

## **FAQ**

# **Konzept für eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (LWG)**

### **WAS KANN DER STAAT BESSER ALS PRIVATE INVESTOREN?**

Wir Sozialdemokraten sind der Auffassung, dass eine Wohnung keine Ware ist wie Handys oder Pizza. Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse des Menschen. Wie wir wohnen können, bestimmt entscheidend, wie wir unser Leben in Freiheit führen können.

Wir dürfen die Versorgung mit Wohnraum deshalb nicht nur dem Markt überlassen, der Staat muss eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Dies gilt vor allem für Menschen mit geringen und durchschnittlichen Einkommen.

Wir haben seit einigen Jahren einen Vermietermarkt. Wohnungen zu vermieten ist eine gute Renditeanlage und für einige ein spekulatives Gut. Aufgrund dessen muss der Staat einschreiten und dieser Entwicklung Grenzen setzen. Indem der Staat selbst Wohnungen errichtet, kommen wir unserer sozialen Verpflichtung nach.

Im Unterschied zu Unternehmen, die öffentlich geförderten Wohnungsbau anbieten, kann eine staatliche Gesellschaft darauf verzichten, nach zehn Jahren die Mietpreisbindung aufzugeben, denn eine LWG muss keine Gewinne machen.

### **AN WEN RICHTET SICH DAS ANGEBOT EINER LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT?**

Wir wollen damit die vielen Städte und Kreise unterstützen, die über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen. Der Aufwand, eine eigene Gesellschaft zu gründen, überfordert oftmals kleinere kreisangehörige Städte. Aber auch sie wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, da immer mehr Menschen aus den Kernstädten in das Umland drängen und dort ebenfalls ein rapider Anstieg der Mieten droht bzw. mancherorts bereits erkennbar ist.

Da ist es effizienter, das Land schafft eine solche Gesellschaft, an der jede Kommune Anteile erwerben kann, als dass jede Kommune eine eigene Gesellschaft errichtet. Die Kommunen können Gesellschafter der LWG werden und die Gesellschaft beauftragen, auf kommunalen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

## **ES GAB JA BIS 2005 EINE LEG IN NRW, DIE DANN DURCH PROBLEME VON SICH REDEN MACHTE UND SCHLIESSLICH PRIVATISIERT WURDE. WAS IST DER UNTERSCHIED?**

Bei allen Unzulänglichkeiten der „alten“ LEG: sie hat lange Zeit für Menschen mit durchschnittlichen Einkommen bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Seit der Privatisierung der Bestände durch die Rüttgers-Regierung von CDU und FDP sind viele Wohnungen privatisiert, die Preise angehoben und die Rechte der Mieter eingeschränkt worden. Für die Mieter hat sich die Situation verschlechtert, für die Investoren verbessert. Hier unterscheiden wir uns von CDU und FDP, die im blinden Glauben an den Markt meinen, was die Investoren reich macht, nützt auch den kleinen Leuten. Wir wissen: Mieter brauchen den Schutz des Staates.

Allerdings ist das, was wir mit der LWG anstreben, mit der ehemaligen LEG nicht vergleichbar. Unser Konzept ist dem Plattformgedanken entlehnt: Kommunen bringen ihre Grundstücke ein, die LWG lässt bauen, Wohnungsverwalter verwalten den Bestand. Dazu braucht es keinen großen Verwaltungsapparat, keine öffentlichen Subventionen und keine großen Vorstandsgremien.

## **WO SOLL DAS GELD FÜR EINE LWG HERKOMMEN?**

Eine Gesellschaft braucht Eigenkapital und Fremdkapital. Die Kommunen, die Gesellschafter werden und den Auftrag für die Errichtung von Wohnungen in ihrem Namen erteilen, stellen werthaltige Grundstücke zur Verfügung. Für den Bau der Wohnungen sollen die öffentlichen Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus der NRW.BANK genutzt werden.

Da der Verwaltungsaufwand geringgehalten werden soll, können auf diese Weise Mieten erzielt werden, die unterhalb der Mietobergrenzen bleiben.

## **WIE KANN VERHINDERT WERDEN, DASS „SOZIALGHETTOS“ WIE IN DEN 60ER UND 70ER JAHREN ENTSTEHEN?**

Intelligenter sozialer Wohnungsbau besteht darin, dass in Neubaugebieten eine gemischte Bebauung erfolgt, wie das heute auch schon der Fall ist. Das bedeutet, dass neben Geschosswohnungsbau auch frei finanzierte Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden sollten. Durch die Mischkalkulation können wiederum die Mieten niedrig gehalten werden.

## **WIE VIELE WOHNUNGEN KÖNNEN AUF DIESE WEISE GEBAUT WERDEN? UND WÄRE DIES EIN RELEVANTER BEITRAG ZUR BEHEBUNG DER WOHNUNGSNOT?**

Die LWG ist ein Instrument. Wir brauchen auch eine Begrenzung der Preisanstiege bei den Grundstückspreisen. Hier gibt es mehrere Instrumente, über die wir nachdenken müssen. Durch regulatorische Maßnahmen wie die verbesserte Mietpreisbremse, werden wir die Rechte der Mieter stärken. Die Bekämpfung von Leerständen, die Einführung der Grundsteuer C, die das Spekulieren mit Grundstücken unattraktiver macht, die Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten und das Verbot der Umwandlung von Wohnraum in gewerblich genutzte Immobilien sind weitere Elemente.

Die LWG wird nicht von heute auf morgen zigtausende Wohnungen errichten können. Wir reden von einer langfristigen Maßnahme, mit der wir aber schnell beginnen sollten. Wenn es auch nur gelingt, in den nächsten zehn Jahren 10.000 neue Wohnungen durch eine LWG zu errichten, wäre dies ein wichtiger Beitrag – vor allem in den Städten, die heute über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen.