



Pressemitteilung

Schwerin, den 30. Juni 2006

Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen einer Querschnittsprüfung hat der Landesrechnungshof die wirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern in den Jahren 2002 bis 2005 untersucht. Dabei ergaben die Untersuchungen des Landesrechnungshofes folgende wesentliche Ergebnisse:

- Das Angebot des Mietmarktes ist ausreichend. Teilweise besteht schon jetzt ein Überangebot an Wohnraum. Das Überangebot an Wohnungen wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung noch erhöhen. Daher ist die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen einzustellen. Nur noch der Rückbau von dauerhaft nicht benötigten Wohnraum sollte gefördert werden.
- Eine anhaltende Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist nicht rentierbar und führt tendenziell zum Verzehr des Eigenkapitals der Wohnungsunternehmen.
- Die mit öffentlichen Mitteln geförderte Modernisierung von Wohnraum führt zu höheren Unterbringungskosten für Hartz IV- und Sozialhilfeempfänger. Diese sind von den Kommunen zu tragen und erhöhen daher deren Sozialausgaben.
- Den Mietern kann aufgrund überwiegenden Leerstandes nur unter Schwierigkeiten zum Zwecke des Abrisses gekündigt werden. Dies kann dazu führen, dass Mieter aus öffentlichen Mitteln finanzierte Abfindungen aushandeln. Daher ist eine entsprechende Ergänzung des § 573 Abs. 2 BGB um den Kündigungstatbestand der *Abrisskündigung aufgrund überwiegenden Leerstands* notwendig.

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“, so der Präsident des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern, Dr. Tilmann Schweisfurth. Die wohnungs- und gesellschaftspolitische Aufgabe, Wohnraumangel 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.

Vor dem Hintergrund weiterhin sinkender Bevölkerungszahlen werden künftig auch mit Fördermitteln modernisierte Bestände zurückgebaut werden müssen, um den Wohnungsmarkt nicht weiter zu destabilisieren. „Daher ist eine flächendeckende Fortsetzung der Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern nicht mehr zu rechtfertigen“, so Dr. Schweisfurth.

Um dauerhaft nicht benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen, ist vor allem der mit Stadtumbaumitteln geförderte Rückbau erheblich zu verstärken. „Die Landesregierung sollte sich überlegen, die Stadtumbaumittel deutlich stärker für den Rückbau und weniger für die Aufwertung zu nutzen“, so der Präsident des Landesrechnungshofes unter Verweis auf die entsprechende Förderpraxis im Freistaat Sachsen. Auch muss berücksichtigt werden, dass die Kommunen hinreichend preiswerten lediglich grundsanierten Wohnraum für die Empfänger von Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II zur Verfügung halten, um ihre Haushalte nicht unnötig mit Sozialausgaben (Kosten der Unterkunft) zu belasten. Daher gilt es zu vermeiden, dass der mit öffentlichen Mitteln vollsanierte Wohnraum für die Unterkunft der Bezieher der genannten staatlichen Hilfen höhere Sozialausgaben (Kaltmieten) verursacht, die weit überwiegend von den Kommunen zu tragen sind und den Sozialetat zu sprengen drohen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt zudem, die Gesetzesinitiative des Freistaats Sachsen mit dem Ziel zu unterstützen, den Katalog des § 573 Abs. 2 BGB um den Kündigungstatbestand der *Abrisskündigung aufgrund überwiegenden Leerstands* zu erweitern. Dies führt sowohl zu einer größeren Rechtssicherheit für die Wohnungsunternehmen gegenüber umzugsunwilligen Mietern als auch zu einem zügigen Abfluss der Rückbaumittel. Zusätzlich empfiehlt der Landesrechnungshof dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung, von der Ermächtigung Gebrauch zu machen, Mittel nach der sozialen Wohnraumförderung auch für die Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) einzusetzen. Diese Ermächtigung sichert einen zügigen Fördermittelabruf für den Rückbau, da eine finanzielle Entlastung bei den Unternehmen eintritt. 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. 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 Grunderwerbsteuer ist Eile geboten. Auch sollten die Unternehmen zur Verbesserung der Eigenkapitalquote und der Liquidität ihre Wohnungsbestände zum Kauf anbieten, solange es Interessenten gibt.

„Derzeit ist seitens der Landesregierung zu erkennen, dass erste Schritte zur Eingrenzung der Förderkulisse der Wohnungsbauförderung unter Anerkennung der vollständig veränderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt vorbereitet werden. Das ist als Reaktion auf unseren Bericht zu begrüßen, reicht aber noch nicht“, so Dr. Schweisfurth.