



Wohnungsmieten nachhaltig senken durch konsequenten städtischen Eingriff

Die Stadt Landshut wächst seit Jahren stabil mit rund 500 Neubürger/innen pro Jahr. Als Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten begrüßen wir das. Zum einen tut die neue Vielfalt nach jahrzehntelanger Stagnation unserer Stadt gut, zum anderen sind es nicht selten einkommensstarke Neubürger/innen, die Landshut als ihr neues Zuhause auswählen. Das wirkt sich nicht zuletzt positiv auf die städtische Finanzlage aus.

Das gesunde Wachstum der Stadt Landshut hat aber auch seine Schattenseite: Die Wohnungsmieten und die Wohnungskaufpreise steigen ebenfalls seit Jahren kontinuierlich an.

Warum ist das so? Die Stadt Landshut erfährt seit dem Jahr 2000 einen durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von ungefähr 1% per annum. Das ist zunächst erfreulich, bedeutet aber einen Bedarf von etwa 250 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr. Dieser Bedarf ist im langjährigen Mittel deutlich unterdeckt, was direkte Einflüsse auf den Wohnungsmarkt hat. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen in begehrten Lagen liegen mitunter klar oberhalb 4.000 EUR je m² Wohnfläche. Für Neuvermietungen werden auch in mittleren Lagen nicht selten Tarife um die bzw. oberhalb 10 EUR je m² Wohnfläche und Monat erzielt.

Zugleich befinden sich die Verzinsung für Ersparnisse und die Zinsen für Wohnbaufinanzierungen auf einem historischen Tief, wodurch die Bereitschaft von Privatinvestoren, immer mehr Geld für Wohnraum auszugeben, tendenziell steigt.

Exakt hier soll die Stadt Landshut nach dem Willen der Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten gegensteuern.

Wie geht das? Wir wollen die jüngst installierte und durchaus sinnvolle „Mietpreisbremse“, deren Schwäche jedoch darin besteht, nur auf bestehende Mietverhältnisse regulierend einwirken zu können, mit einem deutlich stärkeren kommunalen Instrument komplettieren – dem direkten Eingriff der Stadt Landshut in den Neuwohnungsbau. Nennen wir es einfach den Landshuter Weg:

1.000 neue und bezahlbare Wohnungen für Landshut

Bauträger arbeiten mit einer mittleren Gewinnmarge von 20 bis 30%. Hinzu kommen Gewinne aus Grundstücksgeschäften. Genau diese Wertschöpfungskette kann die Stadt Landshut zum Wohle ihrer Bürgerinnen und Bürger abschöpfen, indem sie selbst als Bauträgerin aktiv wird.

Wir Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten fordern, dass die Stadt Landshut über eine gemeinnützige GmbH selbst in den Neuwohnungsbau eingreift. Nach unserer Expertise ist städtischer Wohnraum unter Berücksichtigung aktueller Bau-, Grundstücks- und Nebenkosten für knapp unterhalb 2.000 € je m² Wohnfläche erstellbar. Zugleich kann die Stadt Landshut auf zinsgünstige und langfristige festzuzurende Darlehen – beispielsweise von der KfW – zurückgreifen.



Das Konzept der Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten im Detail:

Die Stadt Landshut erwirbt über eine städtische gGmbH innerhalb des Stadtgebiets Landshut landwirtschaftliche oder brach liegende Flächen.

Der Kaufpreis hierfür dürfte je Hektar bei großzügig gerechneten 150.000 EUR liegen (aktueller Bodenrichtwert Ø 10 EUR / m² = 100.000 EUR je Hektar). Im zweiten Schritt werden diese ehemals landwirtschaftlichen oder brach liegenden Flächen im Zuge einer Umgestaltung des Flächennutzungsplans als neue Wohngebiete ausgewiesen und mit einem Bebauungsplan überzogen, wobei die städtische gGmbH dann selbst als Bauträgerin aktiv wird.

Unterstellt man eine städtebaulich verträgliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ergeben sich folgende Zahlen:

Erwerb von ca. 10 ha Fläche:	ca. 1,5 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	ca. 0,1 Mio. EUR
Architektenwettbewerb, Erarbeitung Bebauungsplan:	ca. 2,0 Mio. EUR
Erschließungskosten I (Straßen- und Leitungsbau):	ca. 5,0 Mio. EUR
Erschließungskosten II (soziale Infrastruktur wie KiTas etc.):	ca. 2,5 Mio. EUR
Errichtung von insgesamt ca. 78.000 m ² * Wohnraum:	ca. 124,8 Mio. EUR
Planungs- und Bauausführungskosten:	ca. 9,3 Mio. EUR
Bauzeitzinsen	ca. 2,3 Mio. EUR
In summa:	ca. 147,5 Mio. EUR

*) Entspricht rund 1.040 Wohnungen à Ø 75 m² auf mittlerem bis gehobenem Standard in standardisierter Bauweise und deckt damit ungefähr einen 4-Jahres-Bedarf an Bevölkerungszuwachs. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es nicht unsere Intention ist, 1.040 Wohnungen mit je 75 m² Wohnfläche zu errichten. Insgesamt soll ein an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger angepasster Wohnungsmix von 2- bis 6- Zimmer-Wohnungen entstehen (Wohnflächen von ca. 45 m² bis ca. 130 m²), die ausgemittelt über eine Wohnfläche von 75 m² verfügen.

Die städtische gGmbH finanziert dieses Vorhaben zu 100% beispielsweise über die KfW (Investitionskredit Kommunen, IKK, aktueller Zinssatz ca. 1,60% nominal) als Volltilger (d.h. nach 30 Jahren wäre die komplette Kreditlast abgetragen). Hierfür ist eine anfängliche jährliche Tilgung von ca. 2,65% erforderlich, einschließlich Zinsen also rund 4,25% p.a.

Tilgung und Zinsen werden komplett und ohne Aufschlag auf die Mieter umgelegt, das bedeutet:

Ø Gestehungskosten je Wohnung (à Ø 75 m ²):	ca. 141.827 EUR
Ø Finanzierungs- und Tilgungskosten je Wohnung p.a.:	ca. 6.028 EUR
Aufschlag Mietausfall, Verwaltung, Instandhaltung (10%) p.a.:	ca. 602 EUR
In summa Ø p.a. und Wohnung:	ca. 6.630 EUR
In summa Ø p.m. und Wohnung:	ca. 552,50 EUR

Dies entspricht rein rechnerisch einer Wohnungsmiete von ca. 7,37 EUR je m² und Monat.



Sozialdemokratische Partei Deutschlands SPD-Stadtverband Landshut

Um etwaige Risiken für die städtische gGmbH (siehe dazu im Folgenden) abzufedern, empfehlen wir eine Wohnungsmiete von 7,75 € je m² Wohnfläche anzusetzen, die für Erstmietern über die nächsten 30 Jahre hinweg fest garantiert werden kann. Das bedeutet: Dauerhaft keine Mieterhöhungen für Erstmietern! Zugleich empfehlen wir, die Mietwohnungen ohne irgendwelche Zugangsbeschränkungen an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu vergeben.

Nach diesem Modell der Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten wäre die städtische gGmbH im Jahr 2045 schuldenfrei und vollständige Eigentümerin von 1.040 Wohnungen, die bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m² dann mindestens 200 Mio. € wert sein sollten.

Dieses Modell birgt selbstverständlich auch Risiken, die nach unserem Ermessen aber beherrschbar bzw. bei entsprechend umsichtiger Planung nahezu ausschließbar erscheinen und auf die wir im Folgenden gerne hinweisen:

- Die dargelegte Kalkulation ist nach heutigem Stand erstellt; bis zur Umsetzung des Konzepts können aber Veränderungen in den zugrunde gelegten Zins- und Baukostenniveaus eintreten.
- Kommunale Investitionskredite der KfW bieten nach heutigem Stand in der Regel nur 10-jährige Zinssicherheit; etwaige Zinsrisiken können durch Finanzmarktinstrumente abgesichert werden; alternativ können öffentliche Anleihen angedacht werden.

Auch wenn diese beiden Risiken greifen sollten, bleibt dieses Modell seriös umsetzbar. Im Zweifel müsste schlicht und einfach der Zeitraum der Ausfinanzierung für die städtische gGmbH angepasst werden und damit der Zeitpunkt der Schuldenfreiheit nach hinten verschoben werden. Dies zum Beispiel ganz einfach dadurch, dass die Zins- und Tilgungsanteile gegeneinander verschoben werden mit der Maßgabe, dass sie kumuliert durch die Mieteinnahmen inkl. Risikoaufschlag gedeckt sind. Bei stärkeren inflatorischen oder zinslichen Marktverwerfungen bestünde zudem die Möglichkeit, diese mit Mietanpassungen bei Neuvermietungen zu kompensieren.

Zusammenfassend ändert dies nichts daran, dass die städtische gGmbH – auf langfristige Sicht Eigentümerin erheblichen und dann unbelasteten Immobilienvermögens sein wird, ohne dafür effektiv einen einzigen Cent aufgewendet zu haben.

Zu Relativierung der Risiken dieses Modells sei darauf hingewiesen, dass die städtische gGmbH nach Ablauf der Kernzinsbindungsfrist von zehn Jahren bereits rund 42,4 Mio. EUR getilgt haben wird, ebenfalls ohne dafür effektiv einen einzigen Cent aufgewendet zu haben.

Im Grunde macht die städtische gGmbH also nichts anderes als ein privater Investor, jedoch mit drei wesentlichen zusätzlichen Nutzen.

- Sie sichert sich wie der private Investor das derzeitige niedrige Zinsniveau.
- Sie hat – anders als der private Investor – Zugriff auf Zinsniveaus für Einrichtungen der öffentlichen Hand, die klar unterhalb des derzeit Marktüblichen liegen und gibt diesen Vorteil vollumfänglich an die Allgemeinheit weiter.



Sozialdemokratische Partei Deutschlands SPD-Stadtverband Landshut

- Sie nutzt – anders als der private Investor – die Wertschöpfungskette aus Grundstücksentwicklung und Bauträgertätigkeit für sich, ebenfalls unter vollumfänglicher Weitergabe dieser Vorteile an die Allgemeinheit.
- Sie arbeitet – anders als der private Investor – nicht gewinnorientiert und gibt auch diesen Vorteil vollumfänglich an die Allgemeinheit weiter.

Entscheidend für die Realisierbarkeit dieses Konzepts ist, dass zügig ein politischer Konsens zur Umsetzung entwickelt wird. Eine der wesentlichen Säulen dieses Konzepts ist die Nutzung der derzeit tiefen Zinsniveaus. Diese Chance gilt es, jetzt zu ergreifen, da sich das Zeitfenster niedriger Zinsen mittelfristig durchaus schließen kann.

Das Beste kommt zum Schluss: Mietwohnungen für 6 € je m² – ab 2045

Nach dem Konzept der Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten befindet sich die städtische gGmbH spätestens ab 2045 in der komfortablen Situation, über unbelastetes Wohneigentum mit einem prognostizierten Marktwert von oberhalb 200 Mio. € zu verfügen. Hierfür können die Wohnungsmieten schon heute auf dann 6 € monatliche Kaltmiete je m² Wohnfläche festgezurt werden. Ohne dass Mieterhöhungen erforderlich würden.

Für die Stadt Landshut bedeutet dies ab 2045 jährliche Mieteinnahmen von rund 5,6 Mio. €, ohne hierfür je einen einzigen Cent aufgewendet zu haben. Auch das ist allgemeine Daseinsvorsorge.

Marktregulierung dank städtisch-unternehmerischen Eingriffs

Mit Umsetzung dieses Modells würde sich der „mittlere“ Wohnungsmarkt mutmaßlich von selbst regulieren. Die konsequente Verallgemeinerung der Wertschöpfungskette von Grundstücksentwicklern und Bauträgern über eine städtische gGmbH führt nach unserer Überzeugung zu kurzfristig spürbarer Entspannung sowohl bei den Wohnungsmiet- als auch – zeitversetzt – bei den Wohnungskaufpreisen im mittleren Segment.

Unberührt hiervon bleiben freilich Luxus-Immobilien. Hier werden schon heute Kaltmieten von über 12 € je m² Wohnfläche und Kaufpreise nahe 5.000 € je m² Wohnfläche erzielt.

Vorrangiges und klares programmatisches Ziel dieses sozialdemokratischen Ansatzes ist es, das Miet- und Kaufpreinsniveau im mittleren Wohnsegment zügig zu entlasten und damit einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht zu dienen. Bei entschlossener Vorgehensweise und unter Berücksichtigung des – insbesondere für die öffentliche Hand – aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus erscheint uns Landshuter Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten dies mehr als nur machbar und damit dringend umsetzenswert.

Gerd Steinberger, 3. Bürgermeister der Stadt Landshut
Anja König, Stadtverbandsvorsitzende SPD Landshut
Harald Unfried, SPD Bundestagskandidat 2013
Stefan Grohn, Geschäftsleitung Engel & Völkers Landshut / Passau