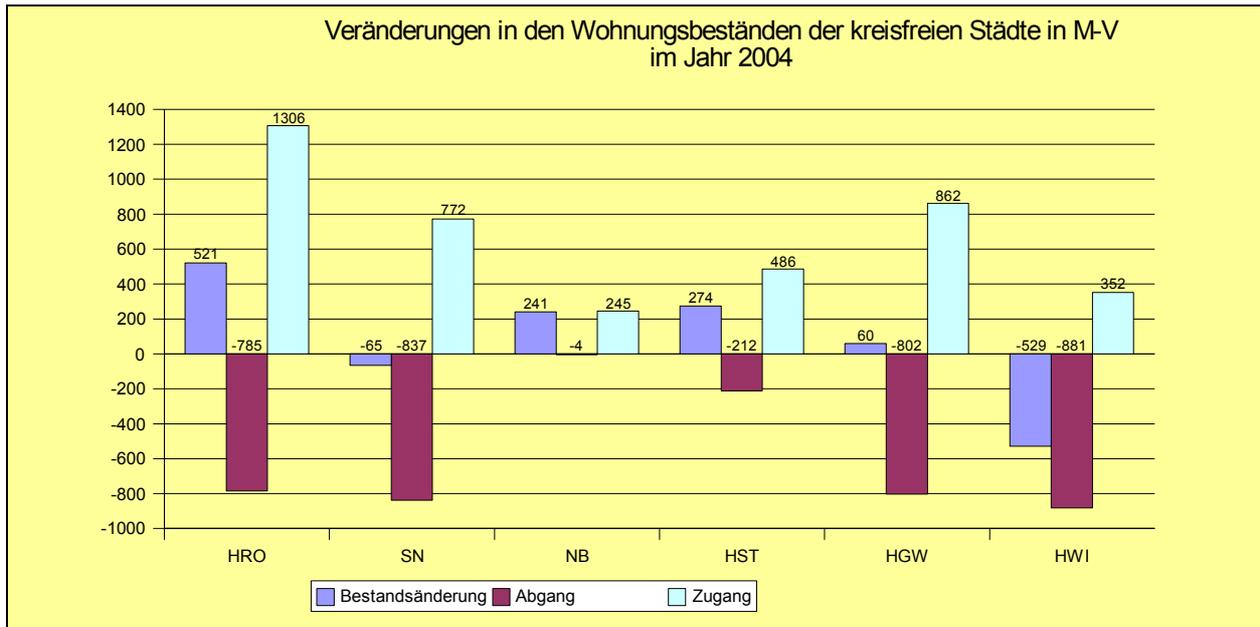


Abbildung 4: Veränderungen in den Wohnungsbeständen der kreisfreien Städte in M-V im Jahr 2004 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

Ähnlich verhält es sich im Jahr 2004 in der Hansestadt Wismar: Dem Abgang von 881 WE steht der Neubau von 352 WE gegenüber.

Die Landeshauptstadt Schwerin verringerte ihren Wohnungsbestand um 65 WE. In den anderen kreisfreien Städten verringerte sich der Bestand nicht, da mehr Wohnungen hergestellt als abgerissen worden sind.

In den Landkreisen änderte sich der Wohnungsbestand wie folgt:

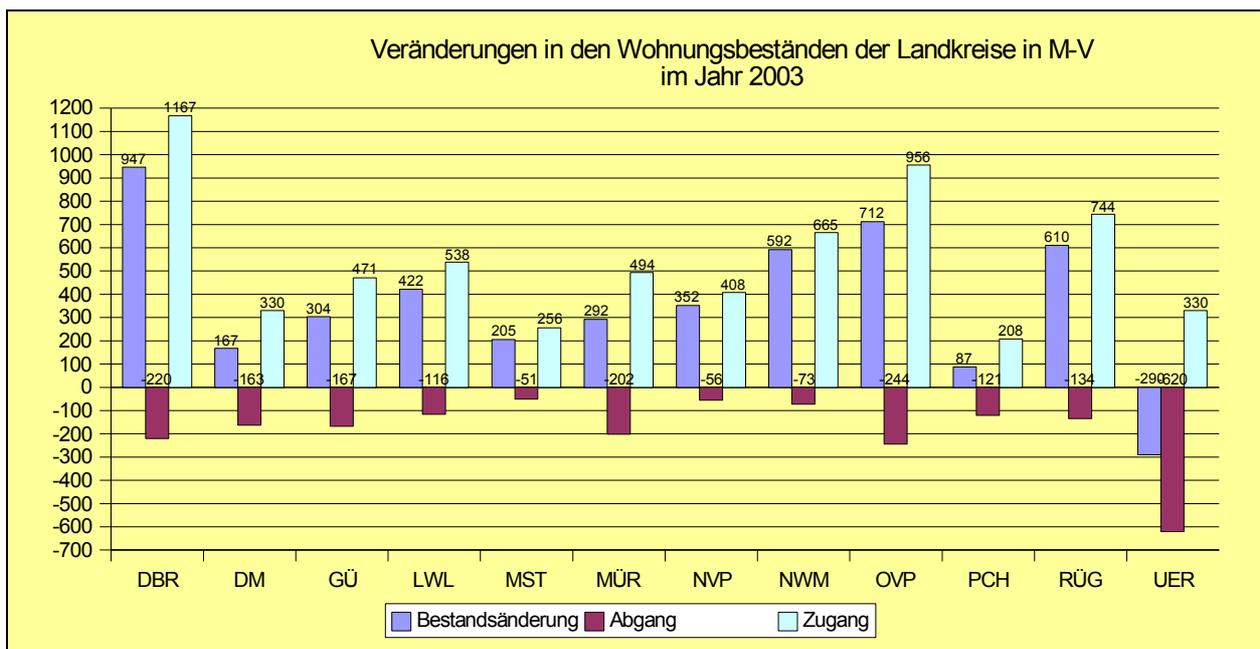


Abbildung 5: Veränderungen in den Wohnungsbeständen der Landkreise in M-V im Jahr 2003 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

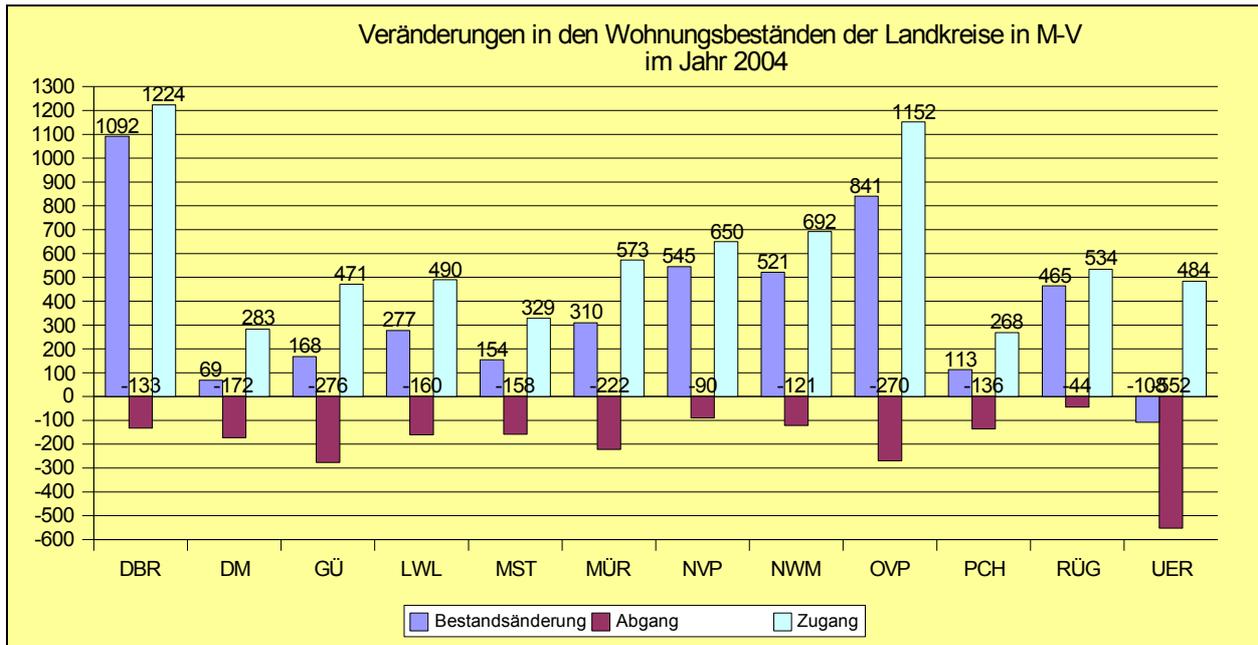


Abbildung 6: Veränderungen in den Wohnungsbeständen der Landkreise in M-V im Jahr 2004 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

Von den Landkreisen verzeichnete nur der Landkreis Uecker-Randow in den Jahren 2003 und 2004 eine Verringerung des Wohnungsbestandes. In allen anderen Landkreisen überstieg der Neubau in diesen beiden Jahren die Zahl der abgerissenen Wohnungen erheblich.

Der Wohnungsbestand in Mecklenburg-Vorpommern hat sich 2004 folgendermaßen geändert:

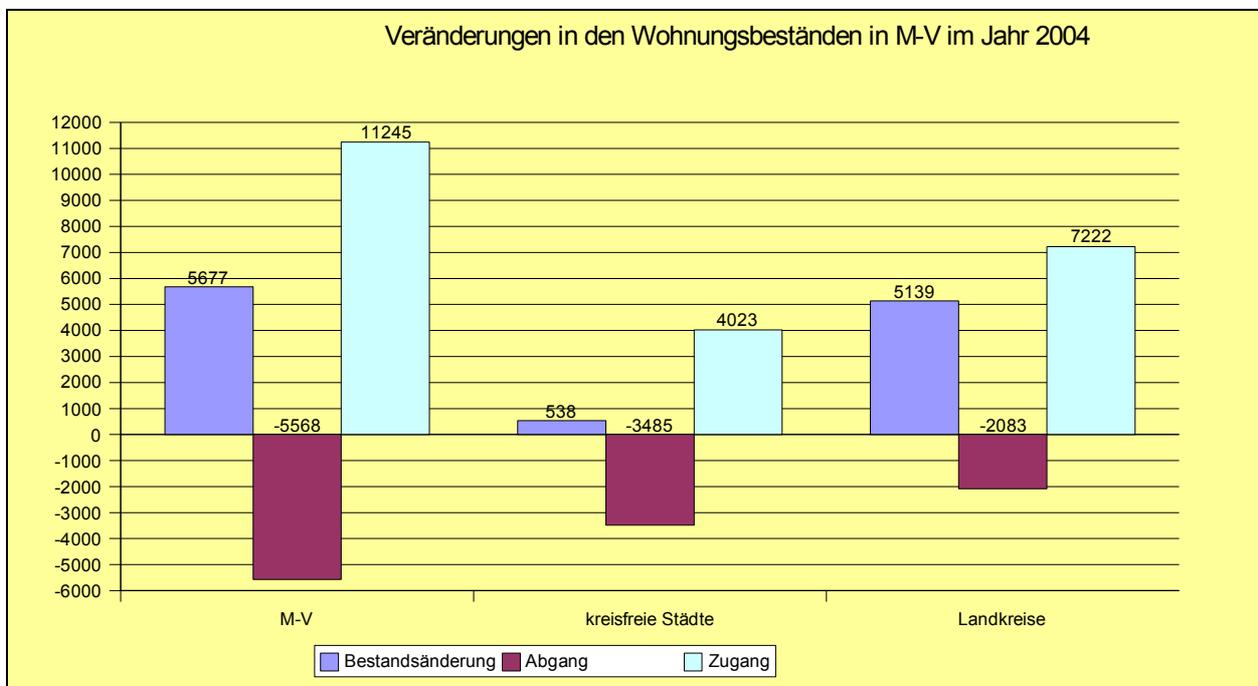


Abbildung 7: Veränderungen in den Wohnungsbeständen in M-V im Jahr 2004 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

In den kreisfreien Städten wurden im Jahr 2004 mehr Wohnungen neu gebaut als abgerissen (15,4 %). In den Landkreisen liegt der Neubauüberschuss mit 247 % wesentlich höher. Ursächlich dafür ist der hohe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (63 %).

Schon im Jahr 2002 hatten sich die Wohnverhältnisse in Mecklenburg-Vorpommern teilweise denen der alten Bundesländer angenähert:

- Die Wohneigentumsquote (Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen, gemessen an allen dauernd bewohnten Wohnungen) lag im April 2002 bei 35,9 % und damit leicht über der Durchschnittsquote der neuen Bundesländer und Berlin-Ost (34,2 %), während die Wohneigentumsquote des früheren Bundesgebietes bei 44,6 % lag;
- 33,3 % der Wohnungen stammten aus der Zeit bis 1948 und damit geringfügig über dem Altbestand von unter 30 % in den westlichen Ländern;
- im Durchschnitt stand jeder Person eine Wohnfläche von 36 Quadratmetern zur Verfügung. Das entsprach dem Durchschnittswert in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost. Im früheren Bundesgebiet lag die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bei 41 Quadratmetern;
- Durchschnittlich gut 80 % der Wohnungen waren bereits modernisiert;
- 128.174 Wohnungen wurden seit 1990 neu gebaut. Demgegenüber wurden nur 19.189 Wohnungen vom Markt genommen. Auf je 1.000 Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns entfielen 498 Wohnungen; im früheren Bundesgebiet dagegen nur 461 Wohnungen.

2.2 Wohnungsleerstand

Infolge des Sterbeüberschusses sowie der Wanderungsbewegungen ging die Bevölkerungszahl von 1,89 Mio. im Jahr 1991 auf 1,73 Mio. im Jahr 2003 und damit die Nachfrage nach Wohnungen zurück. Bereits im Jahr 1991 war – rechnerisch⁸ – ein Wohnungsüberschuss von 21.410 Wohnungen zu verzeichnen.

Durch den massiven Neubau von Wohnungen in den Jahren 1994 bis 2000 und dem auf niedrigerem Niveau fortgeführten Neubau bis 2004 sowie der gleichzeitig stattfindenden Sanierung vormals leer stehender Wohnungen und dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde ein breites An-

⁸ Der Wohnungsstatistik ist nicht zu entnehmen, wieviel dieser Wohnungen tatsächlich nicht bewohnbar waren.

gebot von Wohnungen geschaffen. Selbst ohne die vielen nicht mehr bewohnbaren Wohnungen (Ruinen) besteht ein hoher Überschuss an Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des seinerzeitigen Wohnungsüberhangs und der demographischen Entwicklung hatte sich die Leerstandsquote von 11,3 % im Jahr 1998 auf 11,8 % im Jahr 2002 erhöht. Im April 2002 standen 101.600 Wohnungen⁹ leer.

Entscheidende Bedeutung für die Wohnungsnachfrage hat neben der Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Die Zahl der Haushalte ist in Mecklenburg-Vorpommern zwischen 1991 und 2004 von 742.500 auf 814.800 Haushalte gestiegen; die Wachstumsrate betrug 9,7 %. Ursächlich sind zum einen die sinkende Haushaltsgröße und zum anderen die Altersverteilung der Bevölkerung.

Trotz sinkender Bevölkerung ist die Anzahl der Haushalte gestiegen, wobei die Anzahl der Einpersonenhaushalte von April 1991 bis März 2004 insgesamt um 53,8 % gestiegen und die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte um 4,3 % gesunken ist. Die Zahl der Einpersonenhaushalte, die noch bis 2001 jährlich zunahm, ist mit 2004 das dritte Jahr in Folge gesunken.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Im April 1991 lebten in Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich 2,58 Personen je Haushalt, 1995 2,40 und im März 2004 2,12 Personen.

Überstieg im Jahr 1991 das Wohnungsangebot das Nachfragepotential um 21.410 WE, so lag der rechnerische Wohnungsüberschuss im Jahr 2004 bei 64.332 WE.

9 Statistisches Landesamt M-V; Statistisches Jahrbuch 2004

Anmerkung: Gezählt wurden WE, die am Erhebungsstichtag weder vermietet waren noch vom Eigentümer selbst genutzt wurden und auch keine Ferien- und Freizeitwohnungen sind; die nächste Zählung erfolgt im Jahr 2006.

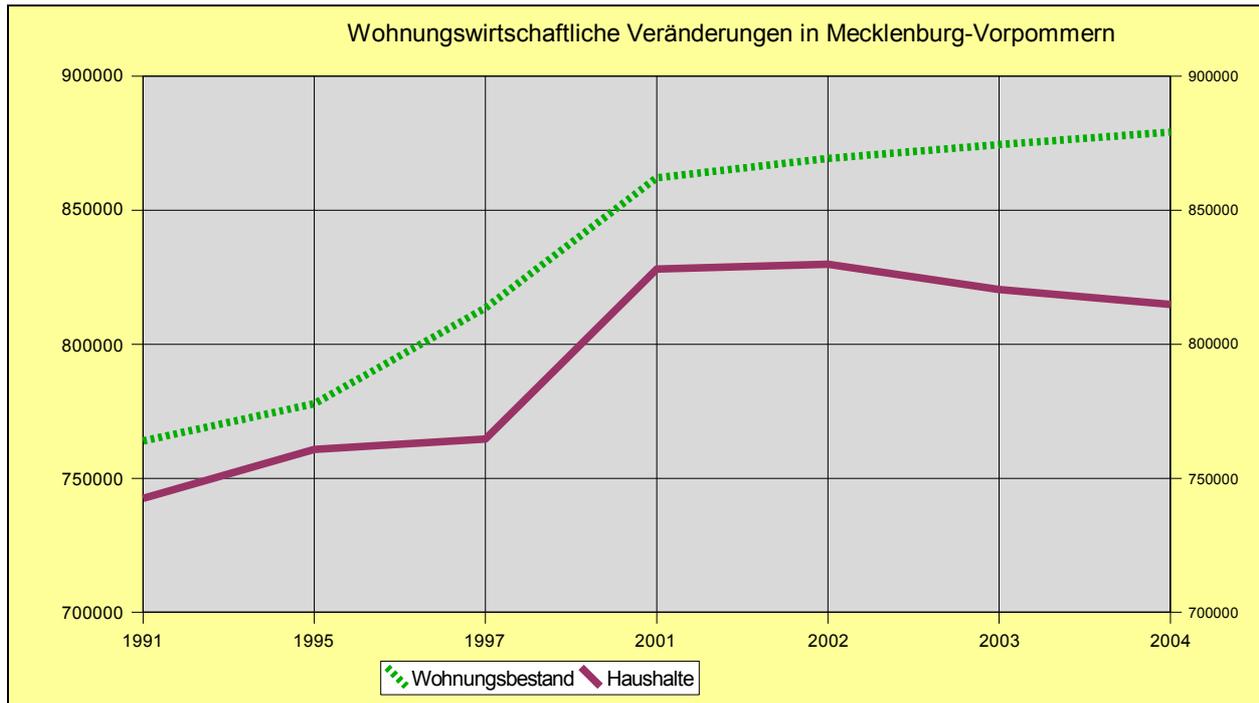


Abbildung 8: Wohnungswirtschaftliche Veränderungen in Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)

Besonders betroffen von den Leerständen in Mecklenburg-Vorpommern sind:

- die Städte, in deren Umland eine hohe Neubautätigkeit herrscht,
- die Städte, deren Wohnungsstruktur nicht an die Abnahme der Haushaltsgrößen angepasst ist,
- die Städte, in denen Wirtschaftsstrukturen weggebrochen sind und hohe Arbeitslosigkeit herrscht und
- die strukturschwachen ländlichen Räume.

Der Leerstandsentwicklung soll mit den Finanzhilfen des Bundes aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ und den Haushaltsmitteln des Landes auf der Grundlage der Rückbauprogramme seit 2002 entgegengewirkt werden.

3 Wohnungsmarktentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2020

3.1 Entwicklung der Bevölkerung

Die 3. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2020 geht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen von derzeit 1,72 Mio. auf 1,51 Mio. aus. Die Wanderungsverluste wirken sich mit 27 % aus; mit 73 % weit stärker wirkt der Sterbeüberschuss. Im Jahr 2020 werden 25 % der Einwohner 56 Jahre und älter sein.

Nach der Regionalisierung dieser Prognose wird angenommen, dass – ausgehend von dem Basisberechnungsjahr 2002 – lediglich in Greifswald und Bad Doberan die Bevölkerung geringfügig um 1,7 % bzw. 2,7 % wächst. Im übrigen Landesgebiet schrumpft die Bevölkerung sowohl in den kreisfreien Städten als auch überproportional in den Landkreisen (mit Ausnahme der Landkreise Ludwigslust und Nordwestmecklenburg).

Während die kreisfreien Städte bislang vom Bevölkerungsrückgang am stärksten betroffen waren und gleichmäßige Einbußen zwischen 16,6 % und 22,1 % zu verzeichnen hatten, müssen sich einzelne Landkreise auf einen drastischen Einwohnerschwund einstellen. Dies gilt für die im Süden der Mecklenburgischen Seenplatte gelegenen Landkreise Müritzkreis und Mecklenburg-Strelitz, den Landkreis Parchim in der Region Westmecklenburg und die beiden östlich gelegenen Landkreise Nordvorpommern und Ostvorpommern. Die bedeutendsten Bevölkerungsverluste mit 27,5 % bzw. 24,5 % ab 2004 haben die Landkreise Uecker-Randow und Demmin zu erwarten. Lediglich die im westlichen Landesteil gelegenen Landkreise Bad Doberan und Ludwigslust werden von dieser Entwicklung nicht betroffen sein, Nordwestmecklenburg mit einem geringeren Verlust von 5 %.

Den deutlichsten Bevölkerungszuwachs hatte bislang der Landkreis Bad Doberan zu verzeichnen, der auch weiterhin mit leichten Zuwächsen rechnen kann. Von den 6 kreisfreien Städten werden Neubrandenburg, Schwerin, Wismar und Stralsund zukünftig mit einer unterschiedlich starken Bevölkerungsabnahme rechnen müssen, wohingegen die Bevölkerungszahl in den Hansestädten Rostock und Greifswald annähernd konstant bleiben wird.

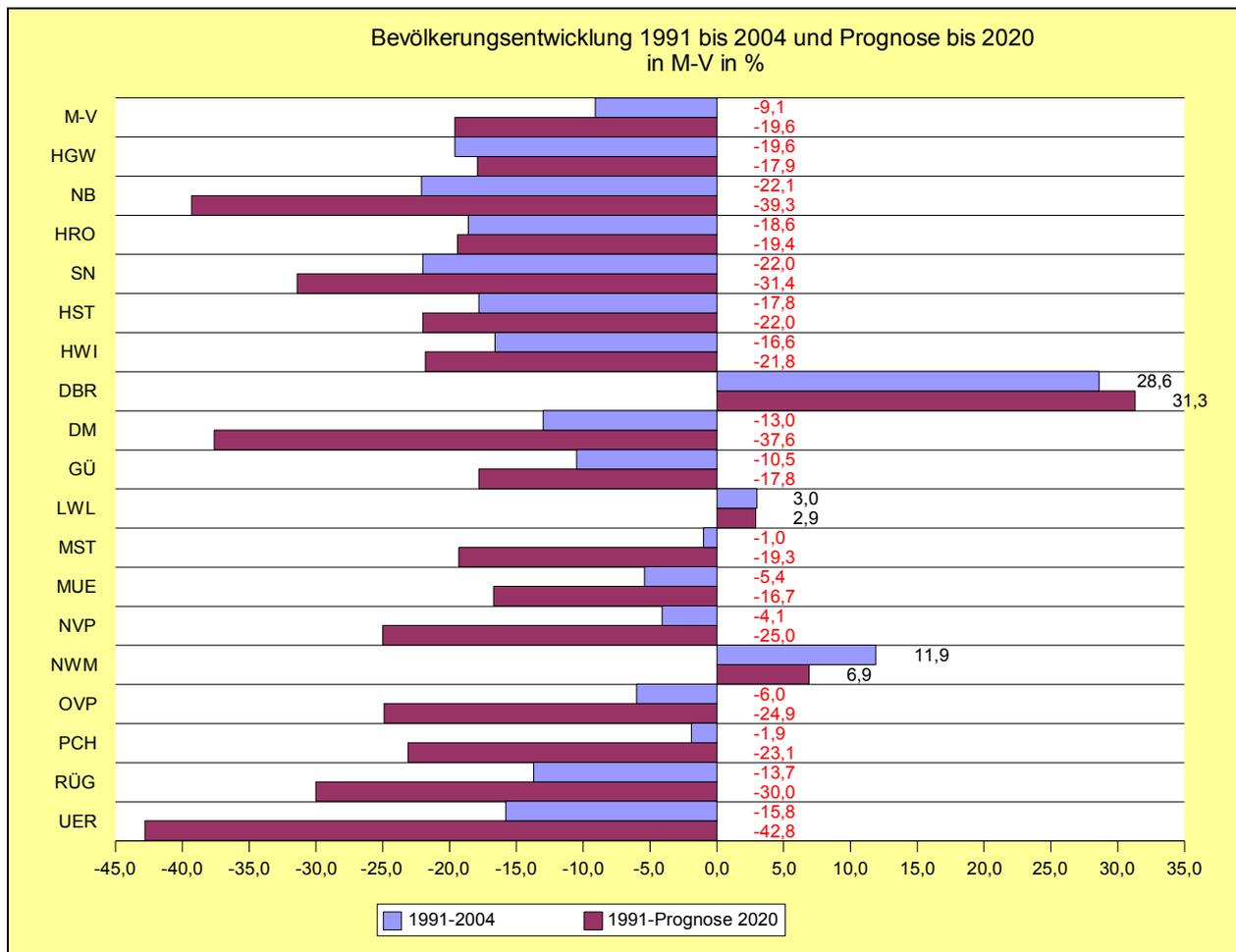


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2004 und Prognose bis 2020 in M-V (Quelle: Statistisches Landesamt M-V, eigene Berechnungen)

Auf der Basis der aktualisierten Bevölkerungsprognose wird aus der Anzahl der Haushalte und der Haushaltsgröße die Nachfrage ermittelt. Da sich Bevölkerungs- und Haushaltszahlen nicht parallel entwickeln, sind auch die Anteile der Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalte von Bedeutung.

3.2 Entwicklung der Anzahl von Wohnungen und privaten Haushalte

In der Haushaltsprognose wird die Zahl der Haushalte auf Basis der Bevölkerung anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße bestimmt, die derzeit bei 2,12 Personen liegt.

Geht man in diesem Modell davon aus, dass

1. angesichts des inzwischen hohen Sanierungsstandes von mehr als 80 % der Miet- und Genossenschaftswohnungen die Abgänge wegen Überalterung des Bestandes gering sein werden und

2. die Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau auf Null sinkt,

bleibt das Wohnungsangebot annähernd konstant.

Der Bevölkerungsverlust hingegen wird zu einem – regional unterschiedlichen – weiteren Anwachsen des rechnerischen Überangebots führen, welches durch das gegenwärtige Rückbauvolumen nicht nennenswert verringert werden kann. Das Überangebot an Wohnungen wird insbesondere in 9 von 12 Landkreisen weiter wachsen: in Demmin, Güstrow, Mecklenburg-Strelitz, Müritzt, Nordvorpommern, Ostvorpommern, Parchim, Rügen und Uecker-Randow.¹⁰ Von den kreisfreien Städten sind besonders Neubrandenburg und Schwerin betroffen. Ein gewisser Grad der Unterversorgung besteht – zumindest rechnerisch – gegenwärtig in den westlich gelegenen Landkreisen Bad Doberan, Nordwestmecklenburg, Parchim und Ludwigslust sowie im Landkreis Mecklenburg-Strelitz, wobei perspektivisch die Unterversorgung in Nordwestmecklenburg, Mecklenburg-Strelitz und Parchim entfallen wird. In den Landkreisen Bad Doberan – dem Speckgürtel der Hansestadt Rostock – und Ludwigslust wird mit großer Wahrscheinlichkeit die rechnerische Differenz durch den privaten Eigenheimbau gedeckt werden können.

¹⁰ Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung von Baugrundstücken mit Hilfe der Landesgrunderwerb M-V GmbH (LGE) gefördert wird. Bei dem derzeitigen Überangebot an Wohnungen ist ein Landesinteresse an der LGE nicht mehr erkennbar. Siehe Jahresbericht des Landesrechnungshofes 2005 (Tzn. 490 - 504).

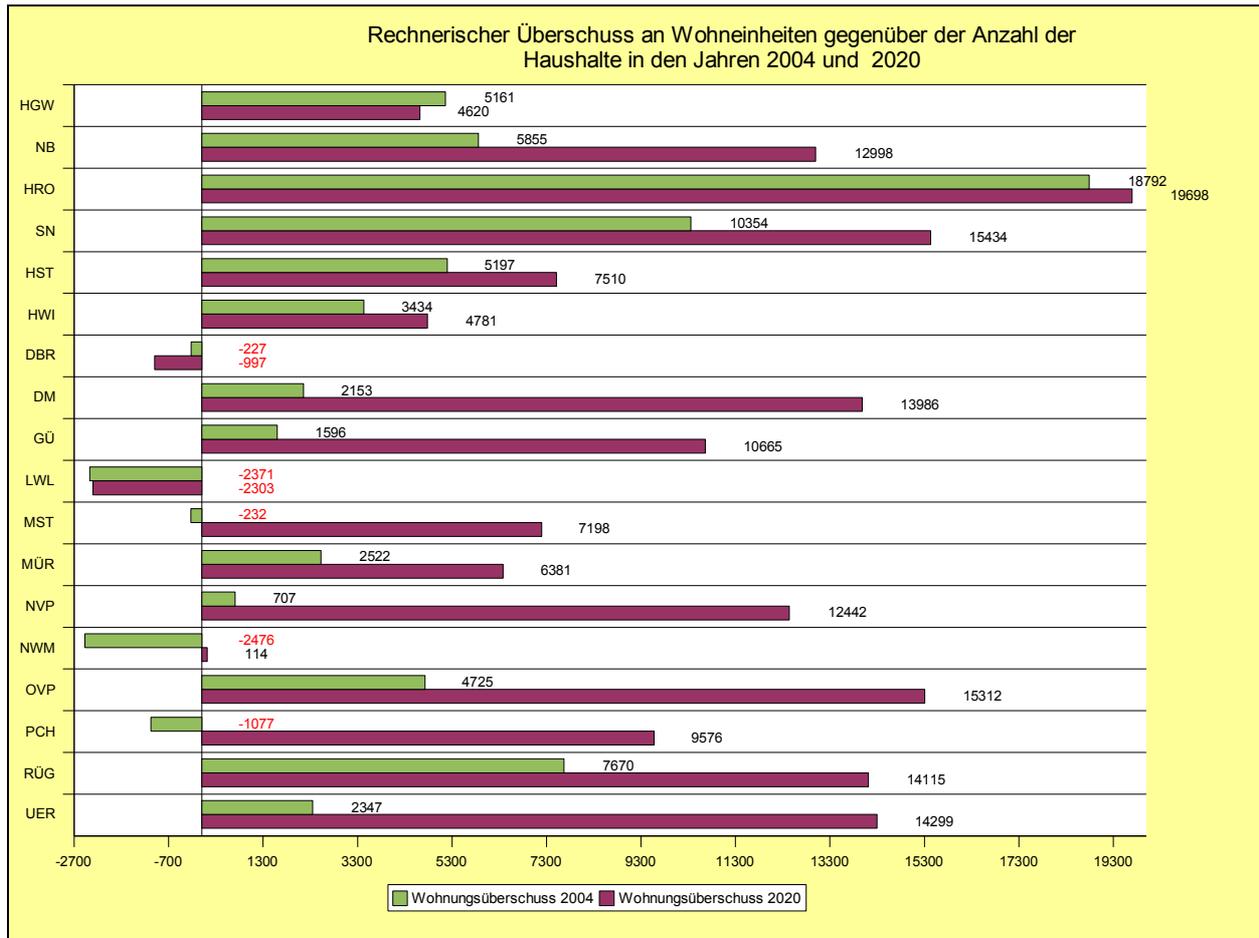


Abbildung 10: Rechnerischer Überschuss an Wohneinheiten gegenüber der Anzahl der Haushalte in den Jahren 2004 und 2020 (Quelle: eigene Berechnungen)

Die Wohnungsnachfrage hängt u. a. von der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Diese beeinflusst die Zahl der Haushalte, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, und auch das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen. Der sich abzeichnende Singularisierungstrend¹¹ wird in Mecklenburg-Vorpommern den Rückgang der Privathaushalte angesichts wachsender Bevölkerungsverluste auf Dauer nicht ausgleichen können.

11 s. Gliederungspunkt 2.2

3.3 Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte

Die Wohnungsnachfrage hängt nicht nur von der Zahl der Haushalte, sondern von weiteren Faktoren ab. Besondere Bedeutung kommt dabei der allgemeinen Einkommensentwicklung zu. Steigen die Einkommen signifikant, führt dies erfahrungsgemäß zu einer erhöhten Nachfrage nach größeren und höherwertig ausgestatteten Wohnungen.

In Mecklenburg-Vorpommern hingegen wird die Wohnungsnachfrage gehemmt durch die schleppende Wirtschaftsentwicklung, die niedrige Kaufkraft (Im Jahr 2005 betragen die Löhne und Gehälter je Arbeitnehmer 20.477 Euro, das entspricht 77,5 % des Bundesdurchschnitts; 2004 waren es noch 77,9 %, 2003 sogar 78,9 %) und die hohe Arbeitslosigkeit. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte des Landes belief sich im Jahr 2003 auf insgesamt 23.886 Mio. €. Je Einwohner waren das durchschnittlich 13.745 €, die für den Konsum und zum Sparen zur Verfügung standen, während das Durchschnittseinkommen in den neuen Ländern insgesamt bei 14.297 € lag¹². Dabei wurden 8,5 % des verfügbaren Einkommens gespart und 91,5 % konsumiert. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das durchschnittlich verfügbare Einkommen je Einwohner nur unwesentlich um 25 €. Mit Ausnahme von Wismar lag in den kreisfreien Städten das verfügbare Einkommen über dem Landesdurchschnitt. Von den Landkreisen hatten das höchste verfügbare Einkommen je Einwohner Bad Doberan mit 14.166 € und Ludwigslust mit 14.030 €. Das geringste verfügbare Einkommen je Einwohner verzeichneten die Landkreise Demmin mit 12.863 € und Uecker-Randow mit 12.701 €.

Einfluss auf diese Entwicklung hat neben der – bundesweit höchsten – Arbeitslosigkeit¹³ auch der erheblich steigende Anteil älterer Menschen in Mecklenburg-Vorpommern. Waren im Jahr 2001 noch 24 % der Bevölkerung 60 Jahre und älter, so werden es im Jahr 2010 bereits 28 % und im Jahr 2020 sogar 35 % der Bevölkerung sein. Damit wird Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2020 das Bundesland mit der im Durchschnitt ältesten Bevölkerung sein.

Diese nicht abschließend aufgeführten Faktoren lassen erwarten, dass die Einkommensentwicklung in den nächsten Jahren keine positiven Effekte auf den Wohnungsmarkt ausüben wird.

12 Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGR); Statistisches Landesamt M-V, Stat. Sonderheft Z 101 2004 00; zu den verfügbaren Einkommen liegen – anders als zu den Löhnen und Gehältern – Daten für das Jahr 2004 erst Ende Juni 2006 vor

13 Die Arbeitslosenquote ist von 19 % im Jahr 1997 auf 22,1 % im Jahresdurchschnitt 2004 gestiegen. Nach den veränderten Arbeitsmarktregelungen 2005 hat sich die Arbeitslosenquote auf 25,2 % erhöht (Westmecklenburg: 19,8 %; Vorpommern 29,3 %); Statistisches Landesamt M-V, Stat. Sonderheft Z 101 2004 00

3.4 Gesellschaftliche Strategie aus dem demographischen Wandel

Diese prognostizierten wirtschaftlichen und sozialen Wirkungen der Bevölkerungsbewegung werden sich auch in den Jahren nach 2020 fortsetzen¹⁴. Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden sich zunächst vor allem in der weiteren Alterung der Gesellschaft zeigen, bevor in etwa 10 bis 15 Jahren der gravierende Rückgang der Zahl der privaten Haushalte einsetzt. Dem wird der Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen haben.

Schon heute rechtfertigen weder der Bestand an Wohnungen an sich noch der bereits erreichte Modernisierungsstand eine weitere Förderung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Gegenteil: Eine Fortsetzung der Förderung würde künftig Leerstände und Erlösprobleme in der Wohnungswirtschaft weiter erhöhen und damit die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes nachhaltig stören. Daran kann das Land kein Interesse haben! Eine Förderung ohne erhebliches Interesse des Landes steht im Widerspruch zu den Bestimmungen der §§ 23 und 44 LHO.

Der Rückbau von Wohnungen dagegen ist deutlich zu intensivieren. Dabei wird es künftig nicht gänzlich vermeidbar sein, auch bereits mit öffentlichen Mitteln geförderten und (teil)sanierten Wohnungsbestand zurückzubauen, um die eigenständige Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes – ohne Förderung durch die öffentliche Hand – zu sichern. Die für die Modernisierung und Instandsetzung veranschlagten Haushaltsmittel sollten in den Rückbau fließen bzw. zur Haushaltskonsolidierung genutzt werden.

In die ISEK sollten in jedem Fall entgegen der teilweise geübten Praxis Daten zur sozialen Infrastruktur (Sozialhilfe, Wohngeld, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Pendler, Arbeitslose) in teilräumlicher Untergliederung aufgenommen werden, da diese wichtige Indikatoren für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung einer Stadt und damit für den Umfang und die Art der Nachfrage nach Wohnungen sind.

Durch die geplante Übertragung der Kompetenz der Wohnungsbauförderung auf die Länder – wie im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 11.11.2005 beschlossen – erhält das Land einen selbstbestimmten Handlungsspielraum, der es ermöglicht, regionalen Besonderheiten besser zu entsprechen.

¹⁴ Siehe auch 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes vom Juni 2003 bis zum Jahr 2050.

4 Wirtschaftliche Entwicklung kommunaler Wohnungsunternehmen

Der Landesrechnungshof hat die wirtschaftliche Lage ausgewählter kommunaler Wohnungsunternehmen im Land vor dem Hintergrund des demographischen Wandels untersucht.

Grundlage für die Prüfung waren die Berichte der Abschlussprüfer über die Prüfung der Jahresabschlüsse 1998 bis 2003 sowie die Antworten der Geschäftsführungen der Unternehmen zu einem vom Landesrechnungshof erarbeiteten Fragenkatalog und die Angaben der Unternehmen zu den Wirtschaftsjahren 2004 und 2005¹⁵.

Die Prüfung des Landesrechnungshofes umfasste die Bewertung der wirtschaftlichen Situation von 16 kommunalen Wohnungsunternehmen, davon 14 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 2 Eigenbetriebe.

Diese Unternehmen verfügen im Jahr 2005 mit 111.258 Wohnungen über 28,2 % des Mietwohnungsbestandes des Landes. Davon gehören 83 % den sieben ausgewählten Wohnungsunternehmen der kreisfreien Städte und 17 % den neun ausgewählten kommunalen Wohnungsunternehmen aus den Landkreisen Bad Doberan, Güstrow, Ludwigslust, Nordwestmecklenburg, Nordvorpommern, Ostvorpommern, Parchim und Uecker-Randow.

Bei der Bewertung dieser Wohnungsunternehmen bediente sich der Landesrechnungshof einer vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (GdW) entwickelten Arbeitshilfe zur Insolvenzvorsorge und zum Krisenmanagement in den Wohnungsunternehmen¹⁶.

Die Bewertung beschränkte sich auf folgende Krisenkennzahlen, die aus den Jahresabschlüssen zum 31.12.2003 und 31.12.2004 sowie aus den Angaben der Unternehmen zu den ungeprüften Jahresabschlüssen zum 31.12.2005 entwickelt wurden:

1. Leerstandsquote,
2. Eigenkapitalquote,
3. Gesamtkapitalrentabilität,
4. Kapitaldienstdeckung und
5. Tilgungskraft.

¹⁵ Bei den Kennzahlen 2005 handelt es sich um das Vorläufige Ist, sie sind durch den Abschlussprüfer noch nicht bestätigt.

¹⁶ GdW, Arbeitshilfe 42, März 2003

Diese Kennzahlen dienen als Indikatoren krisenhafter Tendenzen in der wirtschaftlichen Entwicklung. Nach der Arbeitshilfe des GdW werden die Krisenerscheinungen der Wohnungsunternehmen differenziert nach Entwicklungsbeeinträchtigung und Bestandsgefährdung. Anhand der Kennzahlen und ihrer Schwellenwerte zeigen sich die Risiken, die die Entwicklung oder den Fortbestand des Unternehmens gefährden können. Der Hinweis einzelner Kennzahlen auf eine Existenzgefährdung bedeutet nicht, dass das Unternehmen unmittelbar vor der Insolvenz steht, sondern vielmehr, dass seine wirtschaftliche Entwicklung – erfolgte keine Sanierung – in diese Richtung weist (nicht gleichzusetzen mit der Aufgabe der Unternehmensfortführungsprämisse im Sinne von § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB)¹⁷.

$$\mathbf{1. \text{ Leerstandsquote}} = \frac{\mathbf{\text{Leerstand von Wohneinheiten} \times 100}}{\mathbf{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}}$$

Die Leerstandsquote gibt den Anteil der nicht vermieteten Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand an; für gewerbliche Zwecke genutzte Wohnungen wurden nicht berücksichtigt. Aus Wohnungsleerständen werden keine Mieten und Umlagen erzielt, obwohl sie Kosten verursachen, so dass es zu Ertragsausfällen kommt. Leerstände bis zu 3 % des Bestandes sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt und als Fluktuationsreserve erfahrungsgemäß unschädlich. Die kritische Grenze für die Ertragslage eines Unternehmens wird erreicht, wenn der strukturelle Leerstand über 3 Monate hinweg mindestens 10 % des Wohnungsbestandes oder der leerstandsbedingte Mietausfall mehr als 10 % der Sollmiete beträgt. Eine Bestandsgefährdung wird bei mehr als 15 % gesehen.

Leerstandsquote	Gefährdungsgrad	Von den geprüften Wohnungsunternehmen sind betroffen im Jahr		
		2003	2004	2005
Zwischen 10 und 15 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	6	6	3
Mehr als 15 %	Bestandsgefährdung	2	2	2

$$\mathbf{2. \text{ Eigenkapitalquote}} = \frac{\mathbf{\text{Eigenkapital} \times 100}}{\mathbf{\text{Gesamtkapital}}}$$

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital eines Unternehmens.

¹⁷ s. Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz (AHGV) vom 15. Dezember 2000, BGBl. I S. 1734 (Begründung)

Eine Mindestausstattung ist erforderlich, damit nicht schon geringe Verluste zu einer Überschuldung und somit zu einer Insolvenz führen können. Dies gilt besonders, wenn stille Reserven nicht mehr bestehen.

Eine Entwicklungsbeeinträchtigung wird bei einer Eigenkapitalquote von 10 bis 15 % oder bei einer Verringerung in den vergangenen drei Jahren um mehr als 20 % gesehen. Eine Bestandsgefährdung tritt bei einer Quote von weniger als 10 % oder bei einem Rückgang um mehr als 33 % ein:

Eigenkapitalquote	Gefährdungsgrad	Von den geprüften Wohnungsunternehmen sind betroffen im Jahr		
		2003	2004	2005
Zwischen 10 und 15 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	1	2	1
Weniger als 10 %	Bestandsgefährdung	2	1	2

Verringerung der Eigenkapitalquote	Gefährdungsgrad	Von den geprüften Wohnungsunternehmen sind betroffen im Jahr		
		2003	2004	2005
Mehr als 20 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	5	2	1
Mehr als 33 %	Bestandsgefährdung	1	0	0

$$3. \text{ Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} + \text{Zinsen für langfristiges Fremdkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$$

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt an, wie sich das im Unternehmen befindliche Gesamtkapital verzinst hat. Sie veranschaulicht die Leistungsfähigkeit des Unternehmens unter Einbeziehung von Eigen- und Fremdkapital. Da der Gewinn vor Steuern eine gestaltbare Größe ist, wurde die Kennzahl aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abgeleitet.

Gesamtkapitalrentabilität	Gefährdungsgrad	Von den geprüften Wohnungsunternehmen sind betroffen im Jahr		
		2003	2004	2005
Zwischen 3 und 6 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	8	8	7
Weniger als 3 %	Bestandsgefährdung	8	8	7

4. Kapitaldienstdeckung = $\frac{\text{Zins u. Tilgung der Finanzierungsmittel} \times 100}{\text{Erlöse aus Netto-Kaltmiete}}$

Diese Kennzahl gibt an, welchen Anteil der Mieterlöse das Unternehmen für Zins und Tilgung aufbringen muss. Die Differenz zu 100 % steht für die Deckung der betrieblichen Aufwendungen und Investitionen aus Eigenmitteln zur Verfügung. Übersteigt die Verhältniszahl 50 %, drohen Liquiditätseingänge für die laufende Bewirtschaftung der Bestände.

Kapitaldienstdeckung	Gefährdungsgrad	Von den geprüften Wohnungsunternehmen sind betroffen im Jahr		
		2003	2004	2005
Mehr als 50 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	4	10	6
Mehr als 65 %	Bestandsgefährdung	7	5	7

5. Tilgungskraft = $\frac{\text{Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit} \times 100}{\text{planmäßige Tilgung des Fremdkapitals}}$

Diese Kennzahl gibt an, welche Schuldenlast aus eigener Kraft innerhalb eines Jahres abgebaut werden kann (Schuldentilgungspotential). Der Cashflow stellt das liquiditätsmäßige Ergebnis des Unternehmens dar. Aus diesem Ergebnis sind in der Wohnungswirtschaft insbesondere die laufenden Tilgungsleistungen zu erbringen. Wenn der Cashflow dauerhaft nicht die Höhe der laufenden Tilgungen erreicht, führt dies zur Liquiditätskrise. Andererseits leistet ein höherer Cashflow-Überschuss Spielraum für zusätzliche Darlehenstilgungen.

Tilgungskraft	Gefährdungsgrad	Von den geprüften Wohnungsunternehmen sind betroffen im Jahr		
		2003	2004	2005
100 bis 150 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	4	5	4
Weniger als 100 %	Bestandsgefährdung	8	8	8

4.1 Wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen in den kreisfreien Städten

Die **Leerstandsquoten** bewegen sich zum Ende des Jahres 2004 bei drei der sieben in die Prüfung einbezogenen Wohnungsunternehmen der kreisfreien Städte zwischen 10 % und 15 %; sie sind in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Bei Unternehmen E hat sich die Leerstandsquote – trotz der Inanspruchnahme von Zuwendungen – stetig erhöht, so dass ab 2004 der Leerstand auf eine Bestandsgefährdung hinweist. Die Leerstandsquote des Unternehmens D hat sich im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt.

Wohnungsunternehmen	2000		2003		2004		2005	
	Leerstandsquote in %							
	Mit Förderung	Ohne Förderung	Mit Förderung	Ohne Förderung	Mit Förderung	Ohne Förderung	Mit Förderung	Ohne Förderung
A	7,0		10,3		7,7		k. A.	
B	9,0		9,0		9,3		k. A.	
C	8,0		14,8		14,0		13,7	
D	2,3			6,8		12,7		13,9
E	10,4		15,0		15,2		15,3	
F	4,0		8,1		6,8			6,1
G	9,8		13,0		13,2		8,3	
Erläuterungen:		Mit/Ohne Förderung: Mit/Ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Rückbau k. A.: keine Angaben						

Abbildung 11: Leerstandsquoten kommunaler Wohnungsunternehmen der kreisfreien Städte in den Jahren 2000 und 2003 bis 2005, getrennt nach Inanspruchnahme oder Verzicht von Fördermitteln

Die Leerstandsquoten des Jahres 2005 zeigen im Vergleich zum Vorjahr kein wesentlich anderes Bild.

Die **Eigenkapitalquote** aller geprüften kommunalen Wohnungsunternehmen der kreisfreien Städte lag in den Jahren 2003 bis 2005 jeweils über 15 %.

Hier wird demzufolge keine Entwicklungs- und Bestandsgefährdung signalisiert. Betrachtet man jedoch die Veränderung der Eigenkapitalquote über den Zeitraum von 2000 bis 2003, so ist ersichtlich, dass sie bei drei kommunalen Wohnungsunternehmen in den kreisfreien Städten um mehr als 20 % gesunken ist und damit auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung hinweist. Im Jahr 2004 hingegen weist die Verringerung der Eigenkapitalquote bei keinem Unternehmen der kreisfreien Städte auf eine Gefährdung hin.

Zu bedenken ist, dass die Höhe des Eigenkapitals durch den Buchwert des Anlagevermögens wesentlich bestimmt wird. Da nicht alle Unternehmen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude – die vom Nachfrageverhalten am Wohnungsmarkt bestimmt wird – ansetzen, sondern vielmehr die technische Lebensdauer, erfolgt die Wertminderung über einen ungerechtfertigt langen Zeitraum, so dass das Eigenkapital jährlich nur geringfügig gemindert wird. So schreiben zwei Unternehmen ihre Gebäude grundsätzlich über einen Zeitraum von 80 Jahren ab. Während das Steuerrecht von einer Nutzungsdauer von 40 oder 50 Jahren ausgeht¹⁸, lässt das Handelsrecht eine Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre zu, „in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann“.¹⁹ Die Annahme einer längeren als der steuerrechtlich zulässigen Nutzungsdauer wird nur ausnahmsweise in Betracht kommen.²⁰ Andere Unternehmen orientieren sich hierbei an der Marktfähigkeit, wiederum andere schreiben die Buchwerte außerplanmäßig ab.

Da bei der Bemessung der Restnutzungsdauer im Gegensatz zur technischen Lebensdauer ausschließlich auf den Zeitraum abzustellen ist, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann, ist davon auszugehen, dass die in den Jahresabschlüssen ausgewiesenen Eigenkapitalquoten nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Daher wird einer Vielzahl der Wohnungsunternehmen durch deren Gesellschafter Eigenkapital durch Einsparungen an anderer Stelle im kamerale Haushalt zugeführt werden müssen, um den Bestand ihrer Unternehmen zu sichern.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** lag im Jahr 2004 bei fünf Unternehmen (im Vorjahr waren es noch vier) unter 3 % und signalisiert damit eine Bestandsgefährdung. Zwei Unternehmen sind in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Damit ist die Leistungsfähigkeit sämtlicher geprüfter Unternehmen der kreisfreien Städte stark eingeschränkt.

Die **Kapitaldienstdeckung** hat sich im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr insgesamt verschlechtert: Zwar setzten im Jahr 2003 noch drei Wohnungsunternehmen über 65 % der Mieterlöse zur Deckung ihres Kapitaldienstes ein, während es im Jahr 2004 nur noch ein Unternehmen war, dem damit die Bestandsgefährdung droht. Jedoch setzten im Jahr 2004 fünf – gegenüber nur zwei Unternehmen im Jahr 2003 – mehr als 50 % ihrer Mieterlöse zur Deckung des Kapitaldienstes ein. Lediglich ein Unternehmen liegt seit Jahren unter der 50 %-Marke und hat damit keine Liquiditätsprobleme. Nach den vorläufigen Daten für das Jahr 2005 zeichnet sich wiederum eine Bestandsgefährdung für drei Unternehmen ab.

18 § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG

19 § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB

20 s. Hoyos/Schramm/Ring in Beck'scher Bilanzkommentar, Anm. 342 zu § 253 HGB

Dabei ist eine Verschlechterung dieser Kennzahl bei zwei Unternehmen eingetreten, die danach nicht nur in ihrer Entwicklung beeinträchtigt, sondern in ihrem Bestand gefährdet sind. Das dritte Unternehmen weist zwar eine geringfügig günstigere Quote als im Vorjahr auf. Gleichwohl bleibt dieses Unternehmen im Bestand gefährdet; diesen Status trägt es bereits wenigstens seit dem Jahr 2000.

Die **Tilgungskraft** deutete im Jahr 2003 bei fünf der sieben geprüften kommunalen Wohnungsunternehmen der kreisfreien Städte auf eine Bestandsgefährdung hin. Im Jahr 2004 lagen sechs Unternehmen mit dieser Kennzahl in der Bestandsgefährdung, da sie über den Cashflow nicht die planmäßige Tilgung erwirtschaften konnten. Lediglich das Unternehmen D weist seit dem Jahr 2003 durchweg eine ausreichende Tilgungskraft aus:

Wohnungs- unternehmen	2000		2003		2004		2005	
	Tilgungskraft in %							
	Mit Förde- rung	Ohne Förde- rung	Mit Förde- rung	Ohne Förde- rung	Mit Förde- rung	Ohne Förde- rung	Mit Förde- rung	Ohne Förde- rung
A	-60,0		90,0		28,3		k. A.	
B	-20,0		80,0		52,2		k. A.	
C	60,0		70,0		84,6		114,7	
D	128,0			170,0	252,8			203,1
E	-40,0		60,0		78,7		77,9	
F	170,0		110,0		44,7			-1,7
G	40,0		90,0		96,3			81,6
Erläuterungen:	Mit/Ohne Förderung: Mit/Ohne Inanspruchnahme von Darlehen für Modernisierung und Instandsetzung k. A.: keine Angaben							

Abbildung 12: Tilgungskraft der kommunalen Wohnungsunternehmen der kreisfreien Städte in den Jahren 2000 und 2003 bis 2005, getrennt nach Inanspruchnahme oder Verzicht von Fördermitteln für Modernisierung und Instandsetzung

Im Jahr 2005 weist das Unternehmen D immer noch eine ausreichende Tilgungskraft aus. Das Unternehmen C hat im Jahr 2005 erstmals seit 2000 – zumindest hinsichtlich dieser Kennzahl – die Bestandsgefährdung verlassen.

Die Tilgungskraft der Unternehmen E und G hat sich in der Bestandsgefährdung noch geringfügig verschlechtert; das Unternehmen F hat seine Tilgungskraft völlig eingebüßt.

4.2 Wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen in den Landkreisen

Die **Leerstandsquoten** der neun geprüften Wohnungsunternehmen in den Landkreisen bewegten sich Ende 2004 zwischen 1,9 % und 16,2 %. Während fünf dieser Unternehmen eine Leerstandsquote von unter 10 % auswiesen, deutete sie bei drei Unternehmen auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung und bei dem Unternehmen M – bereits seit Jahren – auf eine Bestandsgefährdung hin. In fünf Unternehmen ist die Leerstandsquote 2004 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Wohnungs- unterneh- men	2000		2003		2004		2005	
	Leerstandsquote in %							
	Mit Förde- rung	Ohne För- derung	Mit Förde- rung	Ohne För- derung	Mit Förde- rung	Ohne För- derung	Mit Förde- rung	Ohne Förde- rung
H		k. A.		6,0		7,2		6,5
I		5,0		14,0		13,0		10,1
J		k. A.		7,6		7,7		7,5
K	17,0		16,0		10,5		8,6	
L	8,0		8,7		11,3			9,6
M	24,5		16,0		16,2		16,5	
N	2,0		2,1		1,9			1,1
O		k. A.		0,0		2,9		2,5
P	12,1		10,6		9,3		8,8	
Erläuterungen:		Mit/Ohne Förderung: Mit/Ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Rückbau k. A.: keine Angaben						

Abbildung 13: Leerstandsquoten kommunaler Wohnungsunternehmen der Landkreise in den Jahren 2000 und 2003 bis 2005, getrennt nach Inanspruchnahme oder Verzicht von Fördermitteln

Im Jahr 2005 konnten acht Unternehmen ihre Leerstandsquote sogar senken; bei zwei von ihnen ist ein struktureller Leerstand nicht mehr gegeben. Das Unternehmen I ist weiterhin in der Entwicklung beeinträchtigt, während das Unternehmen M unverändert in seinem Bestand gefährdet ist.

Die **Eigenkapitalquote** eines Unternehmens weist im Jahr 2004 auf eine Bestandsgefährdung hin. Zwei Unternehmen sind in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.

Einem Eigenbetrieb der Kommune wurde der Verlust der Vorjahre nach § 8 Abs. 6 EigVO anteilig ausgeglichen, so dass das Eigenkapital erhöht wurde und die Bestandsgefährdung abgewendet werden konnte – jedoch signalisiert die Kennzahl immer noch eine Entwicklungsbeeinträchtigung. Ein weiteres Unternehmen ist ebenfalls in der Entwicklung beeinträchtigt.

Bei zwei Wohnungsunternehmen verringerte sich die Eigenkapitalquote im Zeitraum von 2000 bis 2003 um mehr als 20 %, bei einem weiteren sogar um mehr als 33 %. Betrachtet man die Veränderung der Eigenkapitalquote im Zeitraum von 2002 bis 2005 ist sichtbar, dass keines der Unternehmen im Bestand gefährdet ist, jedoch zwei Unternehmen im Jahr 2004 in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sind. Im Jahr 2005 gilt dies nur noch für ein Unternehmen. Auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 4.1 zur Eigenkapitalquote wird verwiesen.

Die **Gesamtkapitalrentabilität** weist im Jahr 2004 bei sechs Unternehmen auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung hin (im Vorjahr waren es lediglich fünf); bei den drei anderen Unternehmen sogar auf eine Bestandsgefährdung. Im Jahr 2005 ist eine weitere Verschlechterung festzustellen: Ein Unternehmen ist von der Entwicklungsbeeinträchtigung in die Bestandsgefährdung abgestiegen.

Nach der **Kapitaldienstdeckung** befinden sich im Jahr 2004 vier der neun geprüften Unternehmen in der Bestandsgefährdung, da sie mehr als 65 % der Mieterlöse zur Deckung des Kapitaldienstes einsetzen müssen. Fünf der Unternehmen sind in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Auch insoweit sind alle geprüften kommunalen Unternehmen in den Landkreisen gefährdet.

Die **Tilgungskraft** liegt im Jahr 2004 bei zwei Wohnungsunternehmen in der Bestandsgefährdung, die Kennzahlen von fünf Unternehmen signalisieren eine Entwicklungsbeeinträchtigung. Nach dem Jahresabschluss 2003 waren insoweit nur drei der Unternehmen in der Entwicklung beeinträchtigt. Lediglich in zwei Unternehmen ist das Schuldentilgungspotential im Jahr 2004 auskömmlich:

Wohnungs- unterneh- men	2000		2003		2004		2005	
	Tilgungskraft in %							
	Mit Förde- rung	Ohne För- derung	Mit Förde- rung	Ohne För- derung	Mit Förde- rung	Ohne För- derung	Mit Förde- rung	Ohne För- derung
H		80,0		120,0		112,4		41,6
I		160,0		150,0		124,6		78,3
J	50,0		110,0		110,5			121,6
K	170,0		50,0		168,9		157,1	
L	250,0		180,0		113,3			137,7
M		-30,0		0,0		-160,6		-64,8
N	k. A.		200,0		148,5		135,0	
O		k. A.		26,0		27,7		87,4
P	173,0		256,0		255,2		99,2	
Erläuterungen:		Mit/Ohne Förderung: Mit/Ohne Inanspruchnahme von Darlehen für Modernisierung und Instand- k. A.: keine Angaben						

Abbildung 14: Tilgungskraft der kommunalen Wohnungsunternehmen der Landkreise in den Jahren 2000 und 2003 bis 2005, getrennt nach Inanspruchnahme oder Verzicht von Fördermitteln für Modernisierung und Instandsetzung

Im Jahr 2005 hat sich die Tilgungskraft bei fünf Unternehmen – zum Teil wiederum erheblich – verschlechtert, während vier Unternehmen diese Kennzahl günstiger als im Vorjahr darstellen – wenngleich, ohne ihre Gefährdungsstufe jeweils zu verlassen.

4.3 Künftige Entwicklung der kommunalen Wohnungsunternehmen

Alle in die Prüfung einbezogenen kommunalen Wohnungsunternehmen zeigten in allen Jahren des Betrachtungszeitraums (2000 und 2003 bis 2005) in unterschiedlichem Maße entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken.

Die Durchsicht der Jahresabschlüsse zum 31.12.2003 hat gezeigt, dass die betroffenen Wohnungsunternehmen ihre wirtschaftliche Situation deutlich positiver einschätzen als der Landesrechnungshof.

Auf bestandsgefährdende Risiken haben lediglich 2 der 16 Unternehmen im Lagebericht hingewiesen. Nach einer Bündelung der Krisensymptome ist jedoch festzustellen, dass Ende 2003 tatsächlich 9 Unternehmen in ihrem Bestand gefährdet erscheinen.

Hierbei ist jedoch eine gewisse Vorsicht geboten, weil die Krisensymptome lediglich Prognosen für maximal zwei Jahre zulassen. Eine ständige Beobachtung der Entwicklung ist demzufolge notwendig, um von Seiten der Gesellschafter kurzfristig reagieren zu können.

Die Betrachtung der Krisensymptome zeigt – jedenfalls in den Jahren 2003 und 2004 mit einer verlässlichen Datenbasis – eine deutliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Unternehmen: Wenngleich die Häufigkeit der eine Bestandsgefährdung anzeigenden Symptome im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr um 14 % abgenommen hat, ist bei den auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung hinweisenden Symptomen eine erhebliche Steigerung (um 41 %) festzustellen. Noch drastischer zeigt sich diese Entwicklung bei einem Vergleich mit dem Jahr 2000:

Krisensymptome	2000		2003		2004		2005*	
	Gefährdungsgrad							
	E	B	E	B	E	B	E	B
Leerstandsquote	2	2	6	2	6	2	3	2
Eigenkapitalquote	1	2	1	2	2	1	1	2
Gesamtkapitalrentabilität	9	7	8	8	8	8	7	7
Kapitaldienstdeckung	6	4	4	7	10	5	6	7
Tilgungskraft	1	8	4	8	5	8	4	8
Summe der Krisensymptome	19	23	23	27	31	24	21	26
Anmerkungen:	E = Krisensymptome, die eine Entwicklungsbeeinträchtigung anzeigen B = Krisensymptome, die eine Bestandsgefährdung anzeigen							

* für das Jahr 2005 wurden die Krisensymptome aus dem voraussichtlichen Ist ermittelt, so dass die Belastbarkeit der Aussage eingeschränkt ist.

Abbildung 15: Entwicklung der Krisensymptome der kommunalen Wohnungsunternehmen auf der Grundlage der Jahresabschlüsse 2000, 2003 und 2004 sowie den vorläufigen Kennzahlen 2005

Eine Prognose über die Entwicklung der Wohnungsunternehmen ist abhängig von der Einschätzbarkeit externer und interner Unternehmensrisiken.

Die Geschäftsführungen aller Wohnungsunternehmen sehen die Wirkung der **externen Risiken** – mit wachsender Bedeutung – als hoch und von ihnen als nicht beeinflussbar an. Langfristig auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen wirken:

- Die **regionale Wirtschaftsentwicklung** mit dem Arbeitsmarkt, der Kaufkraft und der Einkommensentwicklung;
- die **Bevölkerungsentwicklung** mit ihrer Altersstruktur, der Geburtenrate, den Wanderungsbewegungen und den geänderten Haushaltsstrukturen;
- der **regionale Immobilien- und Mietwohnungsmarkt** mit der Anzahl und dem Zustand der verfügbaren Wohnungen, dem Wohnumfeld, der Wettbewerbssituation und Mietentwicklung;
- die **gesetzlichen Rahmenbedingungen** mit staatlicher Förderung, steuerlichen Regelungen, dem Miet- und Schuldrecht und den Umweltbestimmungen sowie
- die **allgemeine Entwicklung der Kapitalkosten** mit den Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken.

Um diese Risiken in langfristige Strategien einzubeziehen, muss das Management sich mit den ständig ändernden äußeren Rahmenbedingungen auseinander setzen. Hier erscheinen die ISEK bereits hilfreich. Deren notwendige Überarbeitung bzw. Aktualisierung und die lückenlose Erfassung aller sozialen Daten ist jedoch bisher nicht durchgängig in allen Kommunen abgeschlossen.

Zur Beherrschung der **internen Risiken** steht die Portfolio-Analyse des Wohnungsbestandes an erster Stelle. Darauf basierend ist ein ausgeprägtes Planungssystem Grundlage für die Unternehmenssteuerung.

Die Abschlussprüfer haben durchweg bestätigt, dass interne Kontrollsysteme und Risikomanagements installiert seien. Damit werde auf die Liquiditätssicherung, die Finanzierung, auf Investitionen und die Instandhaltung sowie auf die Entwicklung des Personalwesens Einfluss genommen. So seien vielfach Kredite aus den 90-er Jahren in der gegenwärtigen Tiefzinsphase umgeschuldet worden.

Es ist nicht erkennbar, dass sich die wirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren wesentlich verbessern wird. Dem dürfte schon die langfristig und nachhaltig wirkende demographische Entwicklung entgegenstehen.

Das Haftungsrisiko der kommunalen Haushalte wird daher in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Diese Einschätzung wird von den Abschlussprüfern und Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen geteilt. Die Abschlussprüfer sehen die Bestandssicherung von vier Wohnungsunternehmen nur mit Unterstützung durch die Kommune gewährleistet.

Für einen Eigenbetrieb bezweifelt der Abschlussprüfer, dass die Gemeinde mit Blick auf deren angespannte finanzielle Haushaltssituation ihrer Verlustausgleichsverpflichtung nach der EigVO nachkommen kann.

Darüber hinaus ist nach Ansicht der Abschlussprüfer die Tendenz zu verzeichnen, dass Kreditinstitute Darlehen nur äußerst zurückhaltend gewähren – oder sie gar verweigern. Selbst kommunale Bürgschaften als Sicherungsinstrumente werden von einigen Banken aufgrund der prekären Haushaltslage der Kommunen nicht mehr akzeptiert. Dies stellt sich als unternehmerisches Risiko der Gegenwart und Zukunft dar.

5 Förderpolitik des Landes

5.1 Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

Der Bund gewährt den Ländern Bundesfinanzhilfen auf der Grundlage des Art. 104a Abs. 4 GG für Investitionen ab 2002 nach Maßgabe des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung²¹ (WoFG) sowie den Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern (VV-Soziale Wohnraumförderung). Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern als Zuschuss gewährt. Die Länder haben abweichende oder ergänzende Regelungen in ihren Programmen zu treffen.

Das Ziel der hier untersuchten Landeswohnungsbauprogramme Mecklenburg-Vorpommerns ist die Verbesserung der qualitativen Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sozialverträglichen Mieten durch Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie die Schaffung funktionierender Wohnungsmärkte und intakter Stadtstrukturen. Mit diesen Programmen soll die Attraktivität des Landes als Wohn- und Wirtschaftsstandort verbessert und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen unterstützt werden. Schwerpunkt der Landesprogramme Wohnraumförderung ist die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes, wobei die soziale Wohnraumförde-

²¹ vom 13. September 2001, BGBl. I S. 2376, zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 2, Art. 2 und Art. 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 2004, BGBl. I S. 3450

rung in enger Verzahnung mit der Förderung im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ zu erfolgen hat. Vorrangig werden die Mittel deshalb für diejenigen Wohnungseigentümer bereitgestellt, die sich aktiv am Stadtumbau durch Rückbau von Wohnungen beteiligen.

5.1.1 Förderziele, -volumen und Inanspruchnahme der Fördermittel

Das Land gewährt nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinien (ModRL) vom 30. April 2003²² Eigentümern, deren Grundstücke in Mecklenburg-Vorpommern mit Miet- und Genossenschaftswohnungen bebaut sind, zinsgünstige Darlehen zur Deckung der Gesamtausgaben im Wege der Anteilfinanzierung. Neben bzw. anstelle des Darlehens können zur Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen im Wege der Festbetragsfinanzierung gewährt werden.

Gefördert werden:

- allgemeine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Wohnraum (Wohngebäude und Wohnungen) wie Wärmedämmung, Fenster, Heizungsanlagen, sanitäre Einrichtungen,
- der nachträgliche Anbau bzw. Ersatz von Balkonen,
- Maßnahmen zum barrierefreien Wohnen,
- der Dachaufbau und die Wiederherstellung von Außenanlagen nach partiellem Rückbau von Wohngebäuden sowie
- die Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand.

Die Förderrichtlinien sehen die Belegungsbindung nicht vor, da mit dem Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern²³ ausreichend Wohnungen belegungsgebunden sind. Im Jahr 2003 lag der Umfang der Belegungsbindungen in Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern bei 31 %²⁴.

22 Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen; AmtsBl. M-V S. 566

23 vom 18. Dezember 1995, GVOBl. M-V S. 661; geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Juli 2003, GVOBl. M-V S. 358

24 Antwort des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 15. Juni 2005 auf das Schreiben des Landesrechnungshofes vom 28. April 2005

Lediglich für die Schaffung altengerechter Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand wurden in den Richtlinien behinderte und ältere Menschen als Zielgruppe gesondert benannt.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern stellte zur Fortsetzung der Wohnungsbauförderung nach den Landeswohnungsbauprogrammen²⁵ in den Jahren 2002 bis 2005 insgesamt (einschließlich Bundesmitteln) 192,781 Mio. € zur Verfügung.

An diesem Gesamtvolumen haben die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungseigentum (wurde nur 2002 gefördert) sowie an Miet- und Genossenschaftswohnungen einen Anteil von 86,154 Mio. €. Deren Verteilung auf die jeweiligen Fördergegenstände der ModRL stellt sich nach den jeweiligen Landeswohnungsbauprogrammen wie folgt dar:

Fördergegenstand	Programmjahr			
	2002	2003	2004	2005
	– in Mio. € Wohneinheiten –			
Instandsetzung und Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen	39,10 4.580 WE	25,00 2.500 WE	11,00 1.200 WE	11,054 1.675 WE
Darunter:				
1. Allgemeines Programm	24,50 4.000 WE	15,00 1.800 WE	6,567 k. A.	7,224 k. A.
2. hoher Sanierungsaufwand davon Verdichtungsräume*	k. A. 430 WE 150 WE	–	–	–
3. Dachaufbau nach partiellem Rückbau	1,00 k. A.	3,50 k. A.	0,90 k. A.	0,50 k. A.
4. Außenanlagen**	1,50	0,49 400 WE	0,08	0,08
5. Schaffung altengerechter Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand	k. A. 150 WE	1,50 300 WE	1,50 75 WE	1,50 75 WE
6. Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Großwohnsiedlungen	k. A.	–	–	–
7. Modernisierung und Instandsetzung in innerstädtischen Altstadtquartieren***	–	–	2,00 k. A.	1,75 k. A.

* Verdichtungsräume wurden nur im Jahr 2002 gefördert

** Fördergegenstand hat sich von 2002 zu 2003 geändert von Förderung für Außenanlagen an grundinstandgesetzten oder grundmodernisierten industriell gefertigten Wohngebäuden oder Wohnhochhäusern auf Wiederherstellung von Außenanlagen an Wohngebäuden nach partiellem Rückbau.

*** 2004 erstmals im Modernisierungsprogramm enthalten, vorher Bestandteil des Programms "Stadtumbau Ost"

Danach ist die betragsmäßig und nach Anzahl der zu fördernden Wohneinheiten höchste Förderung seit 2002 im allgemeinen Programmteil vorgesehen.

²⁵ Für 2002: AmtsBl. M-V S. 403; für 2003: AmtsBl. M-V S. 564; für 2004: AmtsBl. M-V S. 619; für 2005: nicht veröffentlicht

Im Programmjahr 2002 wurden zur Sicherstellung einer gleichmäßigen landesweiten Verteilung der Fördermittel für das allgemeine Programm die hierfür vorgesehenen 24,5 Mio. € auf die kreisfreien Städte und Landkreise kontingentiert. In den Folgejahren ist diese Kontingentierung nicht weitergeführt worden.

Von den geplanten 9.955 instand zu setzenden und zu modernisierenden Wohnungen in den Programmjahren 2002 bis 2005 sollten 600 altengerechte Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand geschaffen werden.

Die Finanzhilfen des Bundes werden nach der VV-Soziale Wohnraumförderung jährlich nach dem Bevölkerungsschlüssel dem Land zur Verfügung gestellt. Für die Jahre 2002 bis 2005 wurde der Verpflichtungsrahmen für Mecklenburg-Vorpommern wie folgt festgelegt:

Programmjahr	Bevölkerung	Verpflichtungsrahmen
	%	Mio. €
2002	11,7444	12,152*
2003	11,7277	8,800
2004	14,1216**	4,236
2005	2,0943***	4,236

* davon sind 1,644 Mio. € für Verdichtungsräume einzusetzen

** Anteil an der Bevölkerung der neuen Länder (ohne Sachsen) und Berlin

*** Anteil an der Bevölkerung der Bundesrepublik

Die Mittel des jeweiligen Verpflichtungsrahmens stellt der Bund dem Land über einen Zeitraum von 7 Jahren für das Programmjahr 2002 und von 5 Jahren für die Programmjahre ab 2003 als Zuschuss zur Verfügung.

Die Haushaltsmittel des Bundes werden dem Land zur selbständigen Bewirtschaftung übertragen. Bewilligungen aus dem jeweiligen Jahresprogramm dürfen nach der VV-Soziale Wohnraumförderung bis zum 31. Dezember des Folgejahres vorgenommen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt nicht durch Bewilligungen oder bindende Vorbescheide ausgeschöpfte Verpflichtungsrahmen des Bundes verfallen endgültig (§ 10 Abs. 2 VV-Soziale Wohnraumförderung).

Durch Umschichtungen von Landesmitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ und der Umverteilung von Bundesfinanzhilfen – vorrangig zum allgemeinen Programmteil – nach den jeweiligen Verwaltungsvereinbarungen erhöhte sich das Programmvolumen in den Jahren 2002 bis 2005 wie folgt:

Programmjahr	Volumen lt. Landesprogramm in Mio. €	Volumen nach Umschichtung in Mio. €
2002	39,100	60,256
2003	25,000	26,105
2004	11,000	12,244
2005	11,054	11,307

Zum 31.12.2005 sind die Programmvolumen der Jahre 2002 bis 2004 zu 100 % und das Volumen des Jahres 2005 zu 64 % mit Zuwendungsbescheiden bewilligt; damit stehen aus dem Programmrahmen 2005 noch 4,09 Mio. € (36 %) zur Verfügung.

Nach Angaben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung stellt sich die Bewilligung zum 31.12.2005 für die Programmjahre 2002 bis 2005 wie folgt dar:

Fördergegenstand	Programmjahr			
	2002	2003	2004	2005
	– in Mio. € Wohneinheiten –			
Instandsetzung und Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen	60,256 12.249 WE	26,105 4.794 WE	12,243 2.058 WE	7,222 1.338 WE
Darunter:	41,384	23,983	10.743	6,001
1. Allgemeines Programm	8.288 WE	4.224 WE	1.061 WE	1.266 WE
2. Gebäude mit hohem Sanierungsaufwand, Hochhäuser und Plattenbauten	9,878 1.169 WE/	–	–	
3. Verdichtungsräume	2,123 413 WE	–		
3. Dachaufbau nach partiellem Rückbau	0,323 207 WE	0,514 364 WE		
4. Außenanlagen	1,545 1.956 WE	0,108 130 WE		
5. Schaffung altengerechter Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand	5,003 216 WE	1,50 76 WE	1,50 97 WE	1,221 72 WE
6. Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Großwohnsiedlungen	–	–	–	
7. Modernisierung und Instandsetzung in innerstädtischen Altstadtquartieren	–	–		

Zu diesem Zeitpunkt waren aus den Programmjahren 2002 bis 2005 insgesamt 20.439 Wohnungen modernisiert worden.

Die Auszahlung der Zuwendungen bis zum 31.12.2005 stellt sich in den jeweiligen Haushaltsjahren wie folgt dar:

(Angaben in €, gerundet)

	Haushaltsjahr				Summe	Anteil
	2002	2003	2004	2005	über die Jahre	in %
Programmjahr 2002						
Gemeinden		235.635	46.492	32.796	314.923	1
Kom. Wohnungsunternehmen	7.570.166	12.476.424	12.092.467	883.923	33.022.980	59
Wohnungsgenossenschaften	1.333.775	4.470.401	7.653.746	1.820.170	15.278.092	27
Privateigentümer	2.073.004	2.260.514	806.116	139.331	5.278.965	10
Sonstige	105.628	292.082	144.303	265.043	807.056	1
Sonst. private Gesellschaften	184.561	752.296	208.301	-	1.145.158	2
Auszahlungssumme	11.267.134	20.487.352	20.951.425	3.141.263	55.847.174	100
Bewilligungsrahmen					60.256.000	
Programmjahr 2003						
Gemeinden					-	-
Kom. Wohnungsunternehmen			5.406.966	4.944.198	10.351.164	62
Wohnungsgenossenschaften			554.559	4.841.796	5.396.355	32
Privateigentümer				136.179	136.179	1
Sonstige				192.011	192.011	1
Sonst. private Gesellschaften			126.176	574.472	700.648	4
Auszahlungssumme			6.087.701	10.688.656	16.776.357	100
Bewilligungsrahmen					26.105.000	
Programmjahr 2004						
Gemeinden			91.113	139.603	230.716	7
Kom. Wohnungsunternehmen				1.695.266	1.695.266	54
Wohnungsgenossenschaften				694.548	694.548	22
Privateigentümer				389.957	389.957	13
Sonstige				-	-	-
Sonst. private Gesellschaften				113.507	113.507	4
Auszahlungssumme			91.113	3.032.880	3.123.994	100
Bewilligungsrahmen					12.244.000	
Programmjahr 2005						
Gemeinden					-	-
Kom. Wohnungsunternehmen				577.369	577.369	64
Wohnungsgenossenschaften				296.300	296.300	33
Privateigentümer				27.360	27.360	3
Sonstige					-	-
Sonst. private Gesellschaften					-	-
Auszahlungssumme				901.029	901.029	100
Bewilligungsrahmen					11.307.000	

Abbildung 16: Auszahlung der Zuwendungen (Quelle: Landesförderinstitut)

Mit Stand vom 31.12.2005 waren die Fördermittel aus den jeweiligen Programmjahren wie folgt ausgezahlt:

- Programmjahr 2002 zu 93 %,
- Programmjahr 2003 zu 64 %,
- Programmjahr 2004 zu 26 % und
- Programmjahr 2005 zu 8 %.

Die Fördermittel wurde zum überwiegenden Teil von den kommunalen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen:

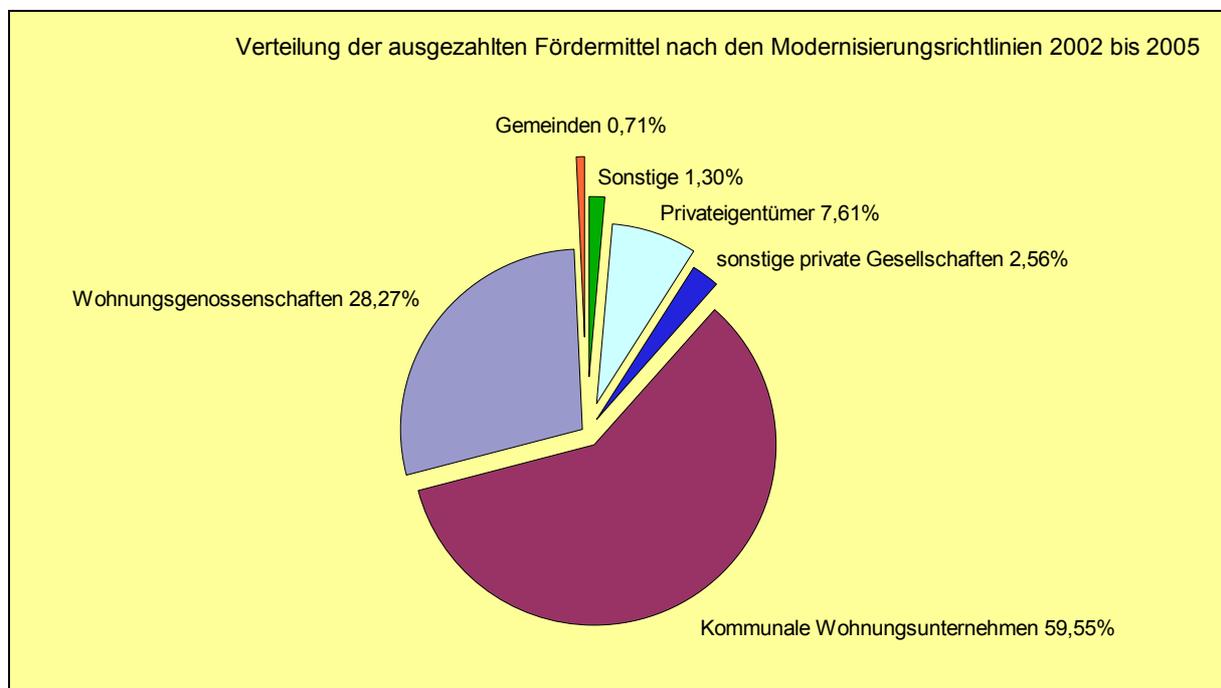


Abbildung 17: Verteilung der ausgezahlten Fördermittel nach den Modernisierungsrichtlinien 2002 bis 2005 (Quelle: Landesförderinstitut)

Gleichwohl ist erkennbar, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel durch die kommunalen Wohnungsunternehmen im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr wesentlich verhaltener erfolgte. Das ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Kapitaldienstdeckung durch die Mieterlöse nicht gesichert ist.

5.1.2 Probleme in der Umsetzung der Förderung

5.1.2.1 Werthaltigkeit der dinglichen Sicherung

Zur Sicherung der Zuwendungen ist nach Nr. 7.5 der ModRL bei Darlehen von mehr als 5.000 € vor Auszahlung der Nachweis der dinglichen Sicherung an rangbereiter Stelle zu führen. Dies erspart der Bewilligungsstelle die Einzelfallprüfung. Sie prüft demzufolge nicht, ob aufgrund der vorrangig besicherten Grundschulden noch eine werthaltige Besicherung des Darlehens an dieser rangbereiten Stelle möglich ist.

Das Ministerium führte dazu aus, die Förderung bestehe nicht nur in dem gegenüber dem Kreditmarkt niedrigeren Zinssatz der Darlehen, sondern auch darin, dass sich der Zuwendungsgeber mit einer Rangstelle begnüge, mit der der Zuwendungsempfänger von einer Bank einen Kredit nur zu einem stark erhöhten Zinssatz oder aber überhaupt nicht bekäme. Das Ausbedingen einer werthaltigen Rangstelle würde regelmäßig dazu führen, dass Fördermaßnahmen nicht mehr durchführbar seien, weil die anderen Grundschuldgläubiger einen Rangrücktritt zugunsten der Fördermittel kategorisch ablehnen würden²⁶.

Die Aussagen des Ministeriums entkräften die Ansicht des Landesrechnungshofes nicht. Die Werthaltigkeit des Grundpfandrechts ist besonders deswegen von Bedeutung, weil die Bewilligungsstelle keine weiteren Geschäftsbeziehungen mit dem Gläubiger pflegt, folglich keine Hausbankfunktion und somit auch keinen Einblick in die laufende Entwicklung des Kontokorrentkontos hat. Wegen dieses fehlenden Einblicks in die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers muss die Sicherung durch das Grundpfandrecht werthaltig sein. Hierbei sollte auf die banküblichen Beleihungsgrenze – diese liegen in der Regel für erststellige Hypothekendarlehen bei 60 bis 80 % des Beleihungswertes (§ 14 PfandBG)²⁷ – und die sorgfältige Ermittlung des Beleihungswertes (Marktwert des Beleihungsobjektes, § 16 PfandBG) zurückgegriffen werden. In dem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vorgelegten Entwurf zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)²⁸ ist bei der Kapitalisierung der Reinerträge nicht von der technischen Lebensdauer, sondern von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Es wird nach § 12 Abs. 2 der Verordnung auf den Zeitraum abgestellt, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann.

²⁶ Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 15. Juni 2005

²⁷ Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22. Mai 2005, BGBl. I S. 1373

²⁸ Entwurf zur Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG

Dies entspricht auch der handelsrechtlichen Beurteilung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude wird beeinflusst durch das Nachfrageverhalten am Wohnungsmarkt. Dauerhaft leer stehende nicht mehr benötigte Wohngebäude müssten demnach auf den Erinnerungswert abgeschrieben werden.

Die Feststellungen des Landesrechnungshofes im Rahmen dieser Prüfung lassen befürchten, dass auf Grund der schlechten wirtschaftlichen Lage einer Vielzahl kommunaler Wohnungsunternehmen das Risiko von Forderungsausfällen für das Land steigen wird, da es den Unternehmen neben der Bedienung des Kapitaldienstes zugunsten anderer Kreditinstitute immer schwerer fallen wird, die Zins- und Tilgungsleistungen für die Landesdarlehen aufzubringen.

Für die künftige Haushaltsentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben sich aus dieser Situation zusätzliche Risiken für den Haushaltsausgleich. Die Landesregierung hat von der Ermächtigung nach § 17 Abs. 6 Nachtragshaushaltsgesetz 2003 Gebrauch gemacht und im Jahr 2004 Darlehensforderungen des Landes aus der Wohnungsbauförderung im Barwert von 50 Mio. € verkauft. Dafür hat das Land nach § 14 Abs. 10b dieses Gesetzes Garantien bis maximal in Höhe deren Nominalwerte zu übernehmen. Können die Wohnungsunternehmen ihren Tilgungsverpflichtungen nicht nachkommen, steht das Land in der Pflicht.

5.1.2.2 Verzahnung von Modernisierungs- und Rückbauförderung

Mit dem Landeswohnungsbauprogramm 2003 wurde erstmals die Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung mit der Rückbauförderung verzahnt. Nach den ModRL werden Maßnahmen vorrangig dann gefördert, wenn die Zuwendungsempfänger

- einen Antrag auf zusätzliche Altschuldenentlastung nach der Altschuldenhilfeverordnung in Verbindung mit § 6a AHG gestellt haben und/oder
- Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ durchführen.

Diese Verzahnung beider Fördermaßnahmen reicht nicht aus, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und intakte Stadtstrukturen zu schaffen. Durch die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung wurden in den Jahren 2002 bis 2005 insgesamt 20.439 Miet- und Genossenschaftswohnungen im Bestand modernisiert. Demgegenüber wurden in diesem Zeitraum nur 9.740 Wohnungen abgerissen.

Dieses Missverhältnis führt dazu, dass das Ziel des Rückbaus konterkariert wird: Einerseits wird Wohnraum rückgebaut, andererseits aber neu hergerichtet – beides von Bund und Land gefördert. Da sich die Restnutzungsdauer dieser modernisierten Bestände verlängert, belasten sie den Wohnungsmarkt langfristig weiter.

Auch wird völlig außer Acht gelassen, dass die Kommunen hinreichend preiswerten grundsanierten Wohnraum vorzuhalten haben. Da sie seit dem 1.1.2005 zu 70,9 % für die Kosten der Unterkunft für Empfänger von Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II aufkommen müssen, gilt es, ihre ohnehin strapazierten Haushalte nicht noch stärker mit wachsenden Sozialausgaben zu belasten.

5.2 Förderung des Rückbaus von Wohnungen

Mit Kabinettsbeschluss vom 15.8.2001 hat die Bundesregierung den Startschuss für das Programm „Stadtumbau Ost“ gegeben. Das Programm soll ein Beitrag für die Zukunftsfähigkeit der Städte und des Wohnungsmarktes in den neuen Ländern sein. Es soll der Stabilisierung von durch physischen Verfall und soziale Erosion bedrohten Stadtteilen ebenso wie dem Erhalt der teuer zu sanierenden und aus städtebaulicher Sicht besonders wertvollen innerstädtischen Altbaubestände dienen, die überdurchschnittliche Leerstandsquoten aufweisen. Das Programm soll außerdem einen wirkungsvollen Beitrag zur Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte leisten, indem sowohl notwendige Rückbau- als auch Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen gezielt gefördert werden. Zugleich unterstützt es die nachhaltige Stadtentwicklung, indem die Innenstädte – mit ihrer für eine größere Bevölkerungsdichte ausgebauten Infrastruktur – revitalisiert und der Stadtflucht entgegengewirkt wird. Ferner soll erreicht werden, dass sich die Bürger in ihrer Stadt wohlfühlen und sich wieder stärker mit ihr identifizieren.

Das Programm umfasst

- den Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen,
- die Aufwertung von Stadtquartieren und
- die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren.

Die Städte und Gemeinden erarbeiten seitdem gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzepte oder Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, auf deren Grundlage der Stadtumbau durchgeführt wird.

Der Bund gewährt nach Art. 104a GG²⁹ Bundesfinanzhilfen zur Durchführung dieses Programms. Kernstück hinsichtlich der Bereitstellung der Bundesfinanzhilfen ist die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) zwischen Bund und Ländern auf der Grundlage von § 164b Baugesetzbuch, in die das neue Programm „Stadtumbau Ost“ integriert wurde.

Bundesfinanzhilfen können nur für Maßnahmen in solchen Fördergebieten gewährt werden, die von den Gemeinden nach bestimmten Kriterien ausgewiesen worden sind. Der Bund beteiligt sich mit 30 € pro Quadratmeter überbauter Wohnfläche an den Rückbaukosten. Die Länder haben diesen Betrag in zumindest gleicher Höhe zu komplementieren, so dass sich ein Gesamtbetrag von 60 € pro Quadratmeter abzureißender Wohnfläche ergibt. Die Bundesfinanzhilfen können eingesetzt werden für den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile in den festgelegten Gebieten. Eine Beschränkung auf das Baualter ist nicht vorgesehen, es können also neben industriell gefertigten Wohngebäuden auch Gründerzeithäuser abgerissen werden. Förderfähig sind auch die Abtragung von Geschossen und die Herausnahme von Segmenten bei industriell gefertigten Wohngebäuden. Zu den Wohngebäuden gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden.

Nach der VV-Städtebauförderung sind im Teilprogramm Rückbau förderfähig:

- der Rückbau bzw. die Demontage des Bauwerks einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen,
- der Abtransport des Rückbaumaterials einschließlich der Enddeponierung,
- die Sicherungsmaßnahmen an abgetrennten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die Aufwendungen für die Freimachung der Wohnungen (ohne Umzugskosten) und
- die Aufwendungen für die einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die Begrünung.

²⁹ Mit dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 11.11.2005 ist der Abbau der Mischfinanzierungen vorgesehen. Die Wohnungsbauförderung soll auf die Länder übertragen werden. Bis zum 31.12.2006 soll das nach Art. 104a Abs. 4 GG erlassene Recht gelten (Übergangsvorschrift in Art. 125b neu GG), ab dem 1.1.2007 sollen die Länder zur Förderung des Wohnungsbaus jährlich Finanzhilfen nach Art. 143c neu GG aus dem Haushalt des Bundes erhalten.

5.2.1 Förderziele, -volumen und Inanspruchnahme der Fördermittel

Das Land gewährt den Gemeinden nach Maßgabe der Rückbaurichtlinien (RückbauRL)³⁰ im Wege der Festbetragsfinanzierung für jeden Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 60 €. Begünstigte dieser Förderung sind natürliche und juristische Personen, soweit sie Eigentümer eines im Fördergebiet gelegenen Wohngebäudegrundstücks sind und ein kommunales Stadtentwicklungskonzept vorliegt.

Der Bund gewährte dem Land im Zeitraum von 2002 bis 2005 für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen Finanzhilfen in folgender Höhe:

Programmjahr	Finanzhilfen für Rückbau und Aufwertung in Mio. €
2002	17,549
2003	17,561*
2004	16,045*
2005	15,922*

* Ab 2003 hat der Bund bis zu 0,2 % seiner Finanzhilfen zur Effizienzbewertung der Programmteile der VV-Städtebauförderung einbehalten.

Abbildung 18: Finanzhilfen des Bundes für Rückbau und Aufwertung (Quelle: Haushaltsrechnungen)

Die Länder haben sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte dieser Bundesmittel für die Förderung des Rückbaus von Wohnungen eingesetzt wird. Die Fälligkeiten der Bundesmittel sind über 5 Jahre geplant.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat in den Jahren 2002 bis 2005 jeweils 50 % der Bundesfinanzhilfen für den Rückbau eingesetzt und die Bundesmittel in derselben Höhe komplementiert. Damit standen für Rückbaumaßnahmen im Zeitraum von 2002 bis 2005 Zuwendungen in folgender Höhe zur Verfügung:

Programmjahr	Fördermittel in Mio. €
2002	17,549
2003	17,528
2004	16,013
2005	15,890
Summe der Fördermittel	66,980

Abbildung 19: Fördermittel des Bundes und des Landes für den Rückbau (Quelle: Landesförderinstitut)

³⁰ Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau in räumlich festgelegten Fördergebieten (Rückbaurichtlinien-Stadtumbau Ost) vom 28. Juni 2002, AmtsBl. M-V S40. 710

Die nach den Landeswohnungsbauprogrammen 2002 bis 2005 in Höhe von 66,98 Mio. € vorgesehenen Fördermittel für den Rückbau von 19.000 Wohnungen wurden vollständig mit vorläufigen Zuwendungsbescheiden des Ministeriums an die Kommunen bewilligt.

Die Zuwendungsbescheide wiederum sind mit Zustimmungsbescheiden des LFI an die Einzelmaßnahmeträger (Begünstigte) per 31.12.2005 wie folgt untersetzt:

		Programmjahre			
		2002	2003	2004	2005
Bewilligungsrahmen	Mio. €	17,549	17,528	16,013	15,890
Mit Zuwendungsbescheid an Gemeinden bewilligt	Mio. €	17,549	17,528	16,013	15,890
davon mit Zustimmungsbescheid an Begünstigte bewilligt	Mio. €	11,616	13,273	7,942	3,006
Anteil der mit Zustimmungsbescheid bewilligten Zuwendungen	%	66,2	75,7	49,6	18,9
Auszahlung der mit Zustimmungsbescheid bewilligten Mittel	Mio. €	11,616	11,578	6,584	1,257
Anteil der Auszahlungen an den mit Zustimmungsbescheid bewilligten Mitteln an die Begünstigten	%	100,0	87,2	82,9	41,8
Anteil der Auszahlung vom Bewilligungsrahmen	%	66,2	66,1	41,1	7,9

Abbildung 20: Stand der Bewilligungen und Auszahlungen zum 31.12.2005 (Quelle: Landesförderinstitut)

Zwar wurden die Zuwendungen mit Zuwendungsbescheiden an die Kommunen vollständig bewilligt, jedoch erfolgt der Abruf dieser Mittel durch die Begünstigten nur sehr schleppend. So sind zum Ende des Jahres 2005 erst 50 % des Programmvolumens 2004 und nur 19 % des Volumens 2005 mit Zustimmungsbescheiden gebunden. Ausgezahlt sind davon lediglich 41 % (6,6 Mio. €) bzw. 8 % (1,3 Mio. €). Seit In-Kraft-Treten der Rückbaurichtlinien im Jahr 2002 fließen die Zuwendungen derart stockend ab, dass von Vollzugsdefiziten gesprochen werden muss.

Gemeinde/Landkreis	Programm 2002		Programm 2003		Programm 2004		Programm 2005		Summe	
	Bewilligung	Auszahlung	Bewilligung	Auszahlung	Bewilligung	Auszahlung	Bewilligung	Auszahlung	Bewilligung	Auszahlung
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Hansestadt Greifswald			1.586.169	1.522.774	395.405	296.118			1.981.574	1.818.892
Neubrandenburg	191.460	191.460	430.665	430.665	1.242.198	1.242.198	187.786	14.408	2.052.109	1.878.731
Hansestadt Rostock	663.101	663.101	1.166.320	1.166.320	794.446	466.813	736.346	117.182	3.360.213	2.413.416
Schwerin	2.396.821	2.391.639	2.011.466	1.298.679			170.323	170.323	4.578.610	3.860.641
Hansestadt Stralsund	462.742	275.088							462.742	275.088
Hansestadt Wismar	589.396	546.751	2.454.901	2.412.153	1.211.811	828.582			4.256.108	3.787.486
Landkreis Bad Doberan	88.140	88.140	446.813	446.813	14.940	14.940	137.387	68.694	687.280	618.587
Landkreis Demmin	156.300	156.300	447.948	447.948	125.856	105.048	305.597	146.280	1.035.701	855.576
Landkreis Güstrow	1.924.020	1.892.628	510.756	498.456	1.329.119	976.614	5.700		3.769.595	3.367.698
Landkreis Ludwigslust	491.400	491.400	620.414	620.414	51.601	51.601			1.163.415	1.163.415
LK Mecklenburg-Strelitz	122.083	109.588	303.033	271.847	403.207	270.966			828.323	652.401
Landkreis Müritz	319.144	319.144	765.052	616.181	167.595	167.595	99.660		1.351.451	1.102.920
LK Nordvorpommern	141.400	141.400			87.049	69.864			228.449	211.264
LK Nordwestmecklenburg					47.748	36.228	139.059		186.807	36.228
LK Ostvorpommern			1.010.164	747.318			280.326	140.163	1.290.490	887.481
Landkreis Parchim	462.312	462.312	261.996	257.796	1.543.773	1.536.886	903.137	600.057	3.171.218	2.857.051
Landkreis Rügen	1.344.725	1.344.725	528.885	371.951					1.873.610	1.716.676
LK Uecker-Randow	2.262.587	1.848.156	727.923	469.038	519.768	519.768	40.248		3.550.526	2.836.962
Land M-V					7.500	1.000			7.500	1.000
Summe	11.615.631	11.615.631	13.272.505	11.578.353	7.942.016	6.584.221	3.005.569	1.257.107	35.835.721	30.341.513
Bewilligungsrahmen	17.549.000		17.528.000		16.013.000		15.890.000		66.980.000	

Abbildung 21: Bewilligungen und Auszahlungen sortiert nach Gebietskörperschaften mit Stand vom 31.12.2005 (Quelle: Landesförderinstitut)

Aus Abbildung 21 ist ersichtlich, wie zögerlich das Rückbauprogramm in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen – mit Ausnahme der Landeshauptstadt Schwerin und der Landkreise Güstrow, Rügen und Uecker-Randow – angelaufen ist. Zwar haben fünf der sechs kreisfreien Städte bereits im ersten Programmjahr Fördermittel in Anspruch genommen, jedoch ist auffällig, dass gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin mit 36.858 Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche die restlichen kreisfreien Städte insgesamt nur 19.876 Quadratmeter rückgebaut haben. Die höchste Förderung im Verlauf der Programmjahre bis 2005 hat die Landeshauptstadt Schwerin erhalten. Bis auf die Hansestadt Stralsund, die nur in einem Programmjahr Fördermittel erhalten hat, haben die übrigen kreisfreien Städte und Landkreise aus zwei oder mehr Programmjahren Zuwendungen zum Rückbau erhalten. Insgesamt wurden aus den vier Programmjahren rd. 30 Mio. € ausgezahlt; damit wurden rd. 500.000 Quadratmeter Wohnfläche rückgebaut.

Die Fördermittel flossen zu 17 % an die Kommunen und zu 51 % an kommunale Wohnungsgesellschaften; von ihnen wird der Rückbau im Wesentlichen initiiert und getragen.

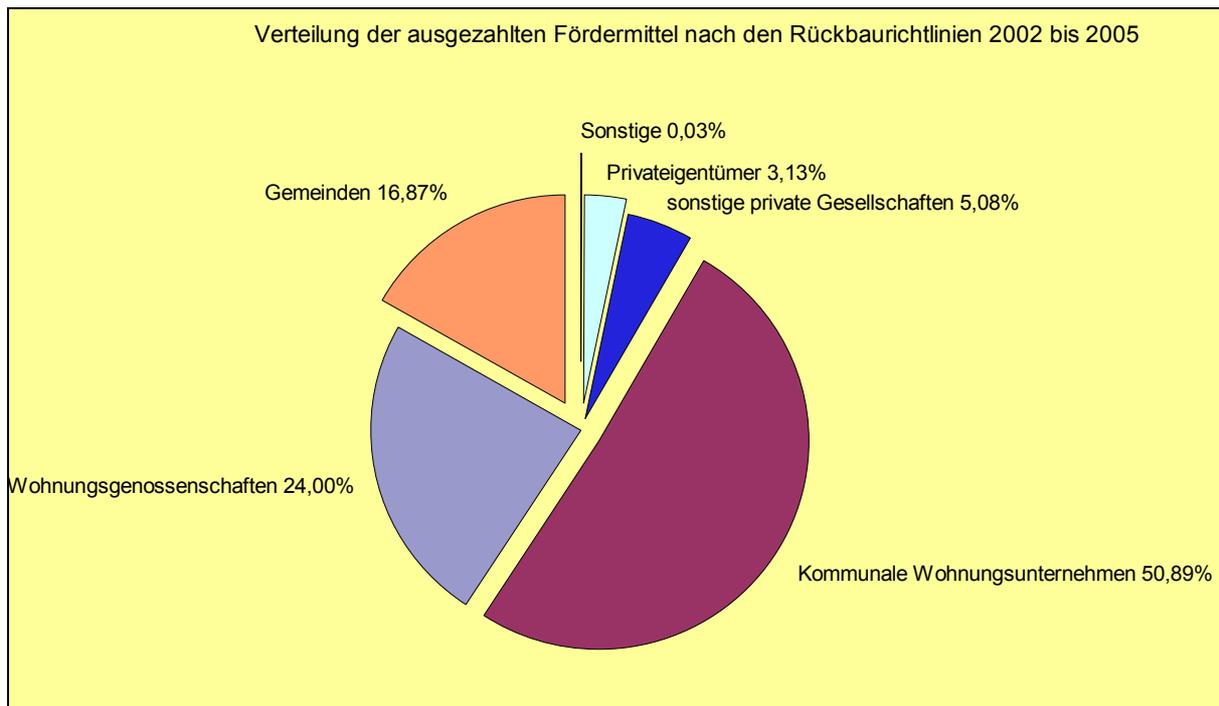


Abbildung 22: Verteilung der ausgezahlten Fördermittel nach den Rückbaurichtlinien 2002 bis 2005 (Quelle: Landesförderinstitut und eigene Berechnungen, Stand 31.12.2005)

Das Landesförderinstitut hat bis zum 31.12.2005 Zuschüsse für den Rückbau von insgesamt 11.009 Wohnungen bewilligt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden 9.740 Wohnungen abgerissen und die Zuschüsse bereits ausgezahlt.

Die Entwicklung des Rückbaus sieht wie folgt aus:

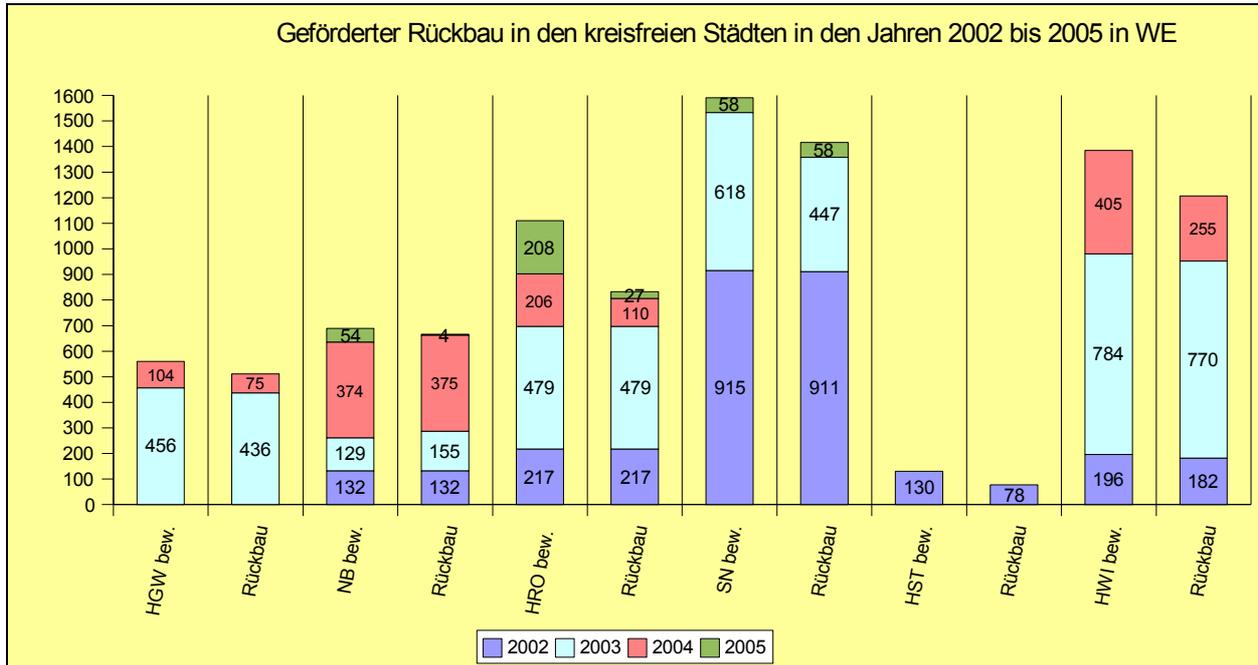


Abbildung 23: Geförderter Rückbau in den kreisfreien Städten (Quelle: Landesförderinstitut, Stand: 31.12.2005)

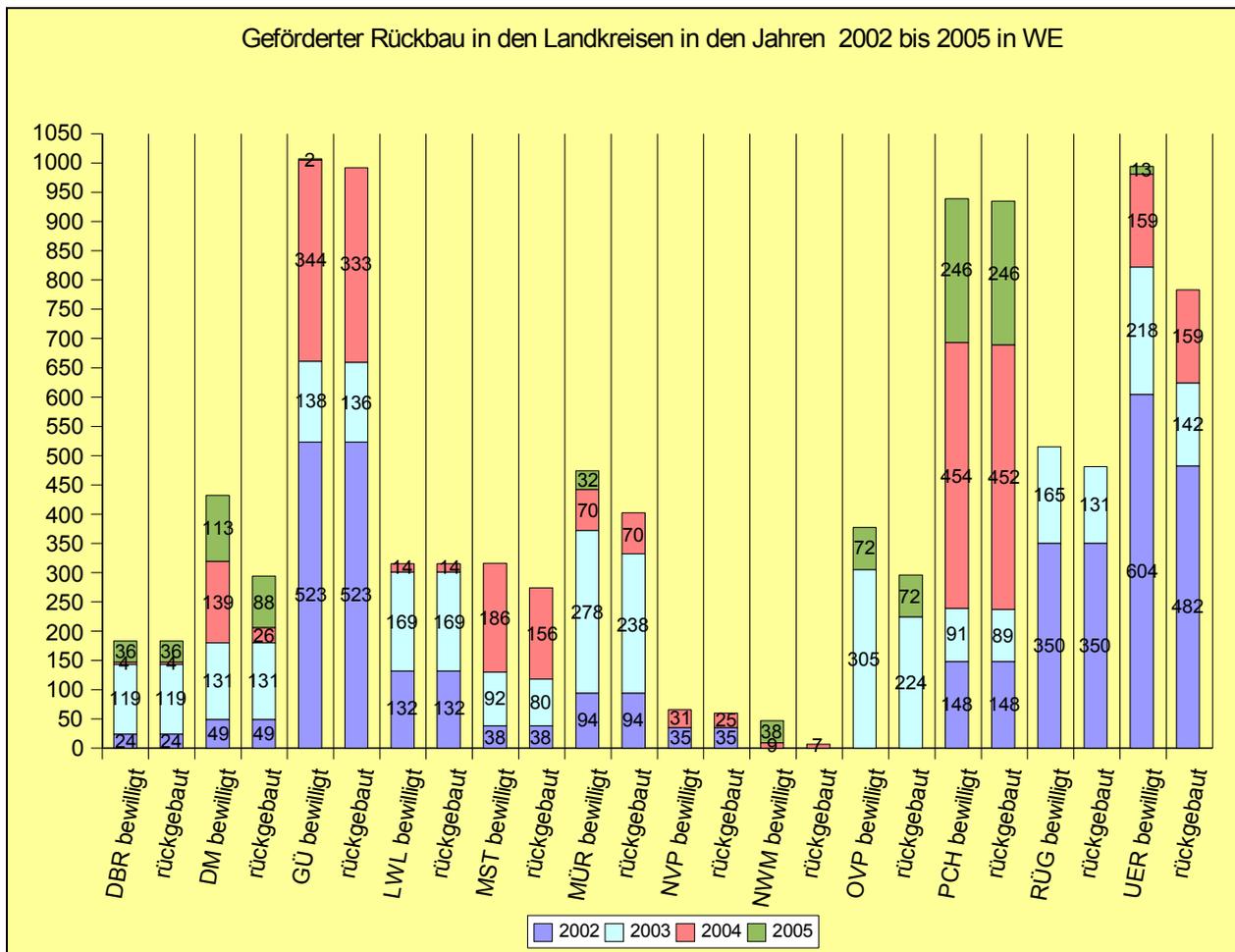


Abbildung 24: Geförderter Rückbau in den Landkreisen (Quelle: Landesförderinstitut, Stand: 31.12.2005)

Ursächlich für den stockenden Mittelabfluss ist nach Ansicht vieler Unternehmen die Auflage, die Zustimmung der Bank zum Abriss vorzulegen, wenn für die betroffenen Wohnungen Kredite in Anspruch genommen wurden. Da eine Altschuldenentlastung nach § 6a AHG aufgrund der Leerstände vielerorts nicht mehr greift, sind die Unternehmen gezwungen, Sondertilgungen vorzunehmen oder die Altschulden auf andere Objekte umzuschulden, um die Freigabe dieser Abrissgebäude aus dem Sicherheitenportfolio der Bank zu erhalten. Auch gaben einige Unternehmen an, dass die ISEK nicht fortgeschrieben wurden, so dass diese Zuwendungsvoraussetzung zunächst zu erfüllen sei.

5.2.2 Probleme bei der Förderung

5.2.2.1 Zuwendungsfähige Ausgaben

Die VV-Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern stellen die Grundlage für die Förderung von Rückbaumaßnahmen dar; sie bezeichnen die förderfähigen Maßnahmen im Rahmen des Rückbaus konkret³¹.

In der RückbauRL des Landes sind diese Maßnahmen nicht abschließend definiert. Unter Nr. 5.2 ist lediglich ausgeführt, dass die Ausgaben für den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile zuwendungsfähig sind.

Die ausgewählten Wohnungsunternehmen erklärten, die Fördermittel im Rahmen des Rückbaus wie folgt eingesetzt zu haben:

- für die Planung des Rückbaus,
- für die Entkernung,
- für den Abbruch,
- für die Herrichtung des Wohnumfeldes und
- für sonstige Ausgaben, wie die Übernahme der Umzugskosten und Abfindungszahlungen an die Mieter, um deren Auszugsbereitschaft zu fördern.

³¹ Siehe Gliederungspunkt 5.2

So hat ein Unternehmen im Rahmen zweier Rückbaumaßnahmen (Abriss) in den Jahren 2002 und 2003 Abfindungszahlungen an Mieter in Höhe von insgesamt rd. 47.340 € getätigt:

1. Das Wohnungsunternehmen beantragte die Förderung für den Abriss des Gebäudes mit 45 Wohneinheiten. Mit Zustimmungsbescheid vom 12.12.2003 wurden hierfür 127.309 € bewilligt.

Die reinen Abrisskosten beliefen sich auf 73.711 €; für die Grundstückswiederherstellung wurden 6.163 € ausgegeben. Um die Auszugsbereitschaft der verbliebenen 28 Mietparteien zu honorieren, wurden Abfindungen von insgesamt 22.340 € und Umzugskosten von 10.300 € gezahlt, die Ersatzwohnung für 21.374 € hergerichtet. Darüber hinaus senkte das Unternehmen für diese Wohnungen die Mieten, was zu Mietausfällen von monatlich 626 € führt.

2. Mit Zustimmungsbescheid vom 12.12.2003 wurde für den Abriss dieses Gebäudes mit 30 Wohnungen eine Zuwendung von 127.557 € bewilligt.

Vor dem Abriss waren noch 73 % der Wohnungen belegt. Auch hier zahlte das Unternehmen Abfindungen und Umzugskosten von insgesamt rd. 37.000 €; daneben gewährte es Mietvergünstigungen.

Die reinen Abrisskosten und die Kosten für die Grundstückswiederherstellung werden mit 79.001 € beziffert (64 % der vom Unternehmen angegebenen Gesamtausgaben von 123.643 €).

Die Zahlung der Abfindungen an die Mieter und die Übernahme der Umzugskosten sind durch die VV-Städtebauförderung nicht gedeckt. Die Höhe dieser Zahlungen zeigt, dass es sich hierbei nicht um Wohngebäude mit überwiegend strukturellem Leerstand handelte; eine Förderung nach Maßgabe der RückbauRL hätte nicht erfolgen dürfen. Unterstützt wird diese Ansicht dadurch, dass für die Nachnutzung dieses Geländes eine kleinteilige Wohnbebauung – also der Neubau von Wohnungen – vorgesehen ist, was dem Zweck der Rückbauförderung zuwiderläuft. Zwei weitere Unternehmen haben ebenfalls Abfindungen an die Mieter gezahlt.

Die fehlende Definition der zuwendungsfähigen Ausgaben lässt Nr. 7.8 der RückbauRL ins Leere laufen. Eine Ausgabenunterschreitung wird kaum eintreten können, wenn die Ausgaben nicht abschließend definiert sind. Auch bei einer Festbetragsfinanzierung gilt das Prinzip der Zweckbindung. Ein Verstoß hiergegen wird aber mangels Definition der zuwendungsfähigen Ausgaben nicht zu einem durchsetzbaren Erstattungsanspruch des Landes führen.

Die konkrete Bezeichnung dieser Ausgaben ist daher notwendig, um den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit folgend nur für diesen Zweck benötigte Fördermittel auszureichen und um eine einheitliche Bewilligungspraxis sicherzustellen.

5.2.2.2 Abrisskündigung

Für Mietverträge in den neuen Ländern, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, wurde mit Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB eine nur in den neuen Ländern geltende Rechtslage geschaffen, indem die Möglichkeit einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB für Mietverhältnisse ausgeschlossen wurde. Das Mietrechtsreformgesetz³² hat diese Regelung im Kern unangetastet gelassen.

Das Verbot der Verwertungskündigung wurde mit Wirkung vom 1. Juni 2005 aufgehoben³³, da sich die Verhältnisse am Wohnungsmarkt zwischenzeitlich grundlegend geändert haben. Statt Wohnungsmangel ist ein Wohnungsleerstand zu verzeichnen, auch steht ausreichend preiswerter Wohnraum zur Verfügung. Daher ist der fortgesetzte Kündigungsausschluss für die Vermieter in den neuen Ländern unzumutbar³⁴.

Zwischenzeitlich hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein vom Vermieter geplanter ersatzloser Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung darstellt³⁵. Als wirtschaftliche Verwertung sind vielmehr die Vermietung und Veräußerung anzusehen. Der Abriss eines Gebäudes stellt dagegen nur dann eine wirtschaftliche Verwertung dar, wenn gleichzeitig ein Neubau vorgesehen ist. Der dem Grundstück innewohnende Wert wird durch den bloßen Abriss nicht realisiert. Die Verwertungskündigung greift demnach beim ersatzlosen Abriss von Wohnungen nicht.

Im Jahr 2004 haben die Länder Sachsen und Thüringen die Aufnahme der Abrisskündigung als neuen Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 2 BGB initiiert. Die Bundesregierung hat dieser Bundesratsinitiative³⁶ nicht zugestimmt. Die abschließende Beratung im Bundestag konnte wegen Ablaufs der 15. Wahlperiode nicht erfolgen.

32 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149

33 EGBGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2005, BGBl. I S. 1425

34 BT-Drs. 15/1490 vom 28. August 2003

35 Urteil vom 24.3.2004 VIII ZR 188/03

36 BT-Drs. 15/2951 vom 22. April 200

Aufgrund eines erneuten Antrags des Freistaates Sachsen³⁷ hat der Bundesrat den Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts am 10. Februar 2006 unverändert beim Deutschen Bundestag eingebracht.

Von den in die Prüfung einbezogenen kommunalen Wohnungsunternehmen sahen 33 % die Abrisskündigung als hilfreich an, 20 % hingegen nicht. Einige Unternehmen äußerten sich zu dieser Frage nicht; andere gaben an, den Freizug der Abrissgebäude durch das Angebot anderer Leistungen (Abfindungen, Mietminderungen, Schaffung von modernisiertem Ersatzwohnraum etc.) zu sichern – wenn auch zuweilen später als geplant.

Die erhebliche Höhe der unterschiedlichen Vergünstigungen für umzugsunwillige Mieter – die teils über Jahre hinweg Erlöseinbußen für die ohnehin wirtschaftlich schwachen Unternehmen verursachen – ist ein Indiz dafür, dass den Unternehmen hinreichende Rechtssicherheit zu bieten ist, damit sie zügiger die bereitgestellten Fördermittel abfordern. Die Aufnahme des Kündigungstatbestandes Abriss aufgrund überwiegenden Leerstands ist ein geeigneter Lösungsansatz.

5.2.2.3 Altschuldenentlastung

Ein Großteil der mit Altschulden belasteten Wohnungsbestände steht dauerhaft leer. Erträge werden damit nicht erwirtschaftet. Werden diese Wohnungen abgerissen, müssen die Unternehmen für die darauf lastenden Verbindlichkeiten gleichwohl weiterhin eintreten. Der GdW forderte auf seinem 3. Leerstandskongress zur Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ im März 2003, dass alle Wohnungsunternehmen, die sich am Stadtumbau beteiligen, von den Altverbindlichkeiten auf den dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen zu entlasten seien und die Antragsfrist für die Härtefallregelung nach § 6a AHG³⁸ bis zur generellen Lösung der Altschuldenproblematik zu verlängern sei. Ohne derartige Regelungen lasse die wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen eine Beteiligung am Rückbau kaum zu.

Zuschüsse für den Rückbau haben 2003 11 der 16 ausgewählten Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen, lediglich 5 davon wurde eine Altschuldenentlastung gewährt.

Die fehlende Entlastung hindert folglich etliche Unternehmen, am Rückbauprogramm teilzunehmen.

³⁷ BR-Drs. 950/05 vom 30. Dezember 2005

³⁸ Nach § 6a AHG werden die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften von ihren Altschulden entlastet, wenn ihr jeweiliger Wohnungsleerstand (einschließlich der seit Anfang 1998 abgerissenen Wohnfläche) bei Antragstellung mindestens 15 % ihres Gesamtbestandes beträgt und das Wohnungsunternehmen infolge finanzieller Belastungen durch nicht vermietete Wohnfläche in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet ist. Die Entlastung beträgt in der Regel 70,56 € (max. 77 €) je m² Wohnfläche. Anträge konnten bis zum 31.12.2003 gestellt werden.

Ohne Altschuldenentlastung stehen die Unternehmen vor den gleichen finanziellen Problemen wie jene Unternehmen, die teilsanierte Wohngebäude zurückbauen, auf denen noch Neuschulden für die Sanierungsmaßnahmen lasten und die deshalb gegenüber den Banken für Ersatzsicherheiten auf anderen unbelasteten Grundstücken sorgen müssen.

Ab dem Haushaltsjahr 2004 sind die neuen Länder ermächtigt, die Härtefallregelung nach § 6a AHG mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung auszufüllen. Von dieser Ermächtigung sollte künftig unbedingt Gebrauch gemacht werden, um das Programm „Stadtumbau Ost“ zügig voranzutreiben und damit die Zukunftsfähigkeit der Städte und des Wohnungsmarktes im Land zu sichern.

5.3 Erfolgskontrolle der Landeswohnungsbauprogramme

Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung hat nicht geprüft, ob die Ziele der Landeswohnungsbauprogramme auch nur in einem der vergangenen Förderjahre erreicht wurden. Die in den Förderrichtlinien bestimmten Zuwendungsvoraussetzungen hatten nur verwaltenden und verteilenden Charakter. Eine Steuerungsfunktion hätten sie erfüllen können, wenn das Ministerium oder die Bewilligungsstelle den Einfluss der Förderung auf die Umsetzung der ISEK beobachtet hätte. Der Kontakt zwischen dem Ministerium und der Bewilligungsstelle beschränkte sich auf die Übermittlung

- der Listen mit den in das Förderprogramm aufzunehmenden Antragstellern durch das LFI und deren Bestätigung durch das Ministerium sowie
- der jeweiligen Bewilligungsstatistiken an das Ministerium und dessen Anweisungen für eine Beschleunigung des Mittelabflusses (die nicht immer im Einklang mit den Förderrichtlinien standen).

Inwieweit die ISEK die Anforderungen an städtebauliche Entwicklungskonzepte erfüllen und eine Beurteilung der kommunalen Planung hinsichtlich deren Schlüssigkeit und Erreichbarkeit der Förderziele zulassen, wird seitens der Bewilligungsstelle nicht geprüft. Gerade dies aber könnte verhindern, dass infolge fehlender Koordination von Stadtumbau und sozialer Wohnraumförderung künftig neuer Finanzierungsbedarf entsteht, der durch die öffentliche Hand zu tragen ist.

6 Wirkung der Förderung

6.1 Wirkung auf die kommunalen Wohnungsunternehmen

Die untersuchten Förderprogramme wirken sich bei den kommunalen Wohnungsunternehmen unterschiedlich aus. Ursächlich hierfür sind die jeweiligen Finanzierungsformen. Während die Zuwendungen nach den Modernisierungsrichtlinien überwiegend als unbedingt rückzahlbare Darlehen gewährt werden, handelt es sich bei den Mitteln nach den Rückbaurichtlinien „Stadtumbau Ost“ um nicht rückzahlbare Zuschüsse.

6.1.1 Förderung der Instandsetzung und Modernisierung durch Darlehen

Die Förderung der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der kommunalen Wohnungsunternehmen erfolgt durch die Gewährung von Darlehen und beruht auf Zins- und Tilgungsvorteilen sowie auf einem zusätzlichen Aufwendungszuschuss für die Schaffung altengerechter Mietwohnungen im Bestand. Die Besicherung der Modernisierungsdarlehen an rangbereiter Stelle stellt einen zusätzlichen Fördereffekt dar.

Die Entscheidung über einen Darlehensantrag soll unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Modernisierungsdarlehens auf die jährlichen Kapitalkosten, die erforderliche Miethöhe und die Ertragslage des Wohngebäudes nach der Modernisierung getroffen werden. Daneben ist die Auswirkung des Darlehens auf die Eigenkapitalquote, die Tilgungskraft und die Kapitaldienstgrenze des Wohnungsunternehmens zu prüfen, um eventuelle Insolvenzrisiken zu erkennen und zu begrenzen. Die Förderakten des LFI enthielten hierzu Unterlagen über die Risikobewertungen der Modernisierungsobjekte und die Bonitätsprüfungen bei den Wohnungsunternehmen.

Bei diesen Bonitätsprüfungen der Wohnungsunternehmen mit angespannter wirtschaftlicher Lage, so das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung im Juni 2005, sei besonderes Augenmerk darauf gerichtet worden, die Förderung ausschließlich auf wirtschaftlich rentable Objekte in Stadtlagen mit guten Vermietbarkeitsaussichten zu beschränken, die damit zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens durch Erhöhung der Mieterträge und Verringerung der Leerstandskosten beitragen.

Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung geht in seiner wirtschaftlichen Betrachtung – ebenso wie das LFI – von einem Vergleich der Ein- und Auszahlungen einer Periode aus. Danach ist die Modernisierung wirtschaftlich, wenn die Mieteinnahmen (unter Beachtung des Mietspiegels und der durchschnittlichen Leerstandsquote) die Kapital- und Bewirtschaftungskosten übersteigen. Unberücksichtigt hierbei bleiben die Auswirkungen auf die Verzinsung (Rentabilitätsrechnung) und auf die Rückflussdauer (Amortisationsrechnung) des eingesetzten Kapitals. Dadurch werden der absehbare Bedarfsrückgang an Mietwohnungen, verursacht durch die sinkende Bevölkerungszahl, und die daraus folgende Verkürzung der Nutzungsdauer und der Abschreibungen vernachlässigt.

Beispielhaft sei hier genannt:

Für eine Modernisierungsmaßnahme im Plattenbau weist das Ministerium in seinem Schreiben vom 15. Juni 2005 ein positives wohnungswirtschaftliches Ergebnis aus.

Der Landesrechnungshof ist dagegen der Ansicht, dass diese Modernisierungsmaßnahme kein positives wohnungswirtschaftliches Ergebnis erzielt. Durch den enormen Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren wird der Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt weiter ansteigen und die Plattenbauten immer weniger nachgefragt werden. Deshalb muss im Gegensatz zu den in Ansatz gebrachten 50 Jahren von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Plattenbauten von durchschnittlich 20 Jahren ausgegangen werden³⁹. Die Refinanzierung des Investitionsaufwandes hat deshalb in diesem Zeitraum zu erfolgen. Das erfordert für dieses Objekt bei einem Investitionsaufwand von insgesamt rd. 1,76 Mio. € jährlich Abschreibungen von rd. 88 T€ sowie Zinsen von rechnerisch rd. 42 T€. Um diese zusätzlichen Aufwendungen aus den Mieteinnahmen in den nächsten 20 Jahren decken zu können, ist eine monatliche Mieterhöhung in Höhe von 3,53 €/m² erforderlich. Nach der Risikobewertung des LFI wird der Mietspiegel jedoch nur Mieteinnahmen von 4,43 €/m² zulassen. Nach Abzug der notwendigen Refinanzierungsaufwendungen verbleibt dem Unternehmen lediglich ein monatlicher Mieterlös in Höhe von 0,90 €/m². Sofern die Miete der nicht modernisierten Wohnungen 0,90 €/m² übersteigt – wovon regelmäßig auszugehen ist –, kann zumindest in den nächsten 20 Jahren kein positives wohnungswirtschaftliches Ergebnis erzielt werden. Modernisierungsobjekte anderer Wohnungsunternehmen weisen ähnliche Missverhältnisse auf.

Die langfristig wirkenden Rahmenbedingungen, insbesondere den Nachfragerückgang und damit die Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Mietwohnungen, hat das LFI in keiner Risikobewertung berücksichtigt.

³⁹ s. Fußnote 27

Die Analyse der wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen mit hohem Sanierungsstand zum Bilanzstichtag 31.12.2003 zeigt, dass sich deren Rentabilität durch die Inanspruchnahme zinsverbilligter Modernisierungsdarlehen nicht durchweg verbessert hat, sondern vielmehr nach 3 Förderjahren bei der einen Hälfte der untersuchten Unternehmen weniger als 3 % beträgt und damit Bestandsgefährdung signalisiert, bei der anderen Hälfte immer noch auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung hindeutet, so auch in den Jahren 2004 und 2005.

Ein Wohnungsunternehmen hat etwa ein Viertel des gesamten Fördervolumens des Landes aus den Programmjahren 2002 und 2003 als Modernisierungs- und Instandsetzungsdarlehen erhalten und seinen Bestand nahezu vollständig saniert. Dennoch sank die Gesamtkapitalrentabilität, während die Kapitaldienstdeckung kontinuierlich stieg. Auch hat sich im Jahr 2004 die Tilgungskraft weiter verringert; für 2005 zeichnet sich insoweit sogar eine drastische Verschlechterung ab.

Demgegenüber hat ein anderes Unternehmen in den Jahren 2002, 2003 und 2005 Modernisierungsmaßnahmen in zurückhaltendem Maße durchgeführt. Eingesetzt hat es durchweg Eigenmittel, lediglich im Jahr 2004 nahm es geringe Fördermittel in Anspruch. Seine Kreditverbindlichkeiten konnte es verringern. Das Unternehmen setzt zwischen 40 % und 45 % der Mieterlöse zur Deckung seines Kapitaldienstes ein. Dies ließ die Abschreibung von Wohngebäuden zu, die zum Abriss vorgesehen sind.

Der Landesrechnungshof hat die Geschäftsführungen der untersuchten Wohnungsunternehmen zu den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Darlehensinanspruchnahme befragt. Sie sahen zwischen den Modernisierungsdarlehen und der wirtschaftlichen Lage der Unternehmen keinen eindeutigen und quantifizierbaren Zusammenhang. Vielmehr entfalte die Förderung komplexe Wirkungen sowohl auf Aufwands- und Ertragspositionen als auch auf die Finanz- und Vermögenslage. Es komme zur teilweisen Kompensation gegensätzlicher Tendenzen.

Folgende Aussagen der Geschäftsführungen können verallgemeinert werden:

- Die Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes hat die Leerstände verringert, Leerstandskosten und Erlösschmälerungen reduziert und die Mieterträge in den sanierten Objekten erhöht. Ohne Förderung wären diese Bestandsverbesserungen nicht erreichbar gewesen;
- aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wirken positiv auf die Vermögenslage des Unternehmens;
- das Angebot sanierter Wohnungen ermöglicht den Freizug von Wohngebäuden mit hohem Leerstand und deren Rückbau;

- verbesserte Wohnbedingungen halten die Mieter im Wohnungsunternehmen und in der Region.
- Diesen positiven Tendenzen wirken entgegen:
- die erhöhten Zins- und Tilgungsleistungen aus den Modernisierungsdarlehen;
- die verschlechterte Kapitaldienstdeckung erfordert Kostensenkungen durch Personalabbau und Einschränkung der Hausbewirtschaftung;
- zunehmend wird von weiteren kreditfinanzierten Modernisierungsmaßnahmen Abstand genommen, um Kredite tilgen und das Eigenkapital stärken zu können;
- externe Faktoren überlagern Management- und Controllingmaßnahmen: Arbeitslosigkeit, Bevölkerungsrückgang, veränderte Haushaltsstrukturen und Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Sie wirken regional unterschiedlich und beeinflussen die Möglichkeit, Mieterhöhungen am Markt durchzusetzen;
- die bisherigen Stadtentwicklungskonzepte geben den Unternehmen nicht die erforderlichen Rahmenbedingungen und Informationen für langfristig durchsetzbare Unternehmens- und Sanierungsprogramme.

Der Landesrechnungshof hält angesichts der dargestellten Wirkung der Modernisierungsförderung auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen eine weitere Förderung für nicht vertretbar. Die Bestandsförderung würde zur weiteren Verschuldung und Existenzgefährdung mancher Wohnungsunternehmen führen. Das tendenziell langfristig bestehende Wohnungsüberangebot und auch der bereits erreichte Sanierungsstand erfordern derzeit – und noch auf nicht absehbare Zeit – keine Bestandsförderung. Zudem gewährleistet die kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer der modernisierten Bestände sowie die Beschränkung der Mietsteigerungsmöglichkeiten nach Modernisierung nicht die gesicherte Refinanzierung weiterer Modernisierungsdarlehen.

6.1.2 Förderung von Rückbaumaßnahmen durch Zuschüsse

Die Förderung des Rückbaus von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden oder Gebäudeteilen dient der Bereinigung des Wohnungsmarktes und erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss im Wege der Festbetragsfinanzierung. Darüber hinaus ist bei partiellem Rückbau einzelner Geschosse oder Geschossabschnitte ein kumulativer Fördermitteleinsatz aus zinsverbilligten Darlehen zulässig.

Der Antragsteller hat für die Einzelmaßnahme ein Unternehmenskonzept vorzulegen. Dieses muss unter Berücksichtigung der finanziellen Ausgangssituation, des örtlichen und regionalen Wohnungsleerstands, des langfristig zu erwartenden Wohnungsangebots und der Nachfragesituation, der realistisch eingeschätzten Mieteinnahmen und der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme schlüssig sein.

Die Rückbauförderung wirkt durch den Abriss leer stehender Wohngebäude auf die Verringerung des Wohnungsbestandes und die Senkung des Wohnungsangebots. Damit verringert sie einerseits den Leerstand und die sich daraus ergebenden Leerstandskosten und Erlösschmälerungen. Andererseits führt die Verringerung des Wohnungsangebots im Zusammenspiel mit der spezifischen Nachfrage – je nach Ausmaß der Angebotsverknappung – möglicherweise zur wirtschaftlich tragfähigen Preisen für die Wohnungsunternehmen. Das dient der Entwicklung rentabilitätssteigernder Marktmieten. Beides wirkt sich langfristig stabilisierend auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Wohnungsunternehmen aus.

Diese positiven Wirkungen entfalten sich insbesondere bei den Wohnungsunternehmen, die auf Grund eines Wohnungsleerstandes von mindestens 15 % ihres Gesamtbestandes Altschuldenentlastung nach § 6a AHG erhielten. Das betraf allerdings nur fünf von elf der befragten Wohnungsunternehmen, die Fördermittel für den Rückbau in Anspruch genommen haben.

Beispielsweise zeigten die Kennzahlen von 2000 bis 2003 bei einem Eigenbetrieb folgende Entwicklung:

Der Leerstand sank von 24,5 auf 15,6 %. Die Eigenkapitalquote, die Gesamtkapitalrentabilität und die Tilgungskraft stiegen vom negativen in den positiven Bereich.

Kann die Altschuldenentlastung nicht in Anspruch genommen werden, wirkt der Rückbau weit weniger vorteilhaft.

Die Abschreibung der Restbuchwerte, ggf. der Kapitaldienst aus verbleibenden Altschulden und aus Neuschulden der Abrissobjekte sowie der bilanzielle Abgang von Anlagevermögen belasten die Ertrags- und Vermögenslage, so dass die positiven Effekte einer Senkung der Leerstandskosten und der Erlösschmälerungen im Betriebsergebnis und in der Bilanz nicht oder nur teilweise zum Ausdruck kommen.

Einige Wohnungsunternehmen haben zwar diese Nachteile als Ursache für den zögerlichen Anlauf des Rückbauprogramms genannt, dennoch beteiligen sich daran auch Wohnungsunternehmen ohne Altschuldenentlastung. Diese Unternehmen werden jedoch durch den Kapitaldienst in den Folgejahren längerfristig belastet.

Der Landesrechnungshof hält es für erforderlich, den Rückbau voranzutreiben, um eine nachhaltige Marktberreinigung durch Abbau der Überhänge auf der Angebotsseite zu erreichen und die Wohnungsunternehmen dadurch wirtschaftlich zu stabilisieren⁴⁰. Gleichwohl gibt es zu bedenken, dass für Bezieher von Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II ausreichend grundsaniertes Wohnraum zu niedrigen Mieten zur Verfügung stehen muss, um die Kommunen nicht noch weiter finanziell zu belasten. Es ist unbedingt zu vermeiden, dass einerseits der Abriss preiswerten Wohnraums mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, um andererseits anschließend für mit öffentlichen Mitteln modernisierten Wohnraum höhere Kosten der Unterkunft für Bezieher der genannten staatlichen Hilfen tragen zu müssen.

6.2 Wirkung der Förderung auf die Kommunen

Neubau, Sanierung und Modernisierung von Mietwohnungen schaffen andernorts Leerstand, weil langfristig die Nachfrage an Mietwohnungen rückläufig ist. Rückbau in der notwendigen Größenordnung zur Marktberreinigung würde zunehmend den Abriss sanierten Wohnraums erfordern, der mit nicht getilgten Krediten belastet ist. Derzeit nicht gesichert ist die Gegenfinanzierung der verbleibenden Kredite, beispielsweise durch höhere Abschreibungen bei Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sanierter Wohngebäude oder durch Rückstellungen.

Die fortgesetzte Förderung der Modernisierung durch Gewährung von Darlehen bei gleichzeitiger Bestandsreduzierung durch Rückbau verschlechtert die Entwicklung der Kapitaldienstdeckung, der Ertragslage, der Liquidität sowie des Verschuldungsgrades und der Eigenkapitalbasis der Woh-

⁴⁰ Grundsätzlich sollten Bund und Land prüfen, ob sich nicht künftig die Kreditwirtschaft an den Kosten des Rückbauprogrammes beteiligen sollte, da der Rückbau der Wohnungen tendenziell zu einer Werterhöhung des Restbestandes führt.

nungsunternehmen. Dies begünstigt eine Tendenz der bilanziellen Überschuldung durch vollständigen Verzehr des Eigenkapitals.

Die Verschuldung kommunaler Unternehmen hat negative finanzwirtschaftliche Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte und die Haftung der Kommunen. Abgesehen von den seltenen Fällen der sog. Durchgriffshaftung oder Nachschusspflicht bestehen für die Kommunen in der Regel keine Haftungsrisiken für die wirtschaftlichen Aktivitäten ihrer Gesellschaften; eine Haftung kommt jedoch für solche Verbindlichkeiten in Betracht, die kommunal besichert wurden. Die Kommune haftet etwa, wenn sie als Kreditnehmer für eine Gesellschaft aufgetreten ist, wenn sie Bürgschaften übernommen oder Patronatserklärungen abgegeben hat. Darüber hinaus haftet sie in Höhe des von ihr eingesetzten Vermögens. Die Kommune kann auch aus ortsspezifischen Erwägungen heraus gehalten sein, für die Verbindlichkeiten eines kommunalen Unternehmens einzustehen, um beispielsweise die drohende Insolvenz abzuwenden. Für die Verbindlichkeiten ihres Eigenbetriebs haftet die Kommune im Falle seiner Zahlungsunfähigkeit in voller Höhe.

Bei den Trägerkommunen bestehen durch die bereits übernommenen Bürgschaften für die kommunalen Unternehmen erhebliche Haushaltsrisiken. Zum 31.12.2002 betrug das Bürgschaftsvolumen der kommunalen Körperschaften zugunsten ihrer kommunalen Unternehmen landesweit rd. 914 Mio. €. Darunter haben die kreisfreien Städte rd. 227 Mio. €, die kreisangehörigen Gemeinden sogar rd. 406 Mio. € zugunsten ihrer Wohnungsunternehmen übernommen. Bei den kreisangehörigen Kommunen sind das 78 % ihres gesamten Bürgschaftsvolumens. Entsprechende Rücklagen für den Fall der Inanspruchnahme der Kommunen im Bürgschaftsfall sind vielfach nicht oder nur in nicht ausreichender Höhe vorhanden⁴¹.

Die in den letzten Jahren in eine wirtschaftliche Schieflage geratenen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Eigenbetriebe belasten die Gemeinden im kreisangehörigen Raum. Zum einen bürden die dauerhaften Jahresverluste der Eigenbetriebe ihren Kommunen die Pflicht zum Verlustausgleich nach § 8 Abs. 6 EigVO auf, zum anderen erhöhen die Liquiditätsprobleme deren Haftungsrisiko. So hat eine Gemeinde für die langfristigen Verbindlichkeiten ihres Wohnungsunternehmens von rd. 61 Mio. € per Ende 2004 mit rd. 17 Mio. € gebürgt.

Auch bei den kreisfreien Städten führt die wirtschaftliche Lage ihrer jeweiligen Wohnungsunternehmen zu einem erhöhten Haftungsrisiko. So sind rd. 300 Mio. € an Dauerfinanzierungsmitteln bei einem Unternehmen durch Bürgschaften der Stadt in Höhe von rd. 120 Mio. € besichert. Die seit 1999 anhaltenden Liquiditätsprobleme dieses Unternehmens führen dazu, dass die Stadt seit 2002 laufende Barleistungen erbringen muss.

41 LT-Drs. 4/1381 vom 11. Oktober 2004

Damit sollen die Kontokorrentlinien zurückgeführt und Investitionen nach dem Unternehmenssicherungs- und Stadtumbaukonzept finanziert werden. Auch im Jahr 2004 sind Barmittel von rd. 2,3 Mio. € geflossen.

In Einzelfällen stellen daher die Ergebnisse der Wirtschaftsführung der kommunalen Wohnungsunternehmen eine hohe Belastung für den kommunalen Träger dar, die sich in Fehlbeträgen niederschlagen können.

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass die Kommunen die öffentliche Wohnungsversorgung zwar in eigener Verantwortung durchführen, jedoch ihre Unternehmen derzeit nicht mehr im angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Städte stehen und – mit zwei Ausnahmen – keine Erträge für die kommunalen Haushalte abwerfen. Dauerhafte Zuschüsse der kommunalen Gesellschafter sind nicht finanzierbar. Notwendig sind in Verbindung mit den ISEK Bestandsanalysen und realistische Entwicklungsprogramme für die Wohnungsunternehmen.

Bei dauerhaft defizitärer Lage sollte die Fusion von Wohnungsunternehmen zeitnah geprüft werden, um die nur noch bis Ende 2006 bestehende Möglichkeit der Grunderwerbsteuerbefreiung zu nutzen. Ebenfalls sollten die Unternehmen zur Verbesserung ihrer Eigenkapitalquote und ihrer Liquidität Wohnungsbestände zum Kauf anbieten, solange es eine Nachfrage gibt. Darüber hinaus sollten die Kommunen prüfen, ob sie ihre Wohnungsunternehmen insgesamt veräußern – auch zur Vermeidung künftiger Haushaltsrisiken und angesichts der günstigen Marktumfeldes.

Die soziale Wohnraumförderung trägt – wie ausgeführt – nicht zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen bei. Vielmehr hat sich die wirtschaftliche Lage vieler Unternehmen sogar verschlechtert und das Haftungsrisiko der Kommunen weiter erhöht.

Ein zusätzliches finanzielles Risiko für die Kommunen stellen die Kosten der Unterkunft für die Bezieher der Sozialhilfe und des Arbeitslosengeldes II dar, die die Kommunen seit dem 1.1.2005 zu 70,9 % zu tragen haben.

Somit erhalten die Kommunen als Gesellschafter ihrer Unternehmen zum einen Zuwendungen zur Modernisierung der Wohnungen um höhere Mieteinnahmen zu erzielen, zum anderen haben sie diese höheren Mieten aber auch selbst zu tragen.

7 Stellungnahme der Ministerien und deren Bewertung durch den Landesrechnungshof

7.1 Stellungnahme des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung

Mit Schreiben vom 28. April 2006 wies das Ministerium die Feststellungen und Empfehlungen des Landesrechnungshofes durchweg zurück (Anlage 1). Folgen konnte es lediglich der Empfehlung Nr. 6, für Empfänger von Arbeitslosengeld II müsse hinreichend preiswerter Wohnraum vorgehalten werden, um die finanziellen Belastungen der Kommunen nicht ausufern zu lassen.

Die vom Ministerium angeführten Gründe überzeugen nicht. Sie sind in keinem Fall geeignet, die Empfehlungen des Landesrechnungshofes einzuschränken oder gar zurückzunehmen. Gleichwohl erachtet der Landesrechnungshof es als zweckmäßig, auf einige Stellungnahmen des Ministeriums einzugehen:

Zu Empfehlung Nr. 1 (Einstellung der Modernisierungsförderung)

Das Ministerium weist die zentrale Empfehlung des Landesrechnungshofes zurück, die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung im Mietwohnungsbau einzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zeitgemäßer Ausstattung zu bezahlbaren Preisen sei eine elementare und stetige wohnungspolitische Aufgabe; sie könne nicht zu einem bestimmten Stichtag erfüllt sein. So sei der Stadtumbau und die Stadtentwicklung ein langfristiger und vielschichtiger Prozess, der von zahlreichen Faktoren beeinflusst werde, darunter der demographischen Entwicklung, der Bevölkerungszusammensetzung, dem Haushaltsbildungsverhalten sowie der Wohnkosten- und Quartiersentwicklung. Auch sei es erforderlich, die regionalen Wohnungsteilmärkte differenziert zu betrachten.

Der Landesrechnungshof hält an seiner Auffassung fest. Das Ministerium erkennt, dass mit der Reform der Wohnungsbauförderung ab dem Jahr 2002 nicht mehr breite Schichten der Bevölkerung, sondern nur noch einkommensschwache Haushalte in den Genuss einer Förderung kommen sollen. Es gehört nicht zu den staatlichen Aufgaben, diese Zielgruppe mit Wohnungen zu versorgen, die gehobenen Ansprüchen genügen. So müssen keinesfalls sämtliche Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet sein. Unbestritten beeinflussen die vom Ministerium angeführten Faktoren die Stadtstrukturen und den Wohnungsmarkt.

Dennoch hat es diese Faktoren bei der Analyse und Planung des Wohnungsbedarfs weitgehend außer Acht gelassen. Hinsichtlich der differenzierten Betrachtungsweise der Wohnungsteilmärkte verweist der Landesrechnungshof auf Gliederungspunkt 3.3.

Das Ministerium führte weiter aus, die Wohnraumförderungsprogramme stellten lediglich ein Angebot von öffentlichen Finanzierungshilfen dar. Kein Unternehmen sei verpflichtet derartige Hilfen in Anspruch zu nehmen, die Entscheidung treffen diese eigenständig. Nach Angabe des LFI habe sich die Vermietbarkeit der geförderten Bestände erhöht und damit positiv auf die Rentabilität der Unternehmen ausgewirkt.

Diese Darstellung entkräftet die Auffassung des Landesrechnungshofes nicht. Zwar stimmt dieser dem Ministerium insoweit zu, als die Inanspruchnahme der Fördermittel allein von den Wohnungseigentümern entschieden wird. Faktisch jedoch wird der Entscheidungsspielraum vielfach auf Null reduziert, denn eine Vielzahl der wirtschaftlich angeschlagenen Wohnungsunternehmen erhält auf dem Kapitalmarkt keine Kredite mehr oder nur solche zu überhöhten Konditionen. Hinsichtlich der Rentabilität verweist der Landesrechnungshof auf seine Ausführungen unter Gliederungspunkt 6.1.1. Sie zeigen, dass die Rentabilitätsberechnung des LFI von einer unrealistisch langen Nutzungsdauer der Gebäude ausgeht. Deren wirtschaftliche Nutzungsdauer wird angesichts des Bevölkerungsrückgangs aber weit unterhalb der technischen Nutzungsdauer liegen.

Zu Empfehlung Nr. 2 (Zuwendungsfähige Ausgaben)

Das Ministerium weist die Empfehlung zurück, die Ausgaben für den Rückbau zu definieren und die nicht zweckentsprechend eingesetzten Mittel zurückzufordern. Die vom Landesrechnungshof beanstandete Übernahme der Umzugskosten für umzugsunwillige Mieter hält es für legitim. Mit der Entscheidung zugunsten der Festbetragsfinanzierung geht das Ministerium davon aus, dass die zuwendungsfähigen Ausgaben nicht konkret benannt werden müssen, da sich diese Finanzierungsart an einer Einheit (60 Euro je Quadratmeter abgerissene Wohnfläche). Der Landesrechnungshof habe dieser Finanzierungsart zugestimmt.

Der Landesrechnungshof hält an seiner Empfehlung fest. Das Ministerium verkennt, dass die Festbetragsfinanzierung eine Rückforderung keinesfalls ausschließt. Übersteigt die bewilligte Zuwendung die zuwendungsfähigen Ausgaben, ergibt sich ein Erstattungsanspruch⁴². Dieser ergibt sich zwingend aus dem Gesichtspunkt der Zweckbindung⁴³. Dieser Gesichtspunkt greift auch gegenüber der Festbetragsfinanzierung durch⁴⁴.

42 s. Krämer/Schmidt, Zuwendungsrecht, D V, Oktober 2001

43 Nr. 8.2.2 ANBest-P zu § 44 LHO

44 s. Köckritz/Ermisch/Dittrich/Lamm, § 44 BHO Anm. 24.3.2

Der Landesrechnungshof hat dieser Finanzierungsart und dem Festbetrag von 60 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche zugestimmt, weil Bund und Länder in ihrer Verwaltungsvereinbarung seinerzeit von noch höheren Kosten ausgegangen waren. Das Ministerium hätte den von ihm bereits im April 2002 erwarteten⁴⁵ und mittlerweile zu beobachtenden Preisverfall und die je nach Gebäudeart unterschiedliche Höhe der Abrisskosten zum Anlass nehmen müssen, den Festbetrag in den jeweiligen Landeswohnungsbauprogrammen anzupassen, um einen effektiven Mitteleinsatz zu gewährleisten. Im Übrigen sieht die Bundestransferstelle „Stadtumbau Ost“ die Kosten für den notwendigen Umzug von Mietern als nicht förderfähig an⁴⁶. Mit dem dann auf mehr Antragsteller verteilbaren Fördervolumen hätten weitere Wohnungen rückgebaut werden können.

Zu Empfehlung Nr. 3 (Sicherung der Darlehen)

Das Ministerium wirft dem Landesrechnungshof vor, die Möglichkeit der nachstelligen Finanzierung als Förderinstrument zu verkennen. Dieser Vorwurf greift nicht. Die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFG mögliche nachstellige Finanzierung bedeutet nicht, dass die Sicherung an rangbereiter Stelle auch dann vorzunehmen ist, wenn sie nicht werthaltig ist. Zweck und Ziel der sozialen Wohnraumförderung sind – entgegen der Ansicht des Ministeriums – nicht etwa die Schließung eventueller Finanzierungslücken und deren Absicherung im nachstelligen Beleihungsraum, sondern vielmehr die Versorgung von sozial schwachen Haushalten mit Mietwohnraum. Auch geht der Hinweis des Ministeriums auf die nur geringe Ausfallquote in der Vergangenheit fehl. Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation vieler Wohnungsunternehmen droht bereits in naher Zukunft eine erhebliche Steigerung dieser Quote.

Mindereinnahmen im Landeshaushalt sind damit wahrscheinlich. Zugleich ergeben sich im Hinblick auf die vom Land garantierten und bereits veräußerten Wohnungsbaudarlehen zusätzliche Haushaltsrisiken (s. 5.1.2.1 am Ende). Eine Fortsetzung der bisherigen Praxis des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung darf damit nicht in Betracht kommen.

Der Landesrechnungshof bleibt daher bei seiner Auffassung und erwartet, dass das Ministerium die Darlehen banküblich sichert.

Zu Empfehlung Nr. 4 (Verbesserung der Darlehenssicherung)

Das Ministerium gibt zu bedenken, dass die Empfehlung des Landesrechnungshofes, alle Möglichkeiten zur Verbesserung der Rangstelle auszuschöpfen, die Gefahr der Insolvenz für die betroffenen Unternehmen stark erhöhen würde.

45 Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 22.4.2002

46 www.stadtumbau-ost.info/service/glossar/detail.php

Das Beharren auf einen Rangrücktritt könnte sogar die Kündigung der Darlehensverträge zur Folge haben, was in einigen Fällen zur Zahlungsunfähigkeit der bürgenden Kommunen führen könne.

Der Landesrechnungshof hält an seiner Auffassung fest. Dabei ist seine Empfehlung nicht so zu verstehen, dass die Unternehmen ihre Kreditgeber zu einem Rangrücktritt bewegen sollten. Die Wohnungsunternehmen sollten vielmehr angehalten werden, umfassende Sanierungsmaßnahmen einzuleiten, um vorrangig besicherte Kredite so schnell wie möglich zurückzuführen, damit die Landesdarlehen werthaltig abgesichert werden können. Dafür gibt es bankübliche Verfahren, die das LFI als Teil der Nord/LB beherrschen muss.

Zu Empfehlung Nr. 5 (Abrisskündigung)

Nach Ansicht des Ministeriums hat der Tatbestand der Abrisskündigung in Mecklenburg-Vorpommern keine praktische Bedeutung. Bereits heute bestehe die Möglichkeit der Kündigung aufgrund eines berechtigten Interesses i. S. des § 573 Abs. 1 BGB.

Wie der Bundesgerichtshof entschieden hat, kann der Vermieter die Kündigung eines Mietverhältnisses für eine Wohnung, die abgerissen werden soll, aufgrund berechtigten Interesses im Einzelfall durchaus auf § 573 Abs. 1 BGB stützen⁴⁷. Nach dieser Vorschrift ist eine umfassende Abwägung aller Interessen von Mieter und Vermieter vorzunehmen. Solche Interessenabwägungen sind stets mit erheblichen Unwägbarkeiten behaftet. Deshalb mussten die Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern in diesen Fällen den Freizug mit großzügigen Abfindungen an die umzugsunwilligen Mieter erkaufen – auch aus Mitteln für den Rückbau. Ferner haben sie sonstige – teilweise unbefristete – Vorteile gewährt, die erhebliche Erlösschmälerungen zur Folge haben.

Der Landesrechnungshof bleibt bei seiner Auffassung. Mit dem Tatbestand der Abrisskündigung kann höhere Rechtssicherheit geschaffen und die Planungssicherheit für die Rückbaumaßnahmen erhöht werden.

Zu Empfehlung Nr. 7 (ISEK)

Das Ministerium weist die Empfehlung des Landesrechnungshofes zurück, denn das „Monitoring Stadtentwicklung“ erhebe soziodemographische und sozioökonomische Daten als Grundlage für die daraus zu entwickelnden ISEK.

Mit diesem Monitoring ist das Ministerium auf dem richtigen Weg, gleichwohl hält der Landesrechnungshof an seiner Empfehlung fest. Längst nicht alle Kommunen beteiligen sich an dem Monitoring. Auch haben nur 44 Kommunen ISEK erstellt. Das Ministerium hat darauf hinzuwirken, dass

⁴⁷ Urteil vom 24.3.2004 VIII ZR 188/03

im Rahmen der Fortschreibung bei sämtlichen ISEK die notwendige kleinräumliche Erfassung der soziodemographischen und -ökonomischen Daten erfolgt.

Zu Empfehlung Nr. 11 (Altschuldenentlastung)

Das Ministerium folgt der Empfehlung des Landesrechnungshofes nicht, von der Ermächtigung im Bundeshaushalt Gebrauch zu machen, Bundeshilfen zur sozialen Wohnraumförderung für die Altschuldenentlastung einzusetzen. Das Ministerium sieht in der Empfehlung des Landesrechnungshofes einen Widerspruch zum System der Aufteilung der Förderung zwischen Bund und Ländern (Soziale Wohnraumförderung als Landes-, Altschuldenhilfe als Bundesangelegenheit). Aus diesem Grunde habe sich Mecklenburg-Vorpommern gegen die Ermächtigung durch den Bund ausgesprochen.

Der Landesrechnungshof hält an seiner Auffassung fest. Da die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung nicht mehr erforderlich ist, sollte von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden.

7.2 Stellungnahme des Innenministeriums

Die Stellungnahmen des Innenministeriums vom 20. April und 3. Mai 2006 zu den Empfehlungen Nr. 8 bis 10 zeigen eine weitgehende Übereinstimmung mit den Auffassungen des Landesrechnungshofes (Anlagen 2a und 2b).

Dem Ministerium sei die wirtschaftlich schwierige Lage der Wohnungsunternehmen seit Jahren bekannt. So habe es durch verschiedene Handlungsoptionen⁴⁸ versucht, die Kommunen dahingehend zu sensibilisieren, die wirtschaftliche Situation ihrer Unternehmen zu verbessern. Dies sei in Einzelfällen auch gelungen. Ob die vereinzelt erfolgte Kapitalerhöhung angesichts der sehr angespannten Haushaltslage der Kommunen fortgesetzt werden könne, sei indes fraglich. Das Innenministerium sieht sich mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung darin einig, dass eine weitergehende Einflussnahme auf die Kommunen – besonders die Fusion von Wohnungsunternehmen betreffend – nicht ratsam sei.

Der Landesrechnungshof bleibt bei seiner Empfehlung. Das Ministerium wird seine Bemühungen im Sinne der Empfehlungen des Landesrechnungshofes verstärken müssen.

⁴⁸ z. B. Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungswirtschaft im Runderlass vom 24. November 2003 – II 340 – 173.114.0 – und die Ergänzung dazu zur Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen mit in den neuen Ländern gelegenen Grundstücken vom 12. Mai 2005 – Az. w. o. -

**Stellungnahme des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom
28. April 2006**

Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern

hier: Unterrichtung durch den Landesrechnungshof gemäß § 99 LHO

Schreiben des Landesrechnungshofes vom 12.04.2006, Az.: 22-514/1.05

Aus Sicht des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung (AM) wird zu den Anmerkungen des Landesrechnungshofes wie folgt Stellung genommen:

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 1:

Diese pauschal getroffene Feststellung des Landesrechnungshofes wird nicht geteilt. Sie lässt die Unterschiedlichkeit der regionalen Wohnungsteilmärkte des Landes völlig außer Betracht.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zeitgemäßer Ausstattung zu bezahlbaren Preisen ist eine elementare und stetige wohnungspolitische Aufgabe. Diese kann aus der Natur der Sache heraus auch nicht zu einem bestimmten Stichtag erfüllt sein.

Demografische Entwicklungsprozesse, Bevölkerungszusammensetzung, Haushaltsbildungsverhalten, Wohnkostenentwicklung, Wohnqualitätsnachfrage, Quartiersentwicklungen u. a. Faktoren beeinflussen die Wohnungsmärkte. Diese können, selbst bei ausgeglichenem Wohnungsangebot im gesamten Land, regional angespannt sein. Denn es müssen Wohnungen in zeitgemäßer Ausstattung zu bezahlbaren Preisen bei Nachfrage auch am richtigen Standort zur Verfügung stehen. Daher ist es für die weitere Fortsetzung des Rückbaus von Wohnungen unverzichtbar, dass dieser durch die weitere Wohnungsmodernisierung und -instandsetzung flankiert wird, damit attraktiver und nicht zu teurer Ersatzwohnraum an der richtigen Stelle vorhanden ist.

Daraus folgt, dass die einzelnen Wohnungsteilmärkte im Land auch differenziert betrachtet werden müssen, da sie sich, abhängig von der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung, auch unterschiedlich entwickeln.

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 2:

Die sozialen Wohnraumförderprogramme des Landes stellen lediglich ein Angebot von öffentlichen Finanzierungshilfen dar. Kein Wohnungseigentümer wird dadurch verpflichtet, Baumaßnahmen an seinem Bestand durchzuführen. Wohnungsunternehmen entscheiden selbstverantwortlich nach kaufmännischen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten über ihre Investitionen. Die überwiegend kommunal beteiligte und genossenschaftlich strukturierte Wohnungswirtschaft im Land bietet durch ihre Aufsichtsgremien Gewähr für einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem Sozial- und Wirtschaftsgut Wohnung.

Prüfungen durch das Landesförderinstitut ergaben, dass sich durch die geförderten Baumaßnahmen der Wohnwert erhöhte und dieser sich außerordentlich positiv auf die Vermietbarkeit der Wohnungen und damit auch positiv auf die Rentabilität der Unternehmen auswirkt. Dadurch sind die Bestände wettbewerbsfähig und ermöglichen den Unternehmen, ohne Mieterverlust am Rückbau teilzunehmen. Folgen der Modernisierungen sind Existenzsicherung und Verringerung der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Bürgschaftsfalls.

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 3:

Diese Feststellung des Landesrechnungshofes greift zu kurz. Der frei finanzierte Neubau von Wohnungen wird wie bisher auch in Zukunft unabhängig von der Förderung des Rückbaus im Land erfolgen. Fakt ist jedoch, dass ohne die bisherige Rückbauförderung zusätzlich zu den neu gebauten Wohnungen rd. 10.400 leer stehende Wohnungen mehr auf dem Wohnungsmarkt vorhanden wären.

Auf die ohne Landesförderung errichteten Wohnungen hat die Landesregierung keinen Einfluss. Insbesondere kann nicht verhindert werden, dass Bauherren in den Wohnungsneubau investieren. Ein Wohnungsneubauverbot seitens der Landesregierung ist rechtlich nicht möglich, und wohl auch vom Landesrechnungshof nicht gewollt.

Anmerkung:

Für die Rückbauförderung stehen in den Jahren 2002 bis 2009 rd. 108 Mio. EUR zur Verfügung. Damit können ca. 30.000 Wohnungen zurück gebaut werden. Das sind 3.750 Wohnungen pro Jahr. Mit diesen Mitteln können rd. 1/3 der in Mecklenburg-Vorpommern leer stehenden Wohnungen vom Markt genommen werden. Von 2002 bis 2005 wurden Zuwendungsbescheide in Höhe von rd. 67 Mio. EUR für den Abriss von rd. 20.000 Wohnungen erteilt. Tatsächlich abgerissen wurden davon bisher rd. 10.400 Wohnungen. Nach Aussage des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. konnte die Leerstandsentwicklung bei der organisierten Wohnungswirtschaft nicht nur gestoppt, sondern sogar reduziert werden.

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 4:

Die Auffassung des Landesrechnungshofes wird nicht geteilt. Es kann im Einzelfall insbesondere aus betriebswirtschaftlichen, städtebaulichen oder infrastrukturellen Gründen zu einem Rückbau von zuvor geförderten Wohnungen kommen.

Die Wohnungsmodernisierungen werden allein von den Wohnungseigentümern finanziert. Das Land erleichtert diese Aufgaben lediglich anteilig mit zinsverbilligten, aber rückzahlbaren Darlehen. Die wirtschaftlichen Lasten des Abbruchs und den enormen Substanzverlust haben die Eigentümer zu tragen, die genau abwägen, ob sie Wohnungen abreißen, die sie vorher mit hohen Kosten modernisiert haben. Es ist und wird der Ausnahmefall bleiben, dass in den 90er- Jahren modernisierte und geförderte Wohnungen abgerissen werden.

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 5:

Die Aussage des Landesrechnungshofes ist unzutreffend. Zuwendungsfähig sind nach den Richtlinien die Ausgaben für den Rückbau leer stehender Wohngebäude oder Wohngebäudeteile entsprechend den zwischen dem Bund und allen Ländern abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung. Der Bund hat in Umsetzung der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung (VV Städtebauförderung) die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von bis zu 30 EUR als Pauschalbetrag je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche vorgesehen, den die Länder in gleicher Höhe komplementieren müssen, so dass insgesamt bis zu 60 EUR je m² Wohnfläche bereit stehen. Eine Festbetragsförderung bezieht sich immer auf eine Einheit. Bei der Rückbauförderung sind es die rückgebauten Quadratmeter Wohnfläche, die im Verwendungsnachweis nachgewiesen werden

müssen. Wird weniger Wohnfläche abgerissen, als im Zustimmungsbescheid bewilligt wurde, werden die Zuwendungen gekürzt. Das ist Förderpraxis.

Eine andere Finanzierungsart als die Festbetragsfinanzierung würde den Verwaltungsaufwand sowohl bei den Wohnungseigentümern als auch beim Landesförderinstitut unvertretbar erhöhen. Der Landesrechnungshof hat dieser Festbetragsfinanzierung am 31.05.2002 zugestimmt.

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 6:

Der Landesrechnungshof verkennt hier den Grundsatz der Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz bzw. nach dem Wohnraumförderungsgesetz ab 2002 (§ 44 Abs. 1 II. WoBauG, § 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFG). Danach ist das der nachstelligen Finanzierung dienende Förderdarlehen ohne Rücksicht auf den Rang seiner dinglichen Sicherung zur Schließung der Finanzierungslücke zu bewilligen, die nach Einsatz angemessener Kapitalmarktdarlehen und Eigenleistungen des Bauherrn noch verbleibt. Der Subventionsvorteil drückt sich nicht nur im günstigen Zinssatz sondern vor allem auch durch die Schließung der Finanzierungslücke und deren Absicherung im nachstelligen Beleihungsraum aus. Dieser wird vom Kapitalmarkt, wenn überhaupt, nur gegen entsprechend hohe Risikoprämien bedient. Dies für den Förderungsnehmer zu verhindern, ist jedoch gerade Sinn, Zweck und Ziel der sozialen Wohnraumförderung.

zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 7:

Eine Erfolgskontrolle der jährlichen Landesprogramme Wohnraumförderung erfolgt durch die ständige Analyse der quantitativen und qualitativen Fördernachfrage sowie regelmäßige Auswertungen mit dem Landesförderinstitut und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. über die Wirksamkeit der Förderprogramme und die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten, wie z. B. erreichter Modernisierungsgrad im Bestand, Leerstandsentwicklung, Investitionstätigkeit. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. verwalten rd. 60 % des vermieteten Wohnungsbestandes im Land. Die Ergebnisse dieser Auswertungen fließen in die inhaltliche Gestaltung der jährlichen Landesprogramme Wohnraumförderung ein.

Die Landesprogramme Wohnraumförderung enthalten landesspezifisch bestimmte Ziele (Verbesserung der qualitativen Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu sozialverträglichen Mieten

durch Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie die Schaffung funktionierender Wohnungsmärkte und intakter Stadtstrukturen). Den unterschiedlichen regionalen Bedürfnissen wird im Rahmen der Kontingentierungen Rechnung getragen.

Konkrete Zielvorgaben z. B. zur Modernisierung von einer bestimmten Anzahl von Wohnungen in einer bestimmten Stadt mit der Folge, dass der örtliche Wohnungsmarkt um eine bestimmte Anzahl von Wohnungsproblemen entlastet und das Quartier sich strukturell in eng beschriebener Weise entwickeln wird, sind im Bereich einer so verstandenen Wohnraumförderung politisch ungeeignete Mittel. Im Rahmen der vorgenannten Erfolgskontrolle sind die Förderergebnisse aber wichtiger Indikator für den Mitteleinsatz.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 1:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 1 verwiesen.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 2:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 5 verwiesen.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in den Rückbaurichtlinien entsprechend den Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung definiert und festgelegt. Hier besteht uneingeschränktes Einvernehmen zwischen Bund und Ländern.

Eine abschließende Aufzählung der förderfähigen Ausgaben ist nicht zweckdienlich, weil die Aufwendungen für den Abriss eines Wohngebäudes je nach Einzelfall sehr unterschiedlich sein können. Hier ist aus praktischen Gründen heraus Flexibilität erforderlich, wie sie die jetzige Festlegung gewährleistet. Ein „spitzer“ Ver- und Aufwendungs nachweis ist auch wirtschaftlich nicht sinnvoll, weil für dessen Prüfung i. d. R. weitaus höhere Verwaltungskosten sowohl bei den Wohnungsunternehmen als auch beim Landesförderinstitut anfallen dürften, als durch mögliche Kürzungen des Rückbauszuschusses erzielt werden könnten.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 3:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 6 verwiesen.

Die vom Landesrechnungshof verfolgte Präferenz würde dazu führen, dass das Land Aufgaben des freien und funktionierenden Kapitalmarktes übernimmt. Sinn und Zweck der öffentlichen Hilfen ist es jedoch gerade dort einzugreifen, wo der freie Markt nicht funktioniert.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 4:

Der Landesrechnungshof verkennt, dass gerade die Besicherung der Förderdarlehen an rangbereiter Stelle und im nachstelligen Beleihungsraum zur Schließung der Finanzierungslücke einen wesentlichen Teil der Förderung darstellt (zur Vermeidung von Wiederholungen s. Ausführungen zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 6).

Die Empfehlung/Forderung des Landesrechnungshofes würde die Gefahr der Insolvenz von Unternehmen stark erhöhen. Kreditinstitute würden, sofern sie überhaupt einem Rangrücktritt zustimmen sollten, im günstigsten Fall diesen mit Zinserhöhungen (= Kapitaldienststeigerung) verbinden. Das Beharren auf einen Rangrücktritt könnte auch die Kündigung der Darlehensverträge zur Folge haben. Für die Mehrheit der Wohnungseigentümer wäre damit dann der Weg in die Insolvenz unvermeidbar. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen würden die von den Gemeinden übernommenen Bürgschaften fällig werden, was in einigen Fällen zur Zahlungsunfähigkeit dieser Gemeinden führen dürfte.

Darüber hinaus geht mit der fortschreitenden Tilgung der vor den Landesdarlehen im Grundbuch besicherten Darlehen automatisch eine Verbesserung der dinglichen Sicherung einher, denn das Wohnungsunternehmen als Darlehensnehmer hat regelmäßig seine Ansprüche auf Rückgewähr für vor- oder gleichrangige Grundschulden an das Landesförderinstitut abgetreten.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 5:

Die Frage der Notwendigkeit der Schaffung eines Abrisskündigungstatbestandes hat auch nach Auffassung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. in Mecklenburg-Vorpommern keinerlei praktische Bedeutung. Daher stünde die Verunsicherung der Bürger, die eine solche Regelung auslösen würde, dazu in keinem Verhältnis.

Zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates aus dem Jahre 2004, der eine Abrisskündigung vorsah, hat auch die Bundesregierung eine ablehnende Stellungnahme abgegeben. Sie vertrat darin insbesondere die Auffassung, dass es nicht klar sei, ob die Vorschläge zur Abrisskündigung wegen der darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe geeignet seien, mehr Rechts- und Planungssicherheit für die Vermieter zu schaffen. Ebenso bestünde keine praktische Relevanz für eine Abrisskündigung, da das geltende Recht die gebotene Einzelfallabwägung durch die Gerichte hinreichend absichere. Es besteht bereits heute die Möglichkeit der Kündigung aufgrund eines berechtigten Interesses i. S. d. § 573 Abs. 1 BGB.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 6:

Die Auffassung des Landesrechnungshofes, dass in den Kommunen hinreichend preiswerter Wohnraum vorgehalten werden sollte, wird geteilt. Gesellschaftspolitisches Ziel ist es gleichwohl, eine Ghettoisierung der Empfänger von Sozialhilfe und ALG II zu vermeiden. Dies dient auch dem sozialen Frieden im Wohnquartier.

Der Landesrechnungshof verkennt in diesem Zusammenhang allerdings das Förderziel des Rückbaus als Teil des Stadtumbaus. Denn es erfolgt kein geförderter Abriss von preiswerten Wohnungen, sondern der Rückbau von dauerhaft leer stehenden, nicht mehr benötigten Wohnungen.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Mieter wurde 1996 vom Land das Landesbelegungsbindungsgesetz (BelBindG M-V) verabschiedet. Damit unterliegen bis zu 50 % der dem Altschuldenhilfegesetz zuzuordnenden rd. 240.000 kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern einer Belegungsbindung. Da der örtliche Wohnungsmarkt differenziert zu beurteilen ist, können die Gemeinden selbst den notwendigen Anteil durch Rechtsverordnung festlegen und den jeweiligen Änderungen auf dem Wohnungsmarkt anpassen. Im Jahr 2004 lag der Umfang der Belegungsbindungen in Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern bei 31,6 %.

Diese Belegungsquote zeigt, dass die vorhandenen Regelungen des BelBindG zur Versorgung einkommensschwacher Mieter erfolgreich genutzt werden. Für zusätzliche Maßnahmen besteht kein Bedarf.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 7:

Die Anmerkung des Landesrechnungshofes von einer „isolierten Ausweisung“ ist unzutreffend. Das Monitoring Stadtentwicklung als Datengrundlage für die daraus zu entwickelnden ISEK erhebt u. a. soziodemographische und sozioökonomische Daten als statistische Grundlagen jeweils zum 31.12 eines Jahres und setzt die jährlichen Erhebungsscheiben zu Zeitreihen zusammen. Nur so können Trends abgebildet und Prognoseszenarien für die ISEK entwickelt werden.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 8 bis 10:

Eine Stellungnahme des Ministeriums zu den Empfehlungen des Landesrechnungshofes entfällt, da Adressat der Empfehlungen die Kommunal- bzw. Rechtsaufsicht ist.

zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 11:

Nach der Verwaltungsvereinbarung Soziale Wohnraumförderung erhält das Land vom Bund gegenwärtig Bundesmittel in Höhe von rund 4,2 Mio. EUR. Mit der Komplementierung durch Landesmittel stehen für die Wohnraumförderung damit rund 9,5 Mio. EUR jährlich zur Verfügung - also verhältnismäßig wenig Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen. Diese Fördergelder sind in der engen Verzahnung mit dem Rückbauprogramm - wie bereits mehrfach dargestellt – jetzt und auch zukünftig unverzichtbar.

Die Bewilligungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Entlastung der Altschulden betragen rund 52,8 Mio. EUR. Hätte das Land von der Ermächtigung durch die Verwaltungsvereinbarung Soziale Wohnraumförderung Gebrauch gemacht, hätte dies die völlige Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung zugunsten einer verhältnismäßig geringen und nicht auskömmlichen Verstärkung der Altschuldenhilfe zur Folge gehabt.

Das wäre eine förderpolitisch nicht sinnvolle Maßnahme gewesen, von der bis auf Berlin (und auch nur für eine Maßnahme) kein anderes Bundesland Gebrauch gemacht hat und zwar auch, um die Verantwortung des Bundes für die Altschuldenproblematik als Vereinigungsfolgelast und damit als gesamtstaatliche Aufgabe aufrechtzuerhalten.

Der Vorschlag des Landesrechnungshofes steht zudem im Widerspruch zum System der Aufteilung der Förderung zwischen dem Bund und den Ländern. Denn die soziale Wohnraumförderung ist eine Landesangelegenheit, auch wenn hierzu Finanzhilfen des Bundes verwendet werden. Demgegenüber ist die Altschuldenhilfe eine bundesstaatliche Aufgabe, für die der Bund allein in der Pflicht steht. Hierbei handelt es sich um den Ausgleich für die Schulden der ehemaligen DDR-Staatsbank als vereinigungsbedingte Folgelasten. Mecklenburg-Vorpommern hat sich aus diesen Gründen gegen die vom Landesrechnungshof genannte Ermächtigung durch den Bund ausgesprochen.

zu Nr. 3.4 Gesellschaftliche Strategien aus dem demographischen Wandel – S. 20 letzter Abs. und S. 21 erster Abs.:

Der Verzicht auf eine den Stadtumbau-Ost begleitende Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes würde im Ergebnis zu einem stetigen Verfall der Bausubstanz und damit auch zu instabilen Wohnungsmärkten und problembehafteten Stadtstrukturen führen (s. auch die Ausführungen zu Nr. 0.1 Feststellungen Tz. 1). Die Wohnungswirtschaft ist nicht in der Lage, Sanierungsmaßnahmen allein durch Kapitalmarkt- und Eigenmittel zu finanzieren. Die Unterlassung der Anpassung der Wohnungsbestände an zeitgemäße Mindeststandards würde auch eine Signalwirkung zur Abwanderung von Menschen erzeugen. Erst durch Unterlassen der begleitenden Modernisierungsförderung würde die Funktionsfähigkeit der Wohnungsteilmärkte nachhaltig gestört. Daran hat das Land kein Interesse.

Rd. 80 % der vor 1990 gebauten Wohnungen wurden bisher modernisiert, instand gesetzt bzw. zumindest teilsaniert. Unter Berücksichtigung der bis 2009 zum Abriss vorgesehenen Wohneinheiten, verbleibt noch ein Gesamtanierungsbedarf von rd. 130.000 Wohnungen. Selbst wenn man von diesen Wohnungen die Hälfte z. B. für die Vorhaltung von preiswertem Wohnraum unsaniert ließe, verblieben immer noch rd. 65.000 Wohnungen, die noch modernisiert/instand gesetzt oder zumindest teilsaniert werden müssen.

Eine Auswertung der Förderdaten durch das LFI ergab, dass bei rund 50 % der geförderten Wohnungen die getätigten Investitionen lediglich bei rd. 6.000 EUR je Wohnung (also teilsaniert) lagen. Für eine komplexe Sanierung einer Wohnung sind rd. 36.000 EUR erforderlich. D.h., dass zukünftig auch Wohnungen zur Sanierung anstehen, die bereits in den 90er-Jahren teilsaniert wurden.

zu Nr. 4 Wirtschaftliche Entwicklung kommunaler Wohnungsunternehmen:

Der Auffassung des Landesrechnungshofes, dass die von ihm verwendeten Kennzahlen zur Bewertung der wirtschaftlichen Situation der 16 von ihm geprüften Wohnungsunternehmen nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben, stimmt das AM zu. Es ist gerade deshalb nicht verständlich, warum er sie dennoch als Maßstab seiner Unternehmensbeurteilungen zugrunde legt, die oftmals erheblich von den Aussagen der Abschlussprüfer der Wohnungsunternehmen abweichen.

zu Nr. 5.1.2.1 Werthaltigkeit der dinglichen Sicherung:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu Nr. 1.1 Feststellungen Tz. 6 verwiesen.

Die Forderung des Landesrechnungshofes zur dinglichen Sicherung der Fördermittel innerhalb einer "banküblichen Beleihungsgrenze" zwischen 60 - 80 % des Beleihungswertes widerspricht den Zielen der sozialen Wohnraumförderung.

Die Ausfälle aus den grundbuchrechtlich bestellten Sicherheiten von Anbeginn an bis einschließlich 2005 betragen insgesamt 3,1 Mio. EUR, was im Verhältnis zu den Gesamtforderungen an ausgereichten Förderdarlehen einem Anteil von lediglich rd. 0,1 % entspricht.

Der vom Landesrechnungshof erwähnte Entwurf einer Beleihungswertermittlungsverordnung ist noch kein geltendes Recht. Die Bauministerkonferenz hat mit Schreiben vom 27.12.2005 an den Bundesfinanzminister umfangreiche Änderungen gefordert, der diese prüfen will.

zu Nr. 5.1.2.2 Verzahnung von Modernisierungs- und Rückbauförderung – S. 41 Abs. 2:

Stadtumbau und Stadtentwicklung sind langfristige und vielschichtige Prozesse, die von zahlreichen Faktoren, wie demografischer Entwicklung, Bevölkerungszusammensetzung, Haushaltsbildungs-

verhalten, Wohnkostenentwicklung, Quartiersentwicklungen u. a. beeinflusst werden. Bei diesem, nach städtebaulichen Aspekten gerade erst begonnenen und noch viele Jahre zu begleitenden Prozess ist es verfrüht, zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon zu sprechen, dass die Verzahnung beider Fördermaßnahmen nicht ausreichen würde, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.

Die derzeitige Planung des Programms Stadtumbau Ost geht bis in das Jahr 2009. Die Fortsetzung dieses Programms ab 2010 ist im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung festgeschrieben. D. h., dass es nicht mehr um das „Ob“ der Fortsetzung geht, sondern nur noch um das „Wie“. Diese Aussage der Bundesregierung zeigt deutlich, dass es sich in der Tat bei dem Stadtumbau und der Stadtentwicklung um langfristige und auch vielschichtige Prozesse handelt.

Diese Forderung des Landesrechnungshofes steht im Widerspruch zu seinen Forderungen (siehe Nrn. 1.2 Empfehlungen Tz. 1 und 3.4 Gesellschaftliche Strategien aus dem demographischen Wandel – S. 20 letzter Abs. und S. 21 erster Abs.), die Modernisierungsförderung gänzlich einzustellen. Wenn es die Modernisierungsförderung nicht mehr gäbe, wäre auch die hier geforderte Verzahnung nicht möglich.

zu Nr. 5.2 Förderung des Rückbaus von Wohnungen – S. 43 erster Satz:

Der Klammerausdruck „(ohne Umzugskosten)“ findet sich im Stichpunkt „Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen“, den der LRH in seinem Bericht aufgreift, so nicht wörtlich in der Verwaltungsvereinbarung wieder. In den Bund-Länder-Verhandlungen zur VV wurde gerade dieser Punkt erörtert und ausdrücklich vom Bund als ein zulässiger Fördergegenstand benannt. Dieser Fördergegenstand beinhaltet u. a. auch Ausgaben für den Umzug bzw. das Umzugsmangement.

Eine abschließende Auflistung weiterer möglicher Fördergegenstände ist nicht sinnvoll. Denn diese wäre nur bei einer Einzelnachweisprüfung von Bedeutung, die allerdings dem Sinn und Zweck der Pauschalförderung widerspricht. Im Hinblick auf den sehr viel höheren Verwaltungsaufwand bei einer Anteilfinanzierung ist die Pauschalfinanzierung die von Bund und den überwiegenden ostdeutschen Ländern gewollte Finanzierungsart.

Es liegt gerade im Wesen jeder Pauschale, das für die Verwirklichung eines bestimmten Tatbestandes (hier ist es ausschließlich der Rückbau von Wohnungen) ein bestimmter Betrag gezahlt wird. Bei dieser vom Bund festgelegten Finanzierungsart kann gerade auf den Einzelkostennachweis verzichtet werden, was in der Praxis zu einer wesentlichen Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparung führt.

zu Nr. 5.2.1 Förderziele, -volumen, und Inanspruchnahme der Fördermittel – S. 44 letzter Abs.:

In jedem Jahr wird ein Rückbauprogramm aufgestellt, das jeweils eine Abwicklungszeit von 5 Jahren hat. Die Rückbauplanungen verteilen sich daher notwendigerweise über diesen 5- Jahreszeitraum. Ein Vollzugsdefizit kann daraus nicht abgeleitet werden. Im Gegenteil vollzieht sich der Rückbau geordnet nach dem vom Ministerium festgelegten Programmablauf.

zu Nr. 5.2.2.1 Zuwendungsfähige Ausgaben – Seite 50 Nr. 2:

Die Auffassung des Landesrechnungshofes, dass hier eine Förderung nicht hätte erfolgen dürfen, wird nicht geteilt. Es geht nicht nur um den Rückbau der jeweiligen, überwiegend leer stehenden Wohngebäude, sondern um den Stadtumbau und um die städtebauliche Gestaltung des Wohnquartiers oder des Straßenzuges. Es macht z. B. städtebaulich keinen Sinn, ein leer stehendes Eckgebäude eines Wohnquartiers abzureißen und die beiden noch zur Hälfte belegten Gebäude im Innenhof stehen zu lassen. Hier ist es sinnvoll, die Mieter in das Eckgebäude umziehen zu lassen, um dann den Innenhof zu räumen, neu zu gestalten und anzulegen. Nur so lässt sich aktiver und attraktiver Stadtumbau gestalten und nur so lassen sich willkürliche „Zahnlücken“ vermeiden.

zu Nr. 5.2.2.1 Zuwendungsfähige Ausgaben – Seite 50 vorletzter Abs.:

Grundlage der Rückbauförderung sind Stadtentwicklungskonzepte, in denen sich die Kommunen und die betreffenden Wohnungseigentümer geeinigt haben, welche Wohngebäude aufgrund der Leerstände und der zukünftigen Stadtentwicklung zurückgebaut werden sollen. Beim Stadtumbau Ost geht es nicht nur um den Abriss leer stehender Wohngebäude, sondern auch um die Neugestaltung des Wohnquartiers oder auch des Stadtteils, z.B. durch kleinteilige Neubebauung.

zu Nr. 5.2.2.2 Abrisskündigung:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu Nr. 1.2 Empfehlungen Tz. 5 verwiesen.

Dem AM liegt keine Umfrage vor, die die Abrisskündigung zum Inhalt hat. Auch ist der Anteil von 33 % an Unternehmen, die diese Möglichkeit befürworten, nicht die Mehrheit.

Da auch bei einer Abrisskündigung eine Räumungsklage notwendig sein kann, kann auch hierbei von einer schnellen Lösung nicht ausgegangen werden. Insbesondere wäre bei einer Abrisskündigung aufgrund der dann u. U. folgenden Räumungsklage keine Planungssicherheit für den Vermieter, aber auch nicht für die Kommune im Stadtumbauprozess gegeben.

zu Nr. 6.1.1 Förderung der Instandsetzung und Modernisierung durch Darlehen – S. 55 Abs. 1:

Gegenstand der Förderung nach dem WoFG ist die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen u. a. durch die Gewährung von Darlehen. Das WoFG ist ein Bundesgesetz, das in enger Zusammenarbeit mit den Ländern geschaffen wurde. Die Feststellung des Landesrechnungshofes, dass die Förderung der Instandsetzung und Modernisierung sozialverträgliche Mieten verhindere (Zitat LRH: „Damit läuft die Intention des WoFG ins Leere, mit dieser Förderung sozialverträgliche Mieten zu sichern.“), ist nicht nachvollziehbar.

Die generelle Feststellung des Landesrechnungshofes, durch die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung habe sich die wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen verschlechtert, ist unzutreffend.

Die Situation der Wohnungsunternehmen hat sich, wenn auch auf niedrigem Niveau, insbesondere auch nach Einschätzung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. insgesamt stabilisiert. Aufgrund unvergleichbarer Ausgangssituationen werden vergleichbare Ergebnisse, wie sie Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern erzielen, nicht erreichbar sein. Voraussetzung für die Stabilisierung ist aber die erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbauprogramms, parallel zur Modernisierungsförderung, um am Markt ein wettbewerbsfähiges Produkt, nämlich die Wohnung, überhaupt erst anbieten zu können.

zu Nr. 6.1.1 Förderung der Instandsetzung und Modernisierung durch Darlehen – S. 57 Abs. 1:

Die vom Landesrechnungshof wiedergegebenen Aussagen der Geschäftsführungen der kommunalen Wohnungsunternehmen werden geteilt. Die Unternehmen bestätigen die Auffassung des Ministeriums, dass sich die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes und auch die Verbindung mit dem Rückbau positiv ausgewirkt haben.

Der vom Landesrechnungshof geforderte Verzicht auf die Bestandsförderung wäre ein falsches Signal gegenüber den Wohnungsunternehmen und potentiellen Investoren. Die Folge wäre ein Anstoßeffekt für die Abwanderung von Bürgern in andere Bundesländer. Damit würden auch die Bemühungen der Landesregierung konterkariert, den Wirtschafts- und damit auch den Wohnstandort Mecklenburg-Vorpommern zu stärken. Die Versorgung mit angemessenen, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnungen gehört zu den Elementarbedürfnissen des Menschen.

zu Nr. 6.2 Wirkung der Förderung auf die Kommunen – S. 59 und 60:

Die Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen mag teilweise als problematisch zu betrachten sein. Ohne die bisherigen Wohnungsbauförderprogramme stünden jedoch bereits deutlich mehr Gesellschaften vor ernststen wirtschaftlichen Problemen, als dies tatsächlich der Fall ist. Anders als der Landesrechnungshof meint, wird aber „die wirtschaftliche Lage der Unternehmen“ nicht „verschlechtert“, sondern im Gegenteil wird durch die soziale Wohnraumförderung des Landes der dauerhafte Bestand dieser Unternehmen erst ermöglicht. Die Aufgabe kommunaler Wohnungsunternehmen besteht nämlich in der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum, insbesondere von Haushalten mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen, Alleinerziehenden und älteren Menschen. Gerade in der angespannten wirtschaftlichen Situation einiger kommunaler Wohnungsunternehmen lässt sich der Balanceakt zwischen niveauvoller Sanierung und bezahlbaren Mieten nur meistern, wenn die erforderlichen Finanzierungsmittel zu günstigen Konditionen eingeworben werden. Die Aussage des Landesrechnungshofes, dass sich Banken zunehmend von Immobilienfinanzierungen in den neuen Bundesländern lösen, mag auf einige überregionale Kreditinstitute zutreffen. Dagegen treten andere überregionale Kreditinstitute wesentlich stärker als Finanzpartner der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern auf. Die Anforderungen nach "Basel II" erschweren die Kreditvergabe zusätzlich und bewirken, dass Kunden mit guter Ertragsstärke günstiger ihren Finanzierungsbedarf am Kapitalmarkt decken können, als solche mit schwächerer Leistung.

Gerade deshalb sollte die Finanzenge von Wohnungsunternehmen durch die Bereitstellung zinsgünstiger Fördermittel substituiert und dadurch sinnvolle Investitionen in den Bestand ausgelöst werden. Werden Mietobjekte nicht saniert und damit nicht vermietungsfähig am Markt angeboten, gehen sie mittelfristig nicht nur dem Markt, sondern auch dem Unternehmen als wirtschaftliche Grundlage verloren. Es ist immer noch wirtschaftlicher, einen kleineren Deckungsbeitrag aus einem Objekt zu generieren, als gar keinen. Ein wesentliches Element und Ziel der Förderung ist es, zugleich die Erhaltung bezahlbarer Mieten zu beeinflussen. Anderenfalls müsste die öffentliche Hand

auf breiter Front durch (verwaltungsaufwändige) soziale, konsumtive Transferleistungen einspringen. Durch die investiven Förderungsinstrumente des Landes werden dagegen Arbeitsplätze erhalten und Steueraufkommen generiert.

Für ein erneutes Gespräch zu diesen Auffassungen steht das AM gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

gez. Hubert Thorenz

Stellungnahme des Innenministeriums vom 20. April 2006

Sehr geehrter Herr Dr. Rudolph,

sehr geehrter Herr Dr. Hempel,

ich danke Ihnen für die Übersendung der o.g. Mitteilung.

Ihre Untersuchungsergebnisse richten sich im Wesentlichen an das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V und könnten Anlass sein, die dortige Förderpolitik zu überdenken.

Die problematische Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt wurde hier bereits vor Jahren erkannt und war Anlass, den Kommunen mehrfach Hinweise und Handlungsempfehlungen zur Thematik zu geben. Das diesbezügliche Engagement des Innenministeriums ist dem Landesrechnungshof bekannt und wurde seinerzeit mit dem Landesrechnungshof abgestimmt.

Zu den das Innenministerium tangierenden Empfehlungen (Seite 7, Ziffern 8 - 10) ist im Einzelnen Folgendes anzumerken:

Zu Ziffer 8

Wortlaut: "Die wirtschaftliche Lage vieler kommunaler Wohnungsunternehmen erfordert eine Eigenkapitalzuführung durch die Gesellschafter, um deren Bestand zu sichern".

Dies erfolgt vielfach bereits seit längerer Zeit (Beispiel: Die Landeshauptstadt Schwerin hat ihrer Eigengesellschaft WGS bereits mehrfach Eigenkapital zugeführt). Fraglich ist, wie lange sich die betroffenen Kommunen angesichts ihrer z.T. sehr angespannten Haushaltslage Eigenkapitalzuführungen an ihre Gesellschaften noch werden leisten können.

Zu Ziffer 9

Wortlaut: „Bei erkennbar dauerhaft defizitärer Lage sollten Möglichkeiten der Fusion kleinerer Wohnungsunternehmen geprüft werden. Auch sollten die Unternehmen Wohnungsbestände zum Kauf anbieten, solange es noch Interessenten gibt“.

Die kommunalen Gesellschaften und insbesondere auch die kommunalen Gesellschafter sind sich – nicht zuletzt auch auf Grund der mehrfachen Hinweise und Handlungsempfehlungen des Innenministeriums M-V – der schwierigen Lage im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft durchaus bewusst und prüfen daher bereits seit längeren verschiedene Handlungsoptionen. Der Fusionsprozess hat sich jedoch bisher leider nicht wie erhofft entwickelt. Es besteht gleichwohl Einvernehmen zwischen dem Innenministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung, dass eine weitergehende Einflussnahme auf die Kommunen nicht ratsam ist. Wie schon die vergeblichen Bemühungen des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen erkennen lassen, liegt es offensichtlich in der Natur der Sache, dass einer komplexen unternehmerischen Entscheidung für eine Fusion nicht in geeigneter Art und Weise über eine generalisierende Empfehlung vorgegriffen werden kann. Weitergehende Einflussnahme könnte zuletzt Fehlentscheidungen heraufbeschwören, die dann das Land zu verantworten hätte.

Zu Ziffer 10

Wortlaut: “Die zunehmend kritischer werdende wirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen macht es erforderlich, die Rechtsaufsichtsbehörde zeitnah über die wirtschaftliche Situation der Unternehmen zu unterrichten. Weisen bei einem Unternehmen in zwei aufeinander folgenden Jahren mindestens zwei Krisenkennzahlen auf eine Bestandsgefährdung hin, haben die jeweiligen Kommunen – unabhängig von der Pflicht, den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses vorzulegen – die Rechtsaufsichtsbehörde darüber zu unterrichten und Wege zur Lösung des Problems zu finden.“

Die Rechtsaufsichtsbehörden sind durch die Handreichungen des Innenministeriums (s. o.) längst hinreichend sensibilisiert. Im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanprüfung, in die auch die aktuellen Jahresabschlüsse einzubeziehen sind, können die Rechtsaufsichtsbehörden Erkenntnisse über die Lage der Gesellschaften gewinnen. Einer gesonderten Mitteilung seitens der Kommunen bei Bestandsgefährdungen bedarf es aus hiesiger Sicht daher nur in Einzelfällen.

Wege zur Lösung der Probleme in der kommunalen Wohnungswirtschaft zu finden, ist ein ständige Aufgabe. Die Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen wurden bereits im Rahmen des Runderlasses vom 24. November 2003 dazu angehalten, bereits bei den ersten Anzeichen einer sich verschlechternden wirtschaftlichen Situation im Bereich der Wohnungswirtschaft geeignete Maßnahmen i.S.d. Erlasses zu ergreifen. Vorzugswürdig ist es, bereits vor Eintritt von Bestandsgefährdungen präventiv Maßnahmen zu ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Gottfried Timm

Stellungnahme des Innenministeriums vom 3. Mai 2006

Querschnittsprüfung des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur „Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern“;

Ihr Schreiben vom 12. April 2006, Stellungnahme zu der beabsichtigten Unterrichtung des Landtages nach § 99 LHO

Sehr geehrter Herr Dr. Hempel,

der mit o. g. Schreiben übersandte Berichtsentwurf deckt sich inhaltlich im Wesentlichen mit Ihrer Prüfungsmitteilung vom 17. März 2006, zu der das Innenministerium gegenüber dem Landesrechnungshof bereits Stellung genommen hat.

Insoweit verweise ich auf diese Stellungnahme und darf nochmals darauf aufmerksam machen, dass das Innenministerium den Kommunen bereits mehrfach Hinweise und Handlungsempfehlungen zur Thematik gegeben hat, die Ihnen im Übrigen auch bekannt sind. Es ist bedauerlich, dass der Landesrechnungshof den Landtag über das diesbezügliche Engagement des Innenministeriums im Rahmen seines Berichtes offenbar nicht informieren will; aus hiesiger Sicht entsteht so kein vollständiges Bild.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ideler