
Landespolitische Thesen des MieterInnenvereins Witten

Wohnungspolitische Herausforderungen für das Land NRW 2010-2015

Stand: 17.03.2010

Diese Thesen stellen den Diskussionsstand zu bislang vorrangig wohnungspolitischen Forderungen auf Landesebene dar. Sie sollen bis Mitte April noch auf der Grundlage weiterer wichtiger Probleme in Witten und der Diskussion mit Bündnispartnern angepasst und erweitert werden.

1. RECHT AUF WOHNRAUM IN DER LANDESVERFASSUNG

Wohnen ist ein Menschenrecht und soziale Wohnungspolitik ist eine staatliche Daueraufgabe. Das Recht auf eine angemessene Unterkunft ist völkerrechtlich verbindlich geregelt und kann sich auch auf das Grundgesetz berufen. Aber weder die Bundesrepublik, noch das Land NRW oder die EU haben dieses Grundrecht eindeutig verfassungsrechtlich fixiert. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb auf allen staatlichen Ebenen, dass dieses Grundrecht – möglichst verbindlich und einklagbar – verfassungsrechtlich verankert wird.

Ein **in der Landesverfassung verankertes Recht auf Wohnraum** würde die Verpflichtung des Landes unterstreichen, eine Politik zu betreiben, die gewährleistet, dass in allen Städten und Gemeinden ständig ausreichend qualitativ guter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und es gar nicht dazu kommt, dass Menschen zu „Wohnungsnotfällen“ werden. Es würde die Verantwortung des Landes für die Verhinderung von Immobilienspekulation und für die Gewährleistung von Eigentumsstrukturen, die nicht ausschließlich Renditeinteressen folgen, betonen. Das Recht auf Wohnen würde eine mit dem Grundgesetz übereinstimmende verfassungsrechtliche Grundlage bilden für Eingriffe in Eigentumsrechte, wenn die Eigentümer die Wohnungsbestände herunterwirtschaften und verfallen lassen.

Ein **verbindliches Recht auf Wohnen** in der Verfassung sollte das Land und seine Töchter – z.B. die NRW.Bank - darüber hinaus dazu verpflichten, die notwendigen Finanzmittel für eine bedarfsgerechte Wohnraumförderung unabhängig von politischen Mehrheiten und der Haushaltssituation zu Verfügung zu stellen. Ein derartiges Recht auf Wohnen müsste es dem Land in Zukunft verbieten, öffentliches Wohnungsvermögen – wie bei der LEG und dem Wohnungsbausondervermögen geschehen – aufzugeben, wenn der Verlust nicht unmittelbar ausgeglichen wird. Dies würde auch für Wohnungsunternehmen im kommunalen Besitz – in Witten also der Siedlungsgesellschaft - gelten.

Ein **verbindliches Recht auf Wohnen** würde das Land außerdem verpflichten, Mietern den maximal möglichen Kündigungsschutz bei Eigenbedarf zu gewähren, die Zweckentfremdung von benötigtem Wohnraum zu verhindern, eine konsequente kommunale Wohnungsaufsicht zu betreiben, Mietsteigerungen entgegen zu wirken und öffentlich geförderten Wohnraum nach Dringlichkeit zu belegen. Es würde Zwangsräumungen ohne gleichwertigen Ersatzwohnraum ebenso wie jede Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe verbieten. Es würde das Land und die Kommunen zu einer Politik verpflichten, die alle Menschen – gerade auch NiedrigverdienerInnen und BezieherInnen von Transferleistungen wie ALG II oder Grundsicherung - finanziell befähigt, notwendige Wohnkosten zu tragen und einen diskriminierungsfreien Zugang zum Wohnungsmarkt zu haben.

Ein **einklagbares Recht auf Wohnraum** würde darüber hinaus allen Menschen das Recht auf eine bezahlbare Wohnung garantieren, die dem heutigen Stand der Bedürfnisse entspricht. Dies hätte zur Folge, dass die Kommunen geeigneten Wohnraum über eigene Unternehmen oder Belegungsbindungen sichern müssten. Dabei wäre die längerfristige Unterbringung in Notunterkünften oder Substandardwohnungen ausgeschlossen. Wie in Witten bereits weitestgehend geschehen, müssten die Notunterkünfte ausgelöst oder in normalen Mietwohnraum umgewandelt werden. In der Konsequenz müsste das Land die Kommunen finanziell befähigen, bei einer Wohnraummangelsituation den entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Wir fordern:

- Die Aufnahme eines verbindlichen und einklagbaren Rechts auf Wohnraum in die Landesverfassung.

2. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Auch wenn sich die Wohnungsmarktsituation in NRW regional immer stärker ausdifferenziert, brauchen wir **in allen Landesteilen eine soziale Wohnraumförderung**. Fast überall – auch in Witten - ist der Bedarf an sozialem Wohnraum schon heute weit größer als das rapide sinkende Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen. Im Rheinland herrscht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Aber auch im Ruhrgebiet und in Witten gibt es einen hohen wachsenden Bedarf an zeitgemäßen, barrierefreien Wohnungen, z.B. für die wachsende Gruppe der Altersarmen. Zugleich befinden sich die Neubauzahlen auf einem Tiefststand. Wenn nicht schleunigst mehr passiert, ist eine neue Wohnungsnot in weiten Landesteilen unausweichlich und auch in Witten werden ärmere Haushalte auf einen immer schlechteren Wohnungsbestand abgedrängt.

Über die Deckung des dringenden aktuellen Bedarf hinaus muss ein Teil der in den nächsten Jahren **wegfallenden Sozialwohnungen** durch geförderte Wohnungen im Neubau und im Bestand ersetzt werden. In Witten würde es bei einer ausreichenden Förderung große Potentiale und Bedarfe zur sozialen Modernisierung im Bestand der lokalen Wohnungsunternehmen geben. Stellenweise ist auch eine Ersatzbebauung erforderlich. Diese Investitionen würden nicht zur Bildung von sozialen Ghettos oder weiterer Zersiedlung führen, sondern im Gegenteil der Abdrängung ärmerer Bevölkerungsgruppen in schlechte Wohnungsbestände entgegenwirken und bestehende Stadtstrukturen stärken.

In ganz NRW stehen wir **vor gewaltigen langfristigen Aufgaben beim Erhalt und bei der Erneuerung der bestehenden Wohnungsbestände** und Wohnquartiere. Millionen Wohnungen müssen in kurzer Zeit energetisch umfassend erneuert werden. Mindestens eine Drittel Sozialwohnungen müsste barrierefrei sein, bislang sind es allenfalls 1%. In Witten stammen große Teile des Mietwohnungsbestandes aus den 50er und 60er Jahren. Diese Wohnungen weisen einen Energiebedarf auf, der nicht klimaverträglich ist und zu Heizkosten führt, die die Haushaltseinkommen immer stärker überlasten. Zugleich müssten sehr viele Wohnungen barrierearm umgebaut werden.

Die Wohnraumförderung muss auch entscheidende Beiträge leisten **zur Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere und zum Stadtumbau**. Obwohl in etlichen Quartieren Handlungsbedarf besteht, kann die verarmte Stadt Witten nur in Anwesenheit des Eigenanteils für ein soziales Quartiersmanagement aufbringen und hat aus Kostengründen kein Stadtumbaugebiet ausgewiesen. Hier könnte eine bedarfsgerechter ausgestaltete Wohnraumförderung zumindest über den Bestand der lokalen Wohnungsunternehmen einen Ausgleich leisten, i. Bes. wenn zusätzlich zu investiven Bau- und Umbaumaßnahmen auch nicht investive Maßnahmen, z.B. eine quartiersnahe Sozialarbeit finanziert würden.

Schließlich müssen die Verluste an sozial bewirtschaftetem Wohnraum kompensiert werden, die auf das Konto von Privatisierungen und Verkäufen an Finanzinvestoren gehen. Dies betrifft in Witten über 3000 Wohnungen. Zur **Sanierung der heruntergewirtschafteten Wohnungsbestände** sind ebenso Fördermittel erforderlich wie für die **Übernahme von Wohnungsbeständen** durch sozial verantwortliche Eigentümer, zu denen in Witten Genossenschaften und Siedlungsgesellschaft gehören.

Soziale Wohnungsbauförderung ist darüber hinaus ein **Konjunkturmotor** mit besonders hohen lokalen und regionalen Beschäftigungseffekten. Dies gilt insbesondere dann, wenn lokale Wohnungsunternehmen und Vermieter in die Bestandserneuerung investieren.

Diese Herausforderungen erfordern auf lange Sicht **eine stetige Wohnraumförderung**, die erheblich über den bisherigen Förderbeträgen liegt. Bislang wurde die Wohnraumförderung zu einem geringen Teil aus Bundesmitteln, vor allem aber aus zurückfließenden Förderkrediten finanziert, die im Wohnungsbausondervermögen des Landes gesichert waren. Mit der verfassungswidrigen Entscheidung der Regierungskoalition, die Zweckbindung aufzuheben und das Wohnungsbauvermögen als Stammkapital auf die NRW.Bank zu übertragen, besteht nun die Gefahr, dass dieses Vermögen durch das exzessive Derivate-Geschäft der NRW.Bank verspielt wird, dass sich die Wohnraumförderung gegenüber konkurrierenden Förderzielen nicht durchsetzen kann und dass Banker anstatt die Wohnungspolitik über dieses Kapital der Mieter verfügen.

Deshalb ist es erforderlich, die **Zweckbindung des Wohnungsbauvermögens** des Landes zu erneuern, am besten so, dass wieder eine Sondervermögen entsteht, das völlig unabhängig von Bankenstrukturen in einer Anstalt öffentlichen Rechts bewirtschaftet wird. Wenn dies ohne Zerschlagung der NRW.Bank nicht mehr möglich sein sollte, muss durch Gesetzgebung gewährleistet werden, dass die Summe des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens nicht durch andere Geschäfte der NRW.Bank gefährdet wird und dass die NRW.Bank der Kontrolle des Landesrechnungshofes und des Parlaments untersteht.

Um der vielfältigen Bedarfslage konsequent gerecht zu werden, muss die **Rolle der Kommunen in der Wohnraumförderung** gestärkt werden. Die auf die einzelnen Kommunen zu verteilenden Förderkontingente oder –budgets sollten sich an Ermittlungen des lokalen Bedarfs und an lokalen Handlungsschwerpunkte orientieren, die durch **kommunale Wohnraumversorgungskonzepte** festgestellt werden. An diese Handlungskonzepte sollten einheitliche und transparente Anforderungen gestellt werden, die vom realen lokalen Bedarf an sozialem Wohnraum ausgehen, und nicht – wie zum Beispiel beim „Masterplan Wohnen“ in Witten der Fall, vorrangig der Positionierung der Stadt im interkommunalen Wettbewerb um zahlungskräftige Eigentümer dienen. Die Erstellung der Konzepte muss vom Land gefördert werden, denn Städte wie Witten sind mit der Erstellung umfassender Untersuchungen und Konzepte finanziell überfordert.

Soziale, (städte)baulichen und ökologische Auflagen an die Gewährung von Wohnungsbaufördermitteln sollten nicht aufgeweicht, sondern – auch im Sinne von Nachhaltigkeit, Demokratisierung und Mietermitbestimmung - weiter entwickelt werden. Zum Beispiel sollten Baumaßnahmen außerhalb der Siedlungskerne nicht gefördert werden, und bei sozialen Modernisierungen sollte die frühzeitige Beteiligung der Mieter zur Pflicht werden. Dies ist das Gegenteil der von der schwarz-gelben Bundesregierung angestrebten Verschlechterung der Mieterrechte bei Modernisierung.

Wir fordern:

- Das Wohnungsvermögen des Landes muss grundsätzlich vor den Risiken der NRW.Bank geschützt werden und ausschließlich nach wohnungspolitischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden.
- Die öffentliche Wohnraumförderung im traditionellen bisherigen Sinne (reine Wohnungsbaumaßnahmen) muss langfristig auf mindestens 1 Mrd. € / Jahr verstetigt werden.
- Sie muss ergänzt werden durch Mittel für wohnungsnah Quartiersinvestitionen, Konzeptentwicklung und andere nicht-investive Maßnahmen, sowie um Sonderbudgets für die energetische Modernisierung bei Mietpreisbindung, die Rettung vernachlässigter Wohnquartiere und den Ankauf geeigneten Wohnraums zur Vermietung.
- Die Rolle der Kommunen ist zu stärken. Die Schwerpunkte der Förderung sollen sich an kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten orientieren, deren Erstellung öffentlich gefördert wird.
- Die soziale Wohnraumförderung soll sich auf die Förderung von Mietwohnraum konzentrieren und bei Neubau, Erneuerung und Erwerb zu Mieten führen, die langfristig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mieten sind verstärkt einkommensabhängig auszugestalten.
- Unternehmen, die für die geförderten Wohnungen oder ihr ganzes Unternehmen langfristig soziale Bindungen eingehen, sollen bei der Vergabe von Fördermitteln Vorrang haben.

3. ERHALT UND FÖRDERUNG VON GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUTRÄGERN

Um in allen Landesteilen dauerhaft eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen, den Wohnungsbestand zu erhalten und nachhaltig zu erneuern, sind neben rein privatwirtschaftlichen Anbietern mehr denn je Wohnungsunternehmen erforderlich, die sich nicht ausschließlich an der Rendite orientieren und bereit sind, in langfristig gebundenen sozialen Wohnraum zu investieren. Dazu zählen vor allem **kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen**. Auch in ihrem Bestand gibt es hohe Herausforderungen zur sozialen und ökologischen Erneuerung.

Nach dem Verkauf zahlreicher Werkwohnungsbestände (in Witten vor allem der ehemaligen Vittera und ThyssenKrupp) und der LEG NRW (mitsamt der für Witten bedeutenden Wohnungsgesellschaft Ruhr-Lippe) kommt einer an „**gemeinnützigen**“ Zielen orientierten Wohnungswirtschaft eine noch größere Rolle als Marktkorrektiv, als Wohnungsversorger, als Motor der sozialer und energieeffizienter Investitionen und als Stadtumbau-Akteur zu. Darüber hinaus gibt es für immer mehr herunter gewirtschaftete Wohnquartiere nur noch dann eine Zukunft, wenn das Eigentum an diesen Wohnungsbestände auf nachhaltig und sozial wirtschaftende Unternehmen und Auffangträger

überführt wird. Dies ist in Witten zum Beispiel jetzt schon in Teilen von Heven deutlich. Generell führt das Geschäftsmodell der Finanzinvestoren, z.B. der Deutschen Annington – einer der größten Vermieter in Witten – zu einem immer stärkeren Rückzug der Wohnungsverwaltung aus den Quartieren. Die Mieter werden mit den wachsenden Problemen zunehmend allein gelassen. Die Geschäftsmodelle der Finanzinvestoren sind zudem nicht zukunftsfähig. Es ist in den nächsten Jahren mit einem wachsenden Risiko von Bankrotten oder verschleppten Insolvenzen zu rechnen, die auch in Witten wesentlich größere Wohnungsbestände erfassen könnten als dies bislang schon der Fall ist.

Es ist deshalb zunächst erforderlich, noch bestehende öffentlich verbundene und andere **Unternehmen mit nicht ausschließlich renditeorientierten Anlegerstrukturen zu erhalten**. Dazu zählen in Witten vor allem die kommunale Siedlungsgesellschaft und die lokalen Genossenschaften.

Dazu zählt in NRW über Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen hinaus heute noch die **die Evonik Wohnen und die THS**, die auch in Witten über einen relevanten Wohnungsbestand verfügt. Hier hat das Land über die RAG-Stiftung entscheidenden Einfluss darauf, ob die über 130.000 Wohnungen von THS und Evonik, wie vom Aufsichtsrat geplant zusammengeführt und dann am Kapitalmarkt verkauft werden. Oder ob auf der Grundlage dieser beiden Wohnungsunternehmen ein neuer überörtlicher, dauerhaft sozial orientierter Wohnungsanbieter für NRW entsteht.

Generell sollten Unternehmen, die sich langfristig öffentlich binden, bei der Vergabe von Fördermitteln besonders berücksichtigt werden. Für öffentliche und genossenschaftliche Unternehmen mit strategischer Bedeutung sollten zusätzliche **Förderprogramme zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis** aufgelegt werden, damit sie ihren Versorgungsauftrag erfüllen und erforderliche Bestandinvestitionen vornehmen können. Grundvoraussetzung dafür ist, dass die Anteilseigner – z.B. Kommunen – auf die Ausschüttung nicht erwirtschafteter Gewinne verzichten. Anforderung sollte auch eine Kooperation nicht-profitorientierter Unternehmen auf lokaler und regionaler Ebene sein.

Neue Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Für viele MieterInnen ist der Weg zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt aber zu mühselig und teuer. Gemeinnützige und öffentliche Wohnungsunternehmen könnten hier neue Formen der Kooperation mit selbstorganisierten Gruppen entwickeln. Kommunen, die lokale Beratungs- und Handlungskonzepte entwickeln, könnten besonders gefördert werden, wenn sie eigene Ressourcen, z.B. kommunales Bauland, für die Nutzung durch Wohnprojekte sichern und z.B. in Erbpacht zur Verfügung stellen.

Wir fordern:

- Das Land muss systematisch weiteren Privatisierungen und Verkäufen von Wohnungsbeständen an Finanzinvestoren entgegen wirken.
- Über die RAG Stiftung muss eine soziale Alternative zum Ausverkauf der Anteile an Evonik und THS auf dem Kapitalmarkt entstehen.
- Es müssen Perspektiven für einen neuen sozialen und gemeinnützigen Wohnungssektor in NRW geschaffen werden.
- Förderprogramme des Landes müssen die Leistungen öffentlich verbundener und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen besonders würdigen und wo nötig auch Eigenkapitalhilfen gewähren.
- Das Land muss neue Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte auch für Menschen mit geringem Einkommen unterstützen und fördern.

4. WOHNUNGSPOLITISCHE VERORDNUNGEN UND MIETRECHT

Die schwarz-gelbe Landesregierung hat eine ganze Reihe von sozial bedeutenden wohnungspolitischen Landesverordnungen außer Kraft gesetzt.

Durch Abschaffung der **ZWECKENTFREMDETVORORDNUNG** wurden nicht nur Umwandlungen von Wohn- in Gewerberaum auch in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf erleichtert, es wurde auch ein wichtiges und flexibles Instrument bei der Abrissgenehmigung und damit im Stadtumbau gestrichen. Nach Wegfall der Verordnung haben die Kommunen keine Handlungsmöglichkeit mehr bei Leerständen im freifinanzierten Bestand. Darüber hinaus wurde den Wohnungsämtern eine Einnahmequelle entzogen.

Die Abschaffung der **KÜNDIGUNGSPERRFRISTVERORDNUNG** hat den Kündigungsschutz von umwandlungsbetroffenen MieterInnen in NRW in vielen Fällen – so auch in Witten – von 8 Jahren auf 3

Jahre verkürzt. Dies wirkt als Spekulationsanreiz, begünstigt Angstkäufe und Verdrängungen. In Witten wurden konkret im ehemaligen Wohnungsbestand der Viterra in Heven durch den Wegfall der Verordnung Mieter genötigt, ihre Wohnung zu erwerben und damit ihr für den Lebensabend Erspartes einzusetzen.

Die Abschaffung der **BELEGUNGSBINDUNGSVERORDNUNG** hat den Kommunen ein wichtiges Instrument zur Versorgung von Menschen mit einem besonders dringlichen Wohnungsbedarf und zur Steuerung der Belegungsstrukturen genommen. Es hat die Verhandlungsposition der Kommunen gegenüber der Wohnungswirtschaft geschwächt.

Die amtierende **Bundesregierung** strebt einschneidende Verschlechterungen im Mietrecht sowie Mehrwertsteuererhöhungen zu kommunalen Leistungen an. Mietrechtlich sind u.a. Veränderungen der Kündigungsfristen zu Lasten der Mieter und die Abschaffung des Minderungsrechts bei Modernisierungsmaßnahmen beabsichtigt. Stattdessen wäre das Gegenteil erforderlich: Eine Verbesserung des Mieterschutzes bei der Privatisierung von Wohnraum, die Schaffung von Sanktionsmöglichkeiten und Minderungsrechten bei unterlassenen Nachrüstungsverpflichtungen und wirtschaftlichen Erneuerungsmaßnahmen, die Stärkung der Mietermitbestimmung bei energetischer Modernisierung und Umbau.

Wir fordern:

- Die Neuschaffung der gestrichenen Landesverordnungen, vor allem der Zweckentfremdungsverordnung und der Kündigungssperfristverordnung.
- Den Einsatz der Landesregierung für eine Verhinderung von Mietrechtsverschlechterungen im Bundesrat und für Bundesratsinitiativen zur Stärkung der Mieterrechte, vor allem bei der energetischen Modernisierungen.
- Verhinderung einer Mehrwertsteuerpflicht von kommunalen Leistungen wie Müll und Wasser.

5. KOMMUNALE WOHNUNGSAUFSICHT UND MASSNAHMEN BEI VERNACHLÄSSIGTEN WOHNUNGSBESTÄNDEN

Gerade im Ruhrgebiet nimmt nach den Verkaufswellen an Finanzinvestoren und überforderte Weiterverwerter der Umfang **vernachlässigter Wohnungsbestände** in erschreckendem Ausmaß zu. In Witten sind u.a. ehemalige Viterra-Bestände in Heven betroffen, die an kleinem anonyme Fonds veräußert wurden, aber auch Wohnungsbestände unter Zwangsverwaltung oder im Eigentum überfordertes Kleinvermieter an schwierigen Standorten. Darüber hinaus ist in ehemals „gemeinnützig“ geführten Wohnungsbeständen in Vormholz, Annen, Stockum und in anderen Stadtteilen eine zunehmende Verschlechterung der Instandhaltung und eine wachsende Vernachlässigung der Mieterbetreuung durch die Finanzinvestoren zu beobachten. Das Problem wird sich in den nächsten Jahren verschärfen, da Finanzinvestoren wie DAIG, Gagfah, LEG und eine Reihe namenloser kleiner Fonds grundsätzlich viel weniger in ihre Bestände investieren als erforderlich wäre. Auch wo bei Kauf Wohnungsbestände in einem gepflegten Zustand befanden, kann sich das Bild innerhalb weniger Jahre wandeln.

Die **kommunale Wohnungsaufsicht** müsste hier Instandsetzungsmaßnahmen erzwingen und wo nötig auch Ersatzvornahmen durchführen können, deren Kosten von dem säumigen Eigentümer eingetrieben werden müssten. Das grundsätzliche Instrumentarium dafür ist durch Bestimmungen des Baugesetzbuches, des WFNG und des weiteren Ordnungsrechts gegeben. Leider aber ist die Rechtsgrundlage dafür hinsichtlich der Sanktionsregelungen zu unverbindlich und es gibt erhebliche Vollzugsdefizite, bis hin zur Unmöglichkeit der Eintreibung von Forderungen gegenüber ausländischen Fondsinvestoren. Vor allem aber sind Kommunen mit defizitärem Haushalt wie Witten finanziell und personell nicht in der Lage, die erforderlichen fachlichen Leistungen in der gebotenen Systematik zu erbringen oder gar mit Ersatzvornahmen in Vorleistung zu gehen.

Deshalb sollte die **kommunale Wohnungsaufsicht zu einer kommunalen Pflichtaufgabe** werden, mit präzisierten Eingriffs- und Sanktionsmöglichkeiten, die auch zur Refinanzierung dieser Aufgabe beitragen. Die Kommunen sollten die Wohnungsaufsicht quartiersorientiert umsetzen und dabei die Mieter beteiligen. Diese kommunale Pflichtaufgabe muss durch Landesmittel gefördert werden, die auch die Finanzierung von notwendigen Ersatzvornahmen, die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten und Enteignungen umfasst. Entsprechende Änderungen im WFNG sind erforderlich und möglich.

Besondere Landesfördermittel sind auch für die Übernahme insolventer und herunter gewirtschafteter Wohnungsbestände erforderlich.

Die Landesregierung sollte sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass für bestimmte, kaum mehr bewohnbare oder nicht mehr mit ökologisch vertretbarem Energieaufwand beheizbare Schrottimmobilen **ein Recht der Kommunen auf entschädigungsfreie Enteignung** und eine Verpflichtung der Banken zur Übernahme der Kreditschulden geschaffen wird.

Wir fordern:

- Die Schaffung einer verbesserten gesetzlichen Grundlage für die Wohnungsaufsicht als kommunaler Pflichtaufgabe unter Übernahme der kommunalen Mehrkosten durch das Land.
- Das Land muss die Bildung von Auffangträgern für heruntergewirtschaftete Wohnimmobilien fördern.
- Das Land soll sich auf Bundesebene für ein Recht zur Enteignung von Schrottimmobilen einsetzen.

6. TRANSPARENTE WOHNKOSTEN - MIETENANSTIEG BESCHRÄNKEN

In Gebieten mit Wohnraummangel kommt es zu für die MieterInnen zu zum Teil nicht mehr erträglichen **Mieterhöhungen**. Mietspiegel wirken hier hauptsächlich als Erhöhungsinstrument. Es existieren keine wirksamen rechtlichen Instrumente, diese Mietsteigerungen zu begrenzen.

In Gebieten, in denen die Mieter aufgrund des Marktangebotes eine gewisse Auswahl hätten und deshalb tatsächlich Märkte im Interesse der Verbraucher entstehen können, kommt **Mietspiegeln** und anderen Instrumenten der Markttransparenz eine große Bedeutung zu. Gerade diese Städte verfügen aufgrund ihrer Haushaltslage aber oft nicht mehr über die erforderlichen Mittel, qualifizierte Erhebungen durchzuführen. Dies ist auch in Witten der Fall, wo nach 10 Jahren zwar Bemühungen um einen neuen qualifizierten Mietspiegel existieren. Hier müssen die Kosten aber ausschließlich durch Wohnungsunternehmen und Verbände aufgebracht werden.

Für die **Abbildung wachsender energetischer Qualitätsunterschiede** müssten Mietpreisspiegel methodisch weiter entwickelt werden. Durch ein **Förderprogramm des Landes** für die kommunale Erhebung von Mietspiegeln könnten die Mietspiegel möglichst flächendeckend ökologisch qualifiziert werden.

Kommunale **Heizkostenspiegel** sind oft zu unscharf und die Energieausweise nicht verbreitet genug, um tatsächlich schnell eine hinreichende Transparenz des energetischen Bedarfs der Wohnungen herzustellen. Hier könnten – z.B. in Zusammenhang mit der Erstellung ökologischer Mietspiegel - neue Formen breitenwirksamer Darstellungen des Energiebedarfs und möglicher Verbesserungsmaßnahmen erarbeitet werden. Ziel wären besser koordinierte und breitenwirksame Beratungsstrukturen auf lokalen Ebenen.

Eine Verordnung zur Verbesserung der Anwendung von § 5 WiStG (**Mietüberhöhung**) könnte diese Bestimmung wieder zu einem wirkungsvollen Instrument zur Begrenzung des Mietanstiegs machen. Durch Bundesratsinitiativen sollte für Regionen mit Wohnraummangelsituation die Wiedereinführung einer Mietpreisbindung angestrebt werden.

Wir fordern:

- Eine möglichst flächendeckende Erhebung von qualifizierten, ökologischen Mietspiegeln soll durch ein Landesprogramm gefördert werden.

7. REGULATION VON FINANZINVESTOREN UND MINDESTANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Das Land sollte – unabhängig von den in diesem Papier bereits erwähnten Maßnahmen - eine intensive Beobachtung und Erarbeitung von Interventionsmöglichkeiten zu Entwicklungen im Wohnungsbestand der Private Equity Fonds vornehmen. Es sollten konzertierte Maßnahmen mit Mietern, ihren Verbänden und den Kommunen gefördert werden, um dem weiteren Verfall der Siedlungen entgegen zu wirken. Dazu sollte am besten eine **Enquete-Kommission** des Landtages eingesetzt werden

Durch eine Bundesratsinitiative zur Schaffung eines **Regelwerks für Mindestanforderungen an die Wohnungswirtschaft** sollten Fondsgesellschaften gezwungen werden, eine erträgliche Wohnungsbewirtschaftung zu gewährleisten. Dazu erforderlich sind Eigenkapitalregelungen, sowie die Verpflichtung zur Zahlung eines Teils der Mieteinnahmen in einen unternehmensbezogenen Instandhaltungsfonds, der öffentlich kontrolliert und mietermitbestimmt wird. Des Weiteren sind Mindestanforderungen an eine wohnstandortnahe Wohnungsverwaltung und die Erreichbarkeit in Notfällen zu schaffen. Auf EU-Ebene sind für diese Ziele die wettbewerbsrechtlichen Voraussetzungen zu sichern. Außerdem muss die Vollstreckbarkeit von Forderungen bei Eigentümern im Ausland gewährleistet werden.

Wir fordern:

- Einrichtung einer Enquete-Kommission „Finanzinvestoren und wohnungswirtschaftlicher Wandel“
- Das Land soll die Entwicklung von kommunalen Interventionsmöglichkeiten zum Wohnungsbestand der Private Equity Fonds fördern.
- Das Land soll die Bildung von Auffangträgern unterstützen.
- Eine Bundesratsinitiative zur Schaffung eines Regelwerks für Mindestanforderungen an die Wohnungswirtschaft.

8. ENTMÜNDIGUNG UND VERDRÄNGUNG DER HARTZ IV-MIETER VERHINDERN

Die neue Landesregierung sollte sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass **die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung** übernommen werden und es nicht zu der von der Bundesregierung geplanten Pauschalierung kommt, die für viele Mieter eine Absenkung unter die tatsächlichen Kosten bedeuten würde.

Eine anzustrebende **Bundesverordnung** zu den angemessenen Kosten der Unterkunft darf nicht dazu führen, dass die erforderlichen lokalen Erhebungen und Einzelfallprüfungen zur Angemessenheit erschwert werden. Eine bundeseinheitliche Regelung zu den Angemessenheitsgrenzen sollte sich vielmehr auf Standards und Verfahren zur Ermittlung lokaler Richtwerte und zu den Anforderungen an die Einzelfallprüfung beschränken. Erforderlich sind lokale Erhebungen zu den Kosten der Wohnungen, die für die örtlichen LeistungsbezieherInnen in ausreichender Anzahl und Qualität und ohne Diskriminierung zur Verfügung stehen.

Um die Kommunen in die Lage zu versetzen, die Kosten der Unterkunft zu tragen, ist es erforderlich, dass der **Bund seinen Anteil an der Kostendeckung auf einen Betrag erhöht**, der mindestens der ursprünglich zugesagten Entlastung der Kommunen und den gestiegenen Kosten aufgrund der Entwicklung der Fallzahlen und der Mieten gerecht wird. Zu diesem Zweck müsste der Bund mindestens 75% der erforderlichen Aufwendungen übernehmen. Dies würde gerade auch den Haushalt des EN-Kreises wesentlich entlasten.

Die neue Landesregierung sollte sich entschieden **gegen eine generelle Direktzahlung** der Unterkunftskosten an die Vermieter wenden. Stattdessen sollten die KdU in der Regel an die LeistungsbezieherInnen überwiesen werden. Außerdem müssen im SGB II die Auszugsbeschränkungen für unter 25jährige und die Sanktionsmöglichkeiten unter Zugriff auf die KdU gestrichen werden.

Auf **Landesebene** sollten bestehende Vorgaben zur Regelungen der Kosten der Unterkunft überprüft werden. Konkret sollten sich die Regelungen zur Angemessenheit der Wohnungsgrößen an den Bestimmungen der aktuellen Wohnraumnutzungsbestimmungen und nicht an den nach Rechtsprechung des BSG und LSG gar nicht maßgeblichen Wohnraumförderbestimmungen orientieren. Die Erhöhung der Mindeststandards für angemessene Wohnflächen von – in Witten - derzeit 45 qm auf 50 qm (WNB bei 1-Personenhaushalten) würde zu einer Entlastung des begrenzten Marktsegmentes der kleinen Wohnungen führen, den Spielraum bei der Wohnraumsuche erhöhen und viele Widerspruchsverfahren überflüssig machen.

Das Land sollte wieder in die Förderung einer bedarfsgerechten und **unabhängigen Sozialberatung** für Erwerbslose einsteigen. Im EN-Kreis konnte zwar vorübergehend ein unabhängige Beratungsstelle bei verringertem Leistungsumfang erhalten werden. Dieses Modell ist indes befristet.

Beratungskosten zu Wohnproblemen – i. Bes. **Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen** – sollen übernommen werden.

Wir fordern:

- Die geplante Spar-Pauschalierung der Kosten und Unterkunft muss verhindert werden.
- Eine bundeseinheitliche Verordnung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung muss sich auf Standards und Verfahren der lokalen Angemessenheitsprüfung beschränken und das Ziel verfolgen, Verdrängungen zu vermeiden und allen Menschen einen diskriminierungsfreien Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen zu ermöglichen, die dem gesellschaftlichen Stand der Wohnbedürfnis entsprechen .
- Die kommunalen Kostenträger müssen ausreichend Mittel erhalten, die Kosten der Unterkunft und Heizung ohne Verdrängung und Diskriminierung zu übernehmen.
- Eine Direktzahlung der KdU an den Vermieter muss die zu begründende Ausnahme bleiben.
- Das Land sollte unabhängige Sozialberatungen fördern und für die Übernahme von Beratungskosten von erwerbslosen MieterInnen sorgen.
- Das Land soll sich dafür einsetzen, dass die Auszugsbeschränkung für unter 25jährige und die Sanktionsmöglichkeiten unter Zugriff auf die KdU gestrichen werden.

9. WOHNUNGSLOSE, FRAUENHÄUSER, FLÜCHTLINGE

Die erträglichere Lage auf einigen regionalen Wohnungsteilmärkten, die geringe Zuwanderung, die Förderprogramme des Landes für koordinierte Maßnahmen in der Wohnungslosenhilfe und – prävention, vor allem aber auch die Bemühungen vieler Kommunen und der freien Träger haben dazu beigetragen, dass im Ruhrgebiet die Zahl der Wohnungslosen im Vergleich zu den 90er Jahren reduziert werden konnten. In vielen Städten konnten Notunterkünfte aufgelöst oder in normalen Mietwohnraum umgewandelt werden. So auch in Witten.

Damit sind Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnverhältnisse aber keineswegs überwunden, vor allem wenn man beachtet, dass die offiziellen Zahlen auf lokaler Ebene nur einen Teil der Wohnungslosen erfassen. Der **Anteil von Frauen und MigrantInnen**, die ohne eigene Wohnung bei „Bekanntem“ oder in Frauenhäusern leben, ist seit längerem gestiegen. Die **Hartz IV-Gesetze** und die Zunahme von ungesicherten Beschäftigungsverhältnissen im Niedriglohnbereich haben neue Risiken für den Verlust der Wohnung geschaffen. So wurde durch die Aufsplitterung der Zuständigkeiten aus ARGEn und Sozialämtern die Prävention der Wohnungslosigkeit erschwert und die **Auszugsbeschränkung für unter 25-jährige** führt dazu, dass junge Menschen, die es bei ihren Familien nicht mehr aushalten oder heraus geworfen werden, irgendwo bei „Freunden“ unterschlüpfen und faktisch wohnungslos sind.

Wenn nun in dieser Situation die **Förderung von Maßnahmen zur Wohnungsnotfallhilfe** durch Land oder Kommunen verringert wird, ist ein erneuter erheblicher Anstieg der Wohnungslosigkeit unvermeidlich. Dies alles gilt natürlich umso mehr für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Als besonders hilfreiche kommunale Maßnahme hat sich in den vergangenen Jahren die Einrichtung kommunaler **zentraler Fachstellen** für die Wohnraumhilfe erwiesen. Die Förderung dieser Fachstellen durch das Land muss unbedingt fortgesetzt werden, bei überschuldeten Städten auch zu 100%. Zentrale Fachstellen und die dazu gehörigen Aufgaben sollten zu einer kommunalen Pflichtaufgabe erhoben werden. Ihre Maßnahmen sollten mit den Wohnraumversorgungskonzepten abgestimmt werden. Ziel ist es, alle dauerhaften Unterbringungen in normale Mietverhältnisse zu überführen bzw. alle Wohnungslosen in normale Mietwohnungen unterzubringen.

Außerdem ist es erforderlich, das System der **aufsuchenden Hilfen** bedarfsgerecht auszubauen und durch das Land zu fördern. Zugleich ist auch die **systematische Internierung von Flüchtlingen und ihre Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt** zu beenden.

Ebenso dringlich ist die Sicherung der **finanziellen Förderung von Frauenhäusern** (gerade auch des Frauenhauses EN) und der Frauennotrufe.

Wir fordern:

- In allen Kommunen müssen zentrale Fachstellen der Wohnraumhilfe eingerichtet und vom Land gefördert werden.
- Das Land muss die lokalen Hilfesysteme für die Vermeidung von Wohnungslosigkeit, Frauenhäuser und Frauennotrufe bedarfsgerecht fördern.

- Die systematische Internierung von Flüchtlingen und ihre Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt ist zu beenden.

10. SOZIALE STADT

Nach nunmehr über 15 Jahren Erfahrung mit den Programmen „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ und „**Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf**“ sollten die Erfahrungen zu bewerten sein und die Landesprogramme sollten in eine **Regelförderung** überführt werden, die allen benachteiligten Stadtteilen zu Gute kommt.

Die Situation, dass wenige bei der Antragsstellung erfolgreiche Stadtteilprojekte bei der Vergabe von Fördermitteln begünstigt werden, während andere ebenso benachteiligte Stadtteile auf sich allein gestellt bleiben und die Folgen kommunaler Kürzungen ertragen müssen, ist zu beenden. Ebenso ist eine Förderung von Kommunen, die über genügend eigene Mittel verfügen gegenüber einer Förderung von verarmten Städten nachrangig. Stark verschuldete Städte können sich den Eigenanteil an den Programmen nicht leisten, bzw. die Kommunalaufsicht vernietet eine Beteiligung. Diese Situation muss durch einen höheren Förderumfang überwunden werden. Außerdem sind die Fördergegenstände daraufhin zu überprüfen, ob durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen überhaupt soziale Stabilisierungsprozesse ausgelöst werden oder ob eine Schwerpunktverlagerung auf soziale Infrastruktur und Beratung nicht zielführender ist.

Deshalb sollte das Programm in ein **Programm zur Förderung sozialer Stadtentwicklung und Überwindung von quartiersbezogenen Benachteiligungen für gesamte Stadtgebiete** weiterentwickelt werden. Voraussetzung dafür ist eine **quartiersbezogene Sozialberichterstattung der Kommunen** und eine gesamtstädtische quartiersbezogene soziale Stadtentwicklungsplanung. **Soziale Stadtentwicklungskonzepte** müssen auch aufzeigen, wie innerhalb des Stadtgebietes eine sozialer Ausgleich von Benachteiligungen erfolgen kann und in welchen Städten und Regionen ein verstärkter Anspruch auf Umverteilung aus prosperierenderen Städten und Regionen erfolgen kann.

Wir fordern:

- Entwicklung einer Regelförderung für alle benachteiligten Stadtgebiete, die sich an sozialen Stadtentwicklungskonzepten orientiert.

11. STADTUMBAU UND ABRISSFÖRDERUNG

In Teilen des Ruhrgebiets nehmen in Folge der Bevölkerungsentwicklung, der Veralterung von Wohnungsbeständen und der Verwahrlosung nach Fondsverkäufen die **Wohnungsleerstände** zu. Hinzu kommen langjährige Probleme mit einer Reihe von Wohngebäuden und Wohnvierteln, die in den 60er und 70er Jahren errichtet wurden, aber schnell zu Sorgenkindern wurden. Weit über die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre hinaus wird immer mehr die Frage gestellt, ob Abriss mit anschließendem Neubau nicht wirtschaftlicher sind als Sanierungsmaßnahmen. Aus dem Programm "Stadtumbau West" kann der "Rückbau" von problematischen Wohngebäuden mit hohen Leerständen schon seit einigen Jahren gefördert werden. 2010 kann nun erstmals der Abriss von Wohnungen auch aus dem Wohnraumförderungsprogramm bezuschusst werden.

Es ist damit zu rechnen, dass dies erst der Anfang einer sich ausweitenden **Abrissförderung** ist. Deshalb sind nun sehr gründliche Diskussionen darüber erforderlich, welche sozialen Standards bei derartigen Maßnahmen einzuhalten sind und wie die Belastung der Neubauförderung ausgeglichen werden kann. Es besteht die Gefahr, und dafür gibt es auch bereits Beispiele, dass mit den Umstrukturierungen preisgünstige Wohnungen durch wesentlich teurere Wohnungen – zum Beispiel Eigentumsmaßnahmen – ersetzt werden und dass die bisherigen BewohnerInnen dann in andere schlechte Wohnungen **abgedrängt** werden.

Nur so lange der Rückbau mit der Schaffung von neuen, zeitgemäßen Sozialwohnungen verbunden ist, die auch der Verbesserung der Lebensqualität in den Siedlungen dienen, ist er akzeptabel. Voraussetzungen für eine Förderung muss sein, dass den Maßnahmen eine sorgfältige **städtebauliche kommunale Planung** zu Grunde liegt, dass die **betroffenen Mieter umfassend und verbindlich beteiligt** werden und dass niemand durch die Maßnahmen aus seinem Wohngebiet verdrängt wird.

Wir fordern:

- Stadtumbaumaßnahmen müssen dazu führen, dass die bisherigen BewohnerInnen besser versorgt werden als bisher: in dem neu errichteten Objekt oder im unmittelbaren Umfeld.
- Die betroffenen Mieter müssen verbindlich beteiligt werden.
- Eine Förderung von Mietervertreibungen darf es niemals geben.

12. KOMMUNALFINANZEN

Die Zukunft des Wohnen und Lebens in unseren Städten hängt entscheidend davon ab, ob es gelingt, die **katastrophale Finanzlage der Kommunen** zu überwinden. Dies gilt ganz besonders auch für Witten. Die Stadt ist in weiten Bereichen schon jetzt fast handlungsunfähig.

Ohne eine schnelle Überwindung der strukturellen Unterfinanzierung der Städte im Ruhrgebiet und ihrer Überschuldung sind umfangreiche Verschlechterungen der kommunalen Leistungen, Notverkäufe auch kommunaler Wohnungen, völlige Handlungsunfähigkeit der Städte und eine katastrophale Verschlechterungen der Lebensbedingungen zu erwarten.

Wir fordern:

- Unmittelbare Sofortmaßnahmen, um die kommunale Handlungsfähigkeit stark verschuldeter Städte wie z.B. Witten wieder herzustellen
- Eine grundlegende Gemeindefinanzreform, die
 - die Kommunen dauerhaft befähigt, ihre Aufgaben wieder zu erfüllen,
 - Kommunen mit strukturell stark verschuldeten Haushalten von den Altschulden entlastet,
 - das Aufkommen aus dem Solidarbeitrag nach Maßgabe der Bedürftigkeit auf Kommunen in Ost und West verteilt,
 - das Konnexitätsprinzip (zusätzliche Aufgaben für die Kommunen müssen durch eine entsprechende Finanzierung gedeckt werden) tatsächlich durchsetzt,
 - die grundgesetzlich verankerte Selbstverwaltung der Kommunen wieder herstellt.