Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel

Die Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW" hat den Auftrag, sich bis Anfang 2013 mit den Veränderungen auf den Wohnungsmärkten in NRW zu befassen. Unter besonderer Berücksichtigung der Rolle und den Auswirkungen der hier agierenden Finanzinvestoren und dem Themenkomplex der „Problemimmobilien“ soll die Enquetekommission dem Landtag anschließend Handlungsempfehlungen präsentieren.

Die Mitglieder der Enquetekommission und die Vertreter/-innen der Fraktion DIE LINKE

Die Fraktion DIE LINKE ernannte Ali Atalan, wohnungs- und baupolitischer Sprecher für die Kommission. Vertretende Mitglieder sind Dr. Carolin Butterwegge und Özlem Alev Demirel. Als Sachverständigen für die Kommission wurde von der Fraktion DIE LINKE Dr. Stefan Hochstadt benannt.

Hintergründe und Hilfreiches zur Enquetekommission

Die Einrichtung der Enquetekommission wurde am 10. November 2010 von allen im Landtag NRW vertretenen Parteien einstimmig beschlossen [Antrag als PDF hier, Drs. 15/477].

Der Enquetekommission gehören 11 Abgeordnete aus den fünf Landtagsfraktionen als ordentliche Mitglieder sowie 5 Sachverständige als feste externe Mitglieder an.

Auf der Homepage des Landtags NRW gibt es weitere Informationen:

- Die Enquete-Kommission im Landtag NRW
- Der offizielle Newsletter der Enquete-Kommission

Die Enquete-Kommission “Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“

Eine Enquete-Kommission hat den Auftrag und Zweck „umfangreiche und bedeutsame Sachkomplexe“ zu erörtern und dem Parlament anschließend Bericht zu erstatten. Dieser dient dem Landtag zur „Vorbereitung von Entscheidungen“. Dabei unterscheidet sich eine solche Kommission von anderen Ausschüssen des Landtages dadurch, dass neben den Abgeordnete, auch von den Fraktionen berufene, externe Sachverständige, Mitglieder der Kommission sind.

Die Enquete-Kommission “Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ wurde mit Beschluss des Landtags vom 10. November 2010 einstimmig eingesetzt. Die Konstituierung erfolgte in der ersten Sitzung am 01. Februar 2011. Der Enquete-Kommission gehören 11 Abgeordnete aus den fünf Landtagsfraktionen als ordentliche Mitglieder sowie 5 Sachverständige als feste externe Mitglieder an. Ordentliches Mitglied für die Fraktion DIE LINKE ist Ali Atalan, wohnungs- und baupolitischer Sprecher der Fraktion. Als Sachverständigen für die

Kommission wurde von der Fraktion DIE LINKE Dr. Stefan Hochstadt benannt.
Die Kommission hat den Auftrag sich bis Anfang 2013 mit den Veränderungen auf den Wohnungsmärkten in NRW, dem Themenkomplex sogenannter „Schrottimmobilien“ (vernachlässigter Wohnungsbestände) sowie der Rolle und den Auswirkungen von dort agierenden Finanzinvestoren zu beschäftigen. Darauf aufbauend sollen Maßnahmen und Instrumente entwickelt werden, um „der Verelendung von Stadtquartieren mit den Mitteln der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsaufsicht entgegenzuwirken“. Auch die „Erarbeitung eines Regelwerkes für Mindestanforderungen an die Wohnungswirtschaft ist ein weiteres Ziel der Kommission“. Der Landtag hat dann zu entscheiden, ob und welche der Empfehlungen er beschließen möchte.
Damit die Enquete-Kommission nicht dazu dient, die Probleme nur auf die lange Bank zu schieben, will DIE LINKE dafür sorgen, dass zentrale Probleme benannt und wirkungsvolle Maßnahmen, für eine gerechtere und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft erarbeitet werden. Dabei setzt sich DIE LINKE immer auch für die Interessen der Mieter/innen ein. Unser großes Ziel ist der Politikwechsel, hin zu einer stärker am Gemeinwohl orientierten Wohnungspolitik.

Darum fordert DIE LINKE im Landtag NRW:

- Keine weiteren Privatisierungen von Wohnungsbeständen! Kommunen müssen in die Lage versetzt werden Wohnungsbestände um die sich kein Verantwortungsvoller Eigentümer findet, zu kommunalisieren.
- Die Demokratisierung der Wohnungswirtschaft, mehr Mietermitbestimmung auch bei den Privaten Wohnungsunternehmen
- Schaffung eines Regelwerks mit Mindestanforderungen an die Wohnungswirtschaft, das die Unternehmen zu einer verantwortungsvollen Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verpflichtet
- Um ein Gegengewicht zum Renditeorientierten Wohnungssektor zu schaffen und gemeinwohlorientierte Unternehmen gezielt zu fördern, brauchen wir eine neue Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen.

NRW braucht eine umfassende Strategie, um den sozialen Verwerfungen die mit dem wohnungswirtschaftlichen Wandel zusammenhängen zu begegnen. Dafür kämpfen wir, auch in der Enquete-Kommission.

Wohnungswirtschaftlicher Wandel und die neuen Geschäftsmodelle der Finanzinvestoren

Seit Ende der 1990er Jahre hat das Interesse internationaler Finanzinvestoren für deutsche Wohnbaugesellschaften zugenommen. Dies ist neben den globalen Kapitalverhältnissen (überschuldete Staaten und massenhaft Finanzkapital auf der Suche nach Rendite), auf verschiedene Gesetzesänderungen zurückzuführen. Besondere Bedeutung hatte die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989 durch die Regierung Kohl und das Investmentgesetz der Regierung Schröder von 2004, dass die deutsche Wirtschaft für Investitionen von Hedgefonds und ähnlichen Investmentgesellschaften öffnete.
Mittlerweile sind große Wohnungsbestände von öffentlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften, in den Besitz von international agierenden Finanzinvestoren übergegangen. Deren Geschäftsmodelle basieren maßgeblich auf sehr hohen und kurzfristigen Renditeerwartungen. In Folge dessen werden durch die neuen Eigentümer, oft als "Heuschrecken" bezeichnet, die Mieten so weit wie möglich erhöht, gleichzeitig aber Instandhaltungs-, Personal- und Verwaltungskosten für die Wohnungen drastisch gekürzt. Einige der neuen Investoren ziehen zusätzlichen Profit aus der Mieterprivatisierungen / Einzelprivatisierungen. Hierbei werden einzelne Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und zu Preisen deutlich über dem Einkaufspreis verkauft. Durch die hohe Fremdfinanzierung beim Kauf der Wohnungsgesellschaften durch die Investoren (Leverage-Effekt) entstehen zudem hohe Kreditbelastungen und entsprechende hohe Ausfallrisiken für die aufgekauften Unternehmen.

Mit diesen Methoden erzielen einige der Finanzinvestoren Renditen von bis zu 25 % auf das eingesetzte Eigenkapital. Dies ist allerdings nur für kurze Zeit möglich, da die Substanz der Wohnungsbestände ohne Investitionen schnell an Wert verlieren. Das Engagement der Private Equity-Finanzinvestoren ist aber ohnehin auf einen Zeitraum von maximal 5 - 10 Jahren beschränkt. Häufig werden deshalb die Wohnungsbaugesellschaften als Ganzes oder teilweise, auch innerhalb weniger Monate wieder weiterverkauft.
Zu den größten Wohnbaugesellschaften Deutschlands im Besitz von Private-Equity-Fonds gehören die Deutsche Annington mit ca. 217.000 Wohnungen, die GAGFAH mit ca. 165.000 Wohnungen und die LEG mit ca. 90.000 Wohnungen in NRW. Für den Herbst 2011 ist die Privatisierung von weiteren 133.000 Wohnungen, in Form eines Börsengangs der Wohnungssparte von Evonik geplant.
Durch die Fokussierung auf eine möglichst hohe, kurzfristige Rendite, stehen die von Finanzinvestoren beherrschten Wohnungsunternehmen, zwangsläufig im Widerspruch zu einer demokratischen, nachhaltigen und an den Interessen der Mieter/-innen orientierten Wohnungswirtschaft.
Auch wenn es bei einigen öffentlichen Wohnungsunternehmen Schattenseiten gibt, sind wir der Auffassung, dass gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Besitz von Mietern, Städten und Gemeinden, besser geeignet sind um den Menschen guten günstigen und gesunden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um das weiterhin Vorherrschende Privatisierungsdogma zu überwinden wollen wir Politik und Mieter_innen in unserem Land gegen den Verkauf unserer Wohnbaugesellschaften an das Finanzkapital mobilisieren. Dies soll dazu beitragen, dass kommunale Wohnbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften wieder an Bedeutung gewinnen. Zudem muss deren strategische Ausrichtung überdacht werden. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften die permanent Mieten erhöhen, primär auf Profitmaximierung ausgerichtet sind und sich demokratischer Kontrolle entziehen sind sicher keine besonders gute Alternative zu privaten Wohnungsunternehmen.
Um uns weiter mit anderen Interessierten und Fachkundigen Menschen auszutauschen, werden wir im Herbst 2011 eine Diskussionsveranstaltung zum Thema Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft ausrichten. Über Ort und Zeit werden wir euch hier, auf der Homepage der Fraktion rechtzeitig informieren.
Quelle: http://archiv.linksfraktion-nrw.de/aus_dem_landtag/wohnen/enquetekommission/