

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	Beteiligt:	
Federführendes Amt: Bauamt		
Wohneigentumsbildung in Rostock stärken		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.12.2021	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
09.12.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
19.01.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Das dem Bündnis für Wohnen zugrundeliegende Ziel der Stadt ist die bedarfsgerechte und bezahlbare Versorgung mit Wohnraum. Nachdem die Förderung des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand in den Jahren nach 2000 fast vollständig eingestellt worden ist, wurden in Rostock fast keine Mietwohnungen mehr neu gebaut, sondern vor allem Eigentumswohnungen.

Um die Versorgung mit bezahlbaren Miet- oder Genossenschaftswohnungen sicher zu stellen, wurde in Vorbereitung der Vereinbarung zum Bündnis für Wohnen der Verzicht auf Privatisierung durch die beteiligten Wohnungsunternehmen, insbesondere die WIRO und die Genossenschaften, thematisiert. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden. Unabhängig davon ist es nach wie vor nicht Ziel der Verwaltung, vorhandene kommunale Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen zu privatisieren.

Die WIRO und die Genossenschaften hatten in den 1990iger Jahren im Zusammenhang mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz Teile ihrer Wohnungsbestände privatisiert und so die Bildung von individuellem Wohneigentum für Mieter und Haushalte mit kleinem Einkommen ermöglicht. Das Mietkauf-Modell hat dabei keine Rolle gespielt. Die WIRO verkauft immer noch regelmäßig solche Immobilien. Käufer sind wegen des geringen Interesses der Mieterschaft vorwiegend Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Entsprechend § 1 Wohnraumförderungsgesetz wäre es Aufgabe der Wohnraumförderung, insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können, bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum zu unterstützen. Der Erwerb oder Neubau von selbst genutztem Wohneigentum wird derzeit nicht vom Land gefördert.

Um die Eigentumsquote zu erhöhen, müssen vor allem bezahlbare Immobilienangebote mit geringen Transaktionskosten (Grundsteuer, Notargebühren, Maklerprovision) vorliegen, um die Finanzierbarkeit zu gewährleisten, wobei Transaktionskosten nicht mit Fremdkapital finanzierbar sind. Transaktionskosten fallen beim Mietkauf in voller Höhe an.

Bei den Neubauvorhaben an der Thierfelderstraße und am Werftdreieck wird es sich aufgrund der Baukostenentwicklung voraussichtlich eher um höherpreisige Angebote handeln.

Die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 empfiehlt zur Vermeidung von Abwanderung in das Umland, die Eigenheimquote durch eine Verbesserung der Angebotssituation zu erhöhen, die Eigentumsbildung ermöglicht und konkurrenzfähig gegenüber dem Umland ist. Dies gilt vordergründig für das familiengerechte Wohnungsangebot, ist aber auch auf andere Wohnformen übertragbar. Wichtige Rahmenbedingung neben der Bezahlbarkeit ist die nachfragegerechte Qualität der Angebote und die Nähe zur Infrastruktur und Versorgung.

Aus dem Antrag ergibt sich nicht klar, wo der Vorteil für die Mieter liegen soll. Ein Mietkauf ohne Eigenkapital kostet in der Regel bis zum vollständigen Erwerb mehr als ein Darlehen, da neben der Tilgung auch Miete gezahlt werden muss.

Die Vermieter werden nicht unter dem Verkehrswert verkaufen können und wohl auch nicht bereit sein, ein höheres Risiko zu tragen. Das Modell ist für sie auf jeden Fall mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden.

Eine allgemeine Erhöhung der Eigentumsquote am Rostocker Wohnungsbestand mit der Folge, Wohneigentum in die Hand privater Eigentümer, die nicht in Rostock wohnen, zu geben, wird nicht für geeignet gehalten, auf Dauer bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu erhalten. Privatisierter Wohnraum kann nicht dauerhaft an die Selbstnutzung gebunden werden.

gez.

Holger Matthäus

Anlagen

Keine