

LISA VOLLMER

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG IN THÜRINGEN

HERAUSFORDERUNGEN UND MÖGLICHKEITEN DER LANDESEBENE
ZUSAMMENFASSUNG DER STUDIE

HERAUSFORDERUNGEN DER WOHNRAUMVERSORGUNG IN THÜRINGEN

Die Transformation der Wohnraumversorgung in Ostdeutschland nach 1990 war von Vermarktlichung und Kompetenzverlagerung auf die lokale Ebene geprägt. Altschulden, Privatisierung, Segregation und Abriss von Wohnraum kamen hinzu. Zusammen mit aktuellen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen ergeben sich Herausforderungen, die sich in den unterschiedlichen städtischen und ländlichen Teilräumen Thüringens in unterschiedlichen Wohnungsfragen ausdrücken.

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerung Thüringens schrumpft und wird es voraussichtlich auch künftig tun. Doch diese Entwicklung ist stark polarisiert: Während die Bevölkerungszahlen entlang der Städtekette stabil sind oder leicht steigen, sinken sie in den übrigen Regionen. Grund dafür sind vor allem Wanderungsbewegungen nach und innerhalb von Thüringen: Neben dem Zuzug von Geflüchteten auch die Wanderung von Senior*innen vom Land in die Städte und von Familien in das Umland der Städte. Gründe hierfür sind schlechter werdende Nahversorgung und

Infrastruktur auf dem Land und das fehlende Angebot an Wohnraum, der den Bedürfnissen dieser Gruppen entspricht. Folgen sind, dass die Bevölkerung in den Städten steigt und es kaum Leerstand bzw. sogar Wohnraummangel gibt, während die Bevölkerung auf dem Land sinkt und Leerstand zunimmt. Für die Planung einer sozialen Wohnraumversorgung ist also eine kleinräumige Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wichtig.

BEZAHLBARKEIT UND QUALITÄT

Im Durchschnitt ist die **Bezahlbarkeit** von Wohnraum in Thüringen kein Problem. Allerdings müssen die sozial-räumliche Einkommensungleichverteilung, die räumliche Differenzierung der Miethöhen und die Angebotsmieten beachtet werden, um eine realistische Einschätzung treffen zu können. Der Anstieg der Angebotsmieten übersteigt überall den Anstieg der Einkommen. Die räumliche Polarisierung der Miethöhen hat zugenommen. Wegen des Zuzugs in die großen Städte ist bezahlbarer Wohnraum dort schwer zu finden und es fallen mehr Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung, als geförderter Wohnraum neu gebaut wird.

Es besteht zudem ein Zusammenhang zwischen Bezahlbarkeit und **Barrierefreiheit**

von Wohnraum. Der bezahlbare Wohnungsbestand aus den 70er- und 80er-Jahren ist oft nicht barrierefrei und zudem peripher gelegen, was insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen gesellschaftliche Teilhabe erschwert. Barrierefreier Umbau von Wohnungen ist teuer und muss gefördert werden, damit er bezahlbar bleibt.

Im Thüringer Wohnungsbestand liegt außerdem ein erheblicher Bedarf an **energetischer Sanierung** vor. Die Sanierungsrate ist allgemein niedrig und bereits erfolgte Sanierungen liegen oft länger zurück. Auch hier muss auf Förderung zurückgegriffen werden, um die Bezahlbarkeit sicherzustellen.

STADT- UND RAUMENTWICKLUNG UND (MANGELNDE) STEUERUNGSFÄHIGKEIT

Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen haben oft zu wenig finanzielle und personelle Ressourcen für Quartiersentwicklung und Sicherung sozialer Einrichtungen, der Qualität öffentlicher Räume und der Nahversorgung. Dabei könnte die Schaffung von qualitativem bezahlbarem Wohnraum den genannten demographischen Entwicklungen entgegenwirken. Knappe finanzielle Mittel, fehlendes Personal und aufwändige Antragsverfahren für Fördermittel erschweren aber vor allem kleinen Kommunen die Raum- und Stadtentwicklung. Eine Zentralisierung von Wissen und Kompetenzen könnte helfen, ihre Steuerungsfähigkeit wieder zu erhöhen.

LAGE DER GEMEINWIRTSCHAFTLICHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN THÜRINGEN

Die meisten gemeinwirtschaftlichen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Thüringen sind im Verband Thüringer Wohnungsunternehmen (vtw) organisiert. Dichte und Streuung der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsunter-

nehmen ist in Thüringen höher als in westdeutschen Bundesländern und die Unternehmen oft kleiner. Mit vergleichsweise niedrigen Bestands- und Angebotsmieten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung unterer Einkommensschichten. Alle Unternehmen sind wirtschaftlich stabil, durch wirtschaftliche Altlasten allerdings in ihrer Handlungsfähigkeit beschränkt.

Zudem stehen sie vor Kapazitätsproblemen in der Bauwirtschaft, Fachkräftemangel und Schwankungen in den regulatorischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und EU-Ebene, sodass Investitionen in bezahlbaren Um- und Neubau kaum aus eigenen Mitteln umsetzbar sind. Mieterhöhungen jedoch sind nicht nur sozial nicht vertretbar – die Einkommenssituation vieler Thüringer:innen lassen sie schlicht nicht zu. Die Möglichkeiten zur Förderung bezahlbaren Wohnraums werden vom vtw zwar als positiv bewertet, allerdings seien die Mittel nicht ausreichend. Hinzu kommt, dass die Sozialbindung, die mit einer Förderung einhergeht, nicht dauerhaft ist und nach wie vor mehr Wohnungen aus der Bindung herausfallen als neu hinzukommen.

Zu den wirtschaftlichen Herausforderungen kommen weitere Probleme der Ressourcenknappheit: Viele der kleineren Thüringer gemeinwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen haben nur wenig Personal und daher nur beschränkte Wissens- und Kapazitätsressourcen. Sie sind deshalb oft nicht in der Lage, langfristiger zu planen.

EIN LANDESEIGENES WOHNUNGSUNTERNEHMEN FÜR THÜRINGEN?

Ein landeseigenes Wohnungsunternehmen (LWU) könnte einige strukturelle Probleme bei der sozialen Wohnraumversorgung in Thüringen lösen. Es darf allerdings nicht im luftleeren Raum gegründet werden, sondern muss aus existierenden Strukturen hervorgehen, die teils in ihm aufgehen und teils mit dem LWU auf verschiedene Arten verbunden sein können. Zentralisierung und Stärkung der dezentralen Strukturen müssen dabei kein Gegensatz sein, es handelt sich vielmehr um eine **dezentrale Zentralisierung** der sozialen Wohnraumversorgung.

Ziel der Einrichtung eines landeseigenen Wohnungsunternehmens muss die Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem und qualitätsvollem, klimagerechtem und demographiefestem Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten sein. Zur Erreichung dieses Ziels lassen sich sechs verschiedene, teils miteinander verbundene, mögliche Aufgabenfelder eines LWU identifizieren:

1. **Landeseigenen Bestand zusammenführen:** Die Zusammenlegung der Bestände von LEG, GWB Elstertal und den Landesinstitutionen würde eine effizientere Bewirtschaftung dieser ermöglichen und eine wirtschaftlich tragfähige Ausgangsbasis bilden. Auch das Personal und dessen Kompetenzen sind wertvolle Ressourcen.
2. **Neubau:** Durch ein LWU könnte Wohnungsneubau gezielter und schneller politisch gesteuert und dort betrieben werden, wo er nötig ist, aber kein lokales Unternehmen existiert oder bereit ist, diesen Umzusetzen.
3. **Bezahlbaren Wohnraum retten, private Bestände aufkaufen:** Durch den Kauf von privatem Wohnraum kann dessen

weitere profitorientierte Verwertung und damit einhergehende Mietsteigerungen zu verhindert werden.

4. **Übernahme gemeinwirtschaftlicher Bestände:** Wohnungsunternehmen könnten sich dazu entscheiden, in einem LWU aufzugehen. So könnte eine etwaige ökonomische Schiefelage zumindest teilweise dadurch kompensiert werden, dass ein LWU mit einer insgesamt größeren Haftungsmasse günstigere Refinanzierung von Krediten ermöglicht und eine Wirtschaftlichkeit für die Bestände so wiederhergestellt werden kann. Eine Herausforderung dabei ist, die weitere Einbeziehung der Kommune sicherzustellen. Dies könnte durch die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat oder in einem Beirat des LWU gewährleistet werden.
5. **Übernahme von Dienstleistungen:** Ein LWU könnte kleinere lokale Unternehmen stärken, indem es bestimmte Dienstleistungen wie Mietenbuchhaltung, Flächenplanung, Fördermittelanträge u.Ä. übernimmt.
6. **Beratungsleistungen und Stadtentwicklungspolitik:** Ein LWU könnte als Wissensnetzwerk für die gemeinwirtschaftliche Wohnungswirtschaft Thüringens und Thüringer Gemeinden fungieren. Es könnte Kompetenzen und Wissen bündeln und sinnvoll für die Kommunen und Unternehmen aufbereiten. Neben solchen beratenden Funktionen könnte ein LWU auch Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung übernehmen.

HERAUSFORDERUNGEN IN ALLEN AUFGABENBEREICHEN

Um die **dauerhafte Bezahlbarkeit** des Wohnraums einer LWU sicherzustellen, ist zunächst eine Belegungsbindung notwendig. Da diese mit der Zeit ausläuft, ist es sinnvoll im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens seinen Zweck – die Versorgung unterer und

mittlerer Einkommensschichten – möglichst präzise festzuschreiben. Ebenso lässt sich ein Privatisierungsausschluss sowie ein Ausschüttungsverbot von Gewinnen an die Anteilseigner verankern. Um den Gesellschaftsvertrag wiederum vor dem Zugriff wechselnder Regierungen zu schützen, kann ein politisch sowie fachlich besetzter Beirat mit Vetorecht gegründet werden. Auch Mitbestimmungsstrukturen von Mieter:innen sind nötig. Der Anteil von belegungsgebundenem Wohnraum und die Miethöhen der landeseigenen Bestände insgesamt sollten abhängig von lokalen Bedarfen im Gesellschaftsvertrag verankert werden.

Um Konflikte um die **gerechte Verteilung von Landesressourcen** zu vermeiden, sollte von Anfang an ein transparentes System der Priorisierung etabliert werden, das auf messbaren Faktoren und einer guten Datengrundlage zu lokaler Bevölkerungs- und wirtschaftlichen Entwicklung sowie Wohnungsmarktdaten basiert.

Damit eine Zentralisierung von Leistungen kleine Wohnungsunternehmen entlasten kann, aber dennoch die Vorteile der **Dezentralität** der Thüringer Wohnungswirtschaft genutzt werden können, ist es notwendig, ein Regionalkonzept zu entwickeln, mit regionalen Geschäftsstellen, in denen auch die Beschäftigten der aufgenommenen Wohnungsunternehmen aufgehen könnten und die lokal gebundene Aspekte der Verwaltung übernehmen.

Voraussetzung für ein LWU ist die Schaffung einer guten **Datengrundlage**. Eine kleinräumigere Erhebung über demographische Entwicklung, Wohnbedarf, Wohnungsbestände und deren Zustand ist für eine strategisch abgestimmte Planung unerlässlich.

FAZIT

Durch die Studie wird deutlich, dass die soziale Wohnraumversorgung Thüringens vor großen Herausforderungen steht. Es gibt also viele Gründe für die Landesebene, sich noch stärker als bisher in die soziale Wohnraumversorgung einzubringen. Ob und vor allem wie genau ein landeseigenes Wohnungsunternehmen für Thüringen der sinnvollste Weg ist, muss Ergebnis eines politischen Diskussionsprozesses sein, an dem alle relevanten Akteure beteiligt sind. Die Studie möchte Anstöße für eine solche Diskussion und Anregungen für die Ausgestaltung des Aufgabenspektrums eines solchen Unternehmens geben.

Die Langfassung der Studie und ein Interview mit der Autorin finden Sie unter: www.th.rosalux.de



März 2024
Rosa-Luxemburg-Stiftung Thüringen
Futterstrasse 20
99084 Erfurt

0361- 55 04 115
thueringen@rosalux.org