

# **Für eine zukunftsfähige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**

Positionspapier der Arbeitsgemeinschaft  
der Mietervereine

Bochum, Dortmund, Witten  
und der Mietergemeinschaft Essen

# **Inhalt**

1. Einleitung
2. Zukunft der Städte und Regionen sichern!
3. Recht auf Wohnen - Städte für alle!
4. Gleiche Teilhabe für ZuwanderInnen - MigrantInnen integrierten!
5. Sicheres und bezahlbares Wohnen für alle! - Für ein soziales Mietrecht!
6. Wohnungsbestände erneuern!
7. Wohnraumförderung umbauen!
8. Anreize zur Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen minimieren!
9. Keine Förderung für den Ausverkauf und die Umwandlung von Mietwohnungen!

# Impressum

## Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Dortmund, Bochum, Witten  
und der Mietergemeinschaft Essen  
im Mai 2002

## Redaktion:

Aichard Hoffmann, Helmut Lierhaus, Melanie Kloth, Rainer Stücker, Knut Unger,

## Kontakt:

Aichard Hoffmann,  
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgebung e.V.  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234 / 96 114-44  
Fax: 0234 / 96 114-74  
E-mail: mensch.mieter@mieterverein-bochum.de

## Moderation und Endredaktion:

Brigitte Karhoff, Wolfgang Kiehle, Dietmar Stahlschmidt  
WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Herner Straße 299  
44809 Bochum  
Tel.: 0234 / 904 40 0  
E-Mail: kontakt@wohnbund-beratung-nrw.de

# Zum Selbstverständnis unserer Arbeit

Die Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und die Mietergemeinschaft Essen verstehen sich als aktive Interessenvertretung aller Nichteigentümer/innen von Wohnraum in ihrem Organisationsgebiet. Über die Kernaufgabe der mietrechtlichen Beratung und Vertretung hinaus bedeutet dies, dass wir uns in die öffentlichen und politischen Debatten unserer Städte, unserer Region und unserer Netzwerke aktiv einmischen müssen. Dieser komplexen Aufgabe stellen wir uns mit einer Strategie, die die folgenden Punkte umfasst:

1. Die Basis unserer Vereine ist die Mitgliedschaft von deutlich mehr als 10 Prozent der Mieterhaushalte. Unsere Mitglieder stammen aus allen gesellschaftlichen Schichten, von Wohnungslosen und SozialhilfeempfängerInnen über Rentner- und Arbeitnehmerhaushalte mit geringen Einkommen bis hin zu MieterInnen mit überdurchschnittlichen Einkommen. Der Anteil von Frauen, MigrantInnen und Niedrigverdienern in unseren Organisationen liegt über dem gesellschaftlichen Durchschnitt. Diese Mitgliederbasis ist nicht nur die Grundlage für unsere politische und ökonomische Unabhängigkeit, sondern darüber hinaus Verpflichtung, ständig nach dauerhaften Lösungen für eine Gestaltung der Wohnverhältnisse zu suchen, die sicher, bedarfsgerecht, bezahlbar und sozial integrativ sind, sowie eine hohe Lebensqualität bieten.
2. Unseren Mitgliedern bieten wir eine qualifizierte rechtliche Beratung und Unterstützung, die in unserem Organisationsgebiet die Qualitätsführerschaft besitzt. Unsere Beratungsdienstleistungen sind die mit Abstand die wichtigste Motivation für eine Mitgliedschaft und gewährleisten darüber hinaus einen ständigen Kontakt mit den unmittelbaren Wohnproblemen der Mieter/innen. In vielen Fällen gehen unsere Dienstleistungen über individuelle Rechtsberatungen hinaus und versuchen, die Mieter/innen für einen aktiven Einsatz für ihre Rechte, ihre Nachbarschaft, ihr Wohnumfeld zu motivieren.
3. Unsere Vereine beschränken sich aber nicht darauf, ihre Mitglieder zu unterstützen. Unserer Erkenntnis und Erfahrung entspricht es, dass durch eine offensive Zusammenarbeit mit Mieterinitiativen, Nachbarschaftsgruppen und Bürgerinitiativen weit aus mehr politische Durchsetzungskraft erzielt werden kann, als wenn die Mietervereine für sich allein arbeiten. Die Aktivierung der Mieterschaft ist deshalb eines unserer Kernziele, und wir unterstützen aktiv die Bildung von aktiven Mietergruppen, von Aktionsbündnissen und lokalen Netzen.
4. Darüber hinaus wenden wir uns mit unseren Publikationen und Aktionen und unserer Pressearbeit ständig an eine breite Öffentlichkeit. Dabei berichten wir nicht nur über Erfolge oder informieren über mietrechtliche Fragen. Vielmehr mischen wir uns aktiv in die öffentlichen poli-

tischen Debatten ein. Eine Strategie, die sich für unsere Vereine ausgezahlt hat. Wir sind in unseren Städten ein unübersehbarer politischer Faktor.

5. Politische Interessenvertretung bedeutet aber auch Dialogfähigkeit mit den politischen Entscheidungsträgern, Unternehmen und Behörden. Unsere Vereine halten eine formelle und informelle Lobbyarbeit und den Gedankenaustausch für unverzichtbar. Dies bedeutet nicht, dass wir uns politisch einbinden lassen. Vielmehr erhalten wir auf diese Weise Informationen, Kontakte und potentielle Bündnispartner, die es uns erlauben, effiziente politische Strategien zu entwickeln, frühzeitig auf Fehlentwicklungen zu reagieren oder selbst die Initiative zu ergreifen.
6. Dass Wohnen mehr als ein Dach über dem Kopf ist, erfahren wir alltäglich in unserer Arbeit, sei es vor Ort oder im Zusammenhang mit politischen Debatten. Eine langfristige Umsetzung der Interessen der Mieter/innen ist nur möglich im Rahmen einer umfassenderen Strategie nachhaltiger Stadt- und Regionalentwicklung. Aus diesem Grunde beteiligen wir uns an vielen Bündnissen auf lokaler und regionaler Ebene. Unsere Vereine besitzen eine lange Tradition der Zusammenarbeit mit sozialen Bewegungen, mit Obdachlosenorganisationen, Wohlfahrts- und Umweltverbänden, Verbraucherorganisationen und Stadtteilprojekten. Alle unsere Vereine sind aktive Mitgestalter der Lokalen Agenda 21 an ihren Orten, haben sich in diesem Rahmen zu einer besonderen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung bekannt und mehrere Pilotprojekte mit auf den Weg gebracht. Darüber hinaus versuchen wir auch in der Region, auf Bundesebene und im internationalen Zusammenhang Netzwerke aktiver Mieter- und Bewohnersolidarität zu fördern und zu stärken.

Diese strategische Orientierung ermöglicht es uns, über eine nachhaltige Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik nicht nur organisations- und verbandsintern zu diskutieren und sporadisch Positionen zu veröffentlichen. Darüber hinaus entwickeln wir die Kapazität, die von uns verfolgten Ziele auch praktisch in die Tat umzusetzen: durch aktive Mietergruppen und unseren Einfluss auf die öffentliche Meinung, durch Lobby-Arbeit und Konsultationen, durch Bündnisse und politische Aktionen, durch rechtliche Unterstützung und die Entwicklung zukunftsweisender Projekte.

Wir sind Mitglied im Deutschen Mieterbund, aber nicht im Landesverband NRW. Aus dem Landesverband sind wir 1999 nach einem Streit über die Aufnahme neuer Mietervereine vor dem Hintergrund der Ausrichtung der zukünftigen Politik des Landesverbandes ausgetreten. Nach wie vor beteiligen wir uns an Diskussionen und der Meinungsbildung im Deutschen Mieterbund, denn der DMB bleibt für Durchsetzung der Mieter-Interessen auf Bundesebene unverzichtbar. Darüber hinaus halten wir aber eine viele breitere und offenere Zusammenarbeit auf allen Ebenen für notwendig, um die Kräfte für eine soziale und ökologische Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik zu stärken.

# **1. Einleitung: Grobanalyse Wohnungsmarkt in NRW**

## **Thesen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes**

Im Ruhrgebiet verstärken sich zur Zeit die Anzeichen für umfassenden und dauerhaften Leerstand. Die Situation im Ruhrgebiet ist deswegen so schwierig, weil hier ein nicht unerheblicher Abwanderungsdruck durch die schlechte Qualitäten von Wohnungen ausgelöst wird. Wollen die Städte jedoch ihre Wohnbevölkerung halten, müssen sie nachfrageorientierte Angebote schaffen. Derzeit tun sie das überwiegend durch Neubaumaßnahmen, wobei sie sich an den Wohnqualitäten des Umlandes orientieren und dabei oft die Qualitäten des Wohnens in der Stadt außer Acht lassen.

Notwendig ist eine nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes, die einen Beitrag leisten kann, die Stadtflucht zu verringern. Hier muss die Wohnungsbauförderung des Landes ein auf die Aufgaben orientiertes Förderprogramm entwickeln, wobei die Städtebau- und die Modernisierungsförderung enger zu verknüpfen ist.

In der Auswahl des Wohnstandortes hat sich in den letzten Jahren ein drastischer Wandel vollzogen: Man wohnt längst nicht mehr dort wo man arbeitet und arbeitet nicht mehr dort, wo man wohnt. Dieses Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort bieten den Ruhrgebietskommunen damit neue Chancen auf den Wohnungsmärkten. Mit eigenständigen, auf die städtischen Qualitäten zielenden Angeboten kann der Wohnstandort Ruhrgebiet gefestigt werden.

Auf der anderen Seite zeichnet sich der ländliche Raum heute durch eine vergleichsweise starke Industrialisierung aus; ländliche Idyllen gehören längst (überwiegend) der Vergangenheit an. Im ländlichen Raum in NRW findet derzeit das stärkste Wachstum von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben statt. In einigen ländlichen Gemeinden gibt es relativ mehr industrielle Arbeitsplätze als in einigen Städten des Ruhrgebietes. Dies hat auch das Wohnen auf dem Land verändert.

## **Entwicklungstendenzen**

Der Wohnungsmarkt in NRW ist zur Jahreswende 2001 / 2002 von folgenden Faktoren gekennzeichnet:

- Die Wartelisten für Sozialwohnungen werden insbesondere in den Ballungskernen kürzer

- Insgesamt wird das Verhältnis von Angebot und Nachfrage günstiger; das Wohnungsdefizit ist auf 184.000 Wohnungen zurück gegangen
- Auch auf dem ungebundenen Mietwohnungsmarkt wird die Chancen für Sozialmieter günstiger, eine Wohnung zu finden
- Die Fluktuation hat sich seit der ersten Hälfte der 90er Jahre um die Hälfte erhöht.

Die Gründe für die gegenüber Mitte der 90er Jahre nicht unerheblich veränderte Situation liegen in z.T. strukturellen Wandlungsprozessen auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen, die im folgenden auf der Grundlage von Daten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) beschrieben werden.

## **Bevölkerungsentwicklung**

- Die Bevölkerung in NRW ist seit Mitte der 90er Jahre um durchschnittlich 0,3-0,5% zurück gegangen.
- Dem steht ein gleich hoher Zuwachs in den Ballungsrändern gegenüber.
- In den ländlichen Räumen ist die Bevölkerung um 0,5-1,0% gewachsen.
- Im Ruhrgebiet ist die Bevölkerung bis Mitte der 90er Jahre durch Wanderungszuwächse gestiegen, danach tritt eine Stagnation ein bzw. gibt es einen Bevölkerungsrückgang durch Abwanderung. Dazu kommt ein weiterer Bevölkerungsrückgang durch einen Überschuss von Todesfällen gegenüber Geburten.

## **Bautätigkeit**

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag in den letzten Jahren insbesondere im ländlichen Raum, v.a. am Niederrhein, im Münsterland und in den Kreisen Gütersloh, Paderborn und Soest. So wurde allein ein Drittel des Wohnungsneubaus der 90er Jahre in 40 ländlichen Gemeinden errichtet. In den verschiedenen Regionstypen entstanden dabei Neubauwohnungen in folgender Höhe:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Ballungskerne und solitäre Verdichtungsräume | 290.000 Wohnungen  |
| - Ballungsränder                               | 176.000 Wohnungen  |
| - Ländliche Räume                              | 381.000 Wohnungen. |

## **Rückgang von Belegungsbindungen**

Der Rückgang des Bestandes von Wohnungen mit Belegungsbindungen setzt sich fort. Von 1990 bis

2000 ist der Bestand um ein Viertel auf 1,173 Mio. Wohnungen zurück gegangen. Dabei betrug der Rückgang im ländlichen Raum nur 6%, in den Ballungskerne dagegen 29%. Die Wirkungen dieses Rückgangs entfalten sich derzeit in den Ballungskernen wegen des nicht mehr so engen Wohnungsmarktes nicht spürbar, außer in den Großstädten der Rheinschiene. Besonders dramatisch sieht es am Kölner Wohnungsmarkt aus, hier sind allein seit Mitte der 90er Jahre ein Viertel der Bindungen verloren gegangen.

Trotz des in großen Bereichen entspannten Wohnungsmarktes in NRW haben nach wie vor Haushalte, die am Wohnungsmarkt diskriminiert werden und Haushalte mit geringem Einkommen Versorgungsprobleme.

## **Entwicklungstrends**

Der *Bevölkerungsrückgang* wird sich fortsetzen; bis Mitte des nächsten Jahrzehnts wird er 1,3% betragen. Im Ruhrgebiet wird er deutlich überproportional bei fast 9% liegen. Dagegen ist im ländlichen Raum weiterhin mit einem Zuwachs von 1,4% zu rechnen.

Im gleichen Zeitraum wird bedingt durch einen *ungebrochenen Trend zu kleineren Haushalten* und durch den relativen Zuwachs älterer Menschen die Anzahl der Haushalte in NRW um 4,7% zunehmen. Im Ruhrgebiet wird es dagegen einen Rückgang um 3,5%, in den ländlichen Regionen dagegen ein Wachstum von 7,8% geben.

1990 waren in NRW noch 20% des Wohnungsbestandes *Sozialwohnungen*; zehn Jahre später waren es nur noch 14% (knapp 600.000 Wohnungen). Im Jahre 2009 wird es nur noch etwa 400.000 Wohnungen mit Belegungsbindungen geben.

Derzeit besteht ein deutliches Missverhältnis der Bautätigkeit zum Neubaubedarf. Im Ruhrgebiet kann die Neubautätigkeit nur zu etwa der Hälfte durch einen Bedarf abgedeckt werden. Dies hat einen zunehmenden Leerstand zur Folge, der über den durch den Bevölkerungsverlust induzierten Leerstand hinausgeht.

Zudem zeigt sich in NRW auf Grund des derzeitigen Trends der Stadt-Umland-Wanderung und der Haushaltsentwicklung eine deutliche Verschiebung des Zuwachses des Neubaubedarfs in die ländlichen Region (etwa 22%), während im Ruhrgebiet bis 2014 nur knapp 4% des derzeitigen Bestandes neu gebaut werden muss (Ersatzwohnungsbau).



## **2. Zukunft der Städte und Regionen sichern!**

In Jahrzehnten des Bevölkerungswachstums hat sich ein räumliches Entwicklungsmuster etabliert, das durch eine stetige Stadt-Umland-Wanderung gekennzeichnet ist und in den Stadtregionen zu einer zunehmenden Zersiedelung der Landschaft und einem Anwachsen des PKW-Verkehrs führt.

Triebkraft dieser Entwicklung ist zum einen die Konkurrenz der Gemeinden um EinwohnerInnen, die eine stetige Ausweisung neuer Baugebiete vor allem in den Umlandgemeinden, aber auch in den verbliebenen Freiräumen der Städte selbst hervorbringt. Vor dem Hintergrund stagnierender und zunehmend auch rückläufiger Bevölkerungszahlen in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Regel nicht mehr notwendig. In der Konkurrenz um EinwohnerInnen erscheint aber die Reaktivierung brachgefallener Flächen in den Kernstädten häufig als zu zeitaufwändig und kostenintensiv und rentiert sich aus Sicht der EntscheidungsträgerInnen daher nicht. Der Inanspruchnahme von Freiraum wird gegenüber der konsequenten Innenentwicklung immer noch Vorrang eingeräumt.

Zum anderen trägt die Eigenheimzulage, die den Neubau auf der grünen Wiese fördert und in Verbindung mit geringen Boden- und Baupreisen als „Stadtfluchtprämie“ wirkt, erheblich zur Zersiedelung bei. Das Beharren auf überkommenen Zielen der Wohnungsbauförderung kann den Blick auf die tatsächlichen Wohnwünsche vieler Haushalte verstellen. Eigentumserwerb ist häufig kein Selbstzweck, sondern dient vielmehr der Umsetzung von Wohnwünschen, die das heutige Angebot an städtischen Mietwohnungen nur in Ausnahmen befriedigt. Untersuchungen zu Motiven der Stadt-Umland-Wanderung haben gezeigt, dass die überwiegende Anzahl der Umlandwanderer auf der Suche nach mehr Grün, weniger Lärm und besseren Bildungschancen die Städte verlassen haben und im Umland wieder in eine Mietwohnung gezogen ist oder bereits vorher im Eigentum gewohnt hat.

Innerhalb der Städte sind aufgrund unterschiedlicher Qualitäten der Wohnquartiere und sozial selektiver Wanderungsprozesse zunehmende Segregationsprozesse zu beobachten, die zur Herausbildung benachteiligter Stadtquartiere führen. Die Wohn- und Lebensbedingungen in diesen Quartieren sind vielfach durch Defizite des Wohnungsangebotes, der infrastrukturellen Ausstattung sowie der Umweltqualität erheblich herabgesetzt. Vorhandene Potentiale dieser Quartiere, wie etwa eine gut ausgeprägte ethnische Ökonomie, werden vielfach in der städtischen Diskussion nicht wahrgenommen. Viele BewohnerInnen dieser Quartiere haben aufgrund ökonomischer und/oder soziokultureller Zugangsbarrieren am Wohnungsmarkt keine Alternativen.

Wir halten beide Entwicklungen – die Zersiedelung der Landschaft sowie die zunehmende Segregation – für die Wohn- und Lebensqualität in unseren Städten und Stadtregionen für nicht akzeptabel

und einer nachhaltigen Stadtentwicklung widersprechend und setzen uns für Handlungskonzepte ein, die eine bedarfsgerechte, soziale und ökologische Verbesserung der bereits bestehenden Wohnquartiere in den Mittelpunkt stadtentwicklungspolitischer Strategien stellen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum soll in Städten wie in Umlandgemeinden vermieden werden. Die Mietervereine sehen es als ihre Aufgabe an, sich für den Freiraumschutz einzusetzen und in diesem Sinne auf kommunale und regionale Planungsvorhaben einzuwirken.

Ein attraktives Angebot an verschiedenen Siedlungs- und Wohnformen in den Städten, das den Bedürfnissen unterschiedlicher Haushaltstypen und Lebensformen gerecht wird, kann dazu beitragen, den wachsenden Eigenheimsiedlungen im Umland und am Stadtrand mit all ihren negativen ökologischen Auswirkungen zu begegnen.

Lebenswerte Städte, die eine Alternative zum Fortzug in das Umland bieten, können aber nicht allein durch eine andere Wohnungspolitik erreicht werden. Vielmehr müssen Infrastrukturen verändert und neu geschaffen werden. Funktionsmischung, eine deutliche Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV, attraktive Grün- und Freizeitflächen können in Verbindung mit einem vielseitigen innerstädtischen Wohnungsbestand dazu beitragen, die Wünsche vieler Haushalte zusammenzuführen und die Stadt wieder attraktiver zu machen.

Im Rahmen solcher gesamtstädtischer Strategien müssen für eine solidarische Stadt integrative Handlungskonzepte zur Weiterentwicklung und eine spezielle Förderung benachteiligter Quartiere entwickelt und umgesetzt werden. Diese Entwicklungsstrategien müssen sich v.a. an den in den Quartieren vorhandenen Potentialen und Bedürfnissen orientieren. Ziel muss die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der bereits ansässigen QuartiersbewohnerInnen sein, Verdrängungsprozesse im Rahmen der Aufwertung müssen vermieden werden, die Städte müssen in allen Quartieren ihre Fähigkeiten zur Aufnahme und gleichberechtigten Versorgung einkommensarmer und sozial benachteiligter Bedarfsgruppen erhöhen.

Ein wichtiger Baustein für die Qualität von Wohn- und Lebensbedingungen im Quartier sind eigene Gestaltungsmöglichkeiten und Mitspracherechte. MieterInnen müssen daher verstärkt an Entscheidungen zum Umbau von Wohnungen, Wohnumfeld und Quartieren beteiligt werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die angestrebten Verbesserungen tatsächlich den Bedürfnissen der QuartiersbewohnerInnen gerecht werden.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung fordert die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:

- Die Umwandlung der Eigenheimzulage in eine an soziale und ökologische Kriterien gebundene Investitionszulage, die schwerpunktmäßig die bedarfs-, umwelt- und sozialgerechte Verbesserung des Wohnungsbestandes fördert.
- Die Abschaffung der Entfernungskostenpauschale, die das tägliche Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort aktiv fördert und der Zersiedlung Vorschub leistet.
- Den Ersatz der ertragswertorientierten Grundsteuer durch eine Bodenwertsteuer, die unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks erhoben wird. Diese Art Steuer schafft Anreize, insbesondere innerstädtische Grundstücke einer Nutzung zuzuführen, verringert mögliche Spekulationsgewinne und trägt somit zur Förderung der Innenentwicklung bei.
- Die Stärkung der Regionalplanung für ihre Aufgabe, die Baulandausweisung in den Stadtregionen stärker zu koordinieren und auf das tatsächlich erforderliche Maß zu reduzieren. Die im Rahmen der Regionalplanung stattfindende Wohnbauflächenbedarfsplanung muss verbindlicher werden. Im Rahmen der Bedarfsermittlung des zusätzlich benötigten Baulands muss das Potential an reaktivierbaren Brachflächen stärker als bisher berücksichtigt werden. Die Entwicklung von Kooperationsmodellen benachbarter Kommunen zur gemeinsamen Wohnbauflächenplanung, wie sie die Modellregion Bonn-Rhein-Sieg-Kreis erfolgreich umsetzt, sollte von anderen Stadtregionen aufgegriffen und von der Landesregierung unterstützt werden.
- Die stärkere Orientierung der Vergabe öffentlicher Fördermittel für die Entwicklung von Bauflächen an ökologischen und sozialen Kriterien, so dass die Reaktivierung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen vorrangig gefördert wird. Ein Punktesystem, das die einzelnen Flächen nach bestimmten Kriterien bewertet und an dessen Ergebnis die Höhe bzw. die Vergabe der Fördergelder überhaupt gebunden ist, kann ein geeignetes Steuerungsinstrument hierzu sein.
- Die Entwicklung gesamtstädtischer Stadtentwicklungskonzepte, die eine qualitative und bewohnerorientierte Verbesserung der bestehenden Wohnquartiere sowie die Vermeidung zunehmender Segregationsprozesse und die Herstellung eines sozial ausgewogenen stadträumlichen Gefüges zum Ziel haben. In diesem Rahmen müssen unter Beteiligung der NutzerInnen des Quartiers (BewohnerInnen, Gewerbetreibenden, etc.) quartiersbezogene Entwicklungskonzepte erarbeitet werden, die u.a. Entwicklungsziele für Art und Eigentums- und Trägerform des Wohnungsbestandes angeben. Im Rahmen dieser gesamtstädtischen Konzepte müssen benachteiligte Stadtquartiere weiterhin eine spezielle Förderung erhalten. Noch wichtiger ist, dass vorhandene Infrastrukturen in diesen Quartieren nicht weiter geschwächt, sondern fortentwickelt werden. Die Ansätze des Programms „Soziale Stadt“ sind sinnvoll, müssen aber weiterentwickelt

und mit mehr Geld ausgestattet werden. Innerhalb der Städte muss ein gerechterer Ausgleich zwischen den Stadtquartieren geschaffen werden.

- Leitbild für die Quartiersentwicklung ist eine kindgerechte Wohnumgebung mit einem bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten, vielfältigen Angebot an Wohnungen und Wohnformen, einer vielfältigen Nah- und Infrastrukturversorgung, hohen Freiraumqualitäten und einer am Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) orientierten guten Verkehrserschließung und -anbindung und einer entwickelten lokalen Ökonomie mit Zugang zu dauerhaften Erwerbsquellen. Wohnquartiere stellen für alte Menschen den zentralen Lebensbereich dar. Neben einem differenzierten Angebot an altengerechten und betreuten Wohnformen müssen daher die Bedürfnisse alter Menschen bei der Gestaltung von Wohnumfeld und Quartier besonders berücksichtigt werden. Untersuchungen zu Motiven innerstädtischer und über die Stadtgrenzen hinaus führender Umzüge können wichtige Hinweise zu nachgefragten Qualitäten von Wohnungen, Wohnumfeld und Quartier geben und eine nutzerorientierte Quartiersentwicklung fördern.
- Die Beteiligung der BewohnerInnen an allen Entscheidungen zur Quartiers- und Stadtentwicklung muss institutionell abgesichert werden. Insbesondere müssen neben den EigentümerInnen auch die anliegenden MieterInnen und ihre lokalen Organisationen im Rahmen des Bauordnungsrechts ein Klagerecht bekommen.

### **3. Recht auf Wohnen – Städte für alle**

Die vollständige Verwirklichung des Menschenrechts auf Wohnraum für alle ist das Oberziel jeder sozialen Wohnungspolitik. Jeder Mensch hat einen Anspruch auf eine menschwürdige, dem Stand der gesellschaftlichen Verhältnisse entsprechende Unterbringung zu einem angemessenen Verhältnis von Preis und Leistung, die für ihn zugänglich, sicher und gesund ist. Dies ist eine Mindestanforderung, die durch keine andere Zielsetzung verletzt werden darf.

Wohnen ist aber nicht ein isoliertes Gut. Die Reduktion der ganzheitlichen Praxis des Wohnens auf eine bloße Funktion der Städte, auf eine standardisierte, stapelbare und die Menschen disziplinierende Behausung hat in den industrialisierten Ländern viele der sozialen und ökologischen Probleme geschaffen, mit denen wir heute zu kämpfen haben. Wohnen ist „mehr als ein Dach über dem Kopf“ sagt die Habitat-Agenda. Das Recht auf Wohnen wird international heute nicht mehr als Recht auf eine Unterkunft allein verstanden, sondern als Ausgangspunkt für ein umfassenderes Recht auf gesunde und würdige Wohnverhältnisse, was den Zugang zu Einkommen, Beschäftigung, Versorgung und die Teilhabe an Entscheidungsprozessen, ein Recht auf Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft und an der unbehinderten Nutzung aller öffentlichen Einrichtungen einschließt. Deswegen dürfen Straßenszenen aus dem öffentlichen Raum und aus Bahnhöfen nicht vertrieben werden. Wir fordern stattdessen die Entwicklung partnerschaftlicher Lösungen zur Bewältigung von Nutzungskonflikten.

Jede politische Strategie muss darauf hin geprüft werden, ob sie dieser Zielsetzung dient oder sie gefährdet. Bezogen auf die begrenzten natürlichen und öffentlichen Ressourcen ergibt sich daraus, dass sie vorrangig für die Befriedigung der Grundbedürfnisse des Wohnens eingesetzt werden müssen. Das heißt: Der Einsatz von begrenzten Ressourcen für Wohnbedürfnisse, die über das gesellschaftlich etablierte Maß hinaus gehen, darf nicht zu Lasten der Befriedigung der Grundbedürfnisse anderer Menschen gehen.

Das Recht auf Wohnen ist unteilbar, es gilt für jeden und jede. Diese moralische Selbstverständlichkeit in die Praxis umzusetzen bedeutet, die zahlreichen rechtlichen und faktischen Diskriminierungen von Bevölkerungsgruppen im Wohnbereich zu überwinden

Bevölkerungsgruppen ohne gleichberechtigten Bürgerstatus – zum Beispiel EinwanderInnen und Vertriebene - werden systematisch von der gleichberechtigten Mitwirkung ausgeschlossen und in schlechte Wohnverhältnisse gedrängt. Körperbehinderte werden durch die Bauformen vom Zugang zu Wohn- und Stadträumen ausgeschlossen. Wir fordern daher die konsequente Barrierefreiheit bei Neubau und Bestandsmaßnahmen; Körperbehinderte sind an Planungen zu beteiligen.

Entscheidend für den Abbau der Benachteiligung von Schwerst-Behinderten und Menschen mit psychischen Problemen ist der bedarfsgerechte Ausbau dezentraler aufsuchender und niedrigschwelliger Hilfs- und Unterstützungsangebote, u.a. der gemeindenahen sozialpsychiatrischen Versorgung und betreuter Wohnformen. Psychatrieentlassene müssen bei der Wohnraumversorgung einen Vorrang haben, um die Drehtür-Psychiatrie zu überwinden.

Wenn der Zugang zu Wohnraum allein von der Zahlungskraft abhängt, werden Einkommensschwache systematisch diskriminiert. Die Überwindung der besonderen Zugangs- und Versorgungsprobleme dieser und anderer Bevölkerungsgruppen ist nach wie vor Aufgabe der Wohnungspolitik; es ist nicht zu erkennen, dass der Markt dies lösen könnte. Gleichberechtigung wird nur mit Maßnahmen erreicht, die auf die jeweiligen Zielgruppen ausgerichtet sind und rechtliche Benachteiligungen überwinden.

## **Herausforderungen**

In Deutschland ist das international formulierte Menschenrecht auf Wohnraum nach wie vor nicht ausdrücklich im Grundgesetz verankert. Wichtiger als verfassungsrechtliche Regelungen wären - neben der Gestaltung der Wohnraumförderung, des Mieterschutzes und der Wohnraumhilfen - die verbindliche Formulierung eines einklagbaren Mindestanspruchs auf Wohnraum, zum Beispiel im Rahmen des Sozialhilferechtes.

Nach Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Obdachlosenhilfe liegt die Zahl der Wohnungslosen in der Bundesrepublik derzeit bei etwa 500.000. Wie wir aus den vergangenen Jahrzehnten wissen, kann diese Zahl schnell wieder anschwellen, wenn sich die Marktsituation verändert.

Nach wie vor werden Wohnungslose auf der Grundlage des Ordnungsrechts in Notunterkünften untergebracht, wo sie keinerlei dem Mietrecht vergleichbare Rechte besitzen. Die Umwandlung der Unterkünfte in Mietwohnraum wäre zu begrüßen, doch dürfen Menschen nicht gegen ihren Willen verdrängt werden und es muss darauf geachtet werden, dass nicht neue soziale Brennpunkte auf dem privaten Markt entstehen. Grundsätzlich muss die rechtliche Diskriminierung in den Notunterkünften aufgehoben werden. Dies gilt auch für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Obdachlosigkeit ist aber nur die Spitze eines Eisberges massiver Wohnprobleme von Menschen, die trotz aller Gesetze am Markt scheitern. Neben der Einkommensarmut und Schwierigkeiten bei der Anmietung spielen soziale und psychische Probleme der Betroffenen eine immer vielschichtiger Rolle. Die Zahl der Straßenkinder und obdachlosen Jugendlichen, die vor Gewalt, zerbrochenen Familien oder Jugendheimen flüchten, ist in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen.

Zu den Gruppen von Frauen, die mit Obdachlosigkeit konfrontiert sind, gehören vor Misshandlung flüchtende Frauen oder junge Frauen, die Konflikte mit ihrer zugewanderten Familie haben. Die Gruppe der nicht registrierten Wohnungslosen umfasst zudem immer mehr illegalisierte EinwanderInnen. Auch hieraus wird der Reformbedarf der Zuwanderungspolitik deutlich erkennbar.

In Deutschland ist es ein Minimalstandard, dass jeder Mensch einen eigenen Wohnraum und jeder Haushalt eine abgeschlossene Wohnung hat. Dieser Mindestanspruch wird zwar vom Sozialen Wohnungsbau realisiert, für Wohnungslose und Flüchtlinge wird er aber oft nicht erreicht. Wir fordern hier, ein einklagbares Recht auf Wohnen im Gesetz (z.B. im BSHG) zu verankern. Auch an die behördliche Unterbringung sind unabdingbare Mindestansprüche zu stellen. Diese sollen den Rechten in Mietverhältnissen möglichst nahe kommen, wie z.B. ein Verbot einer willkürlichen Kleiner- und Umsetzung, preisrechtliche Bestimmungen und bestimmte Ausstattungsstandards. Die Unterkunftskosten für SozialhilfeempfängerInnen dürfen den Mietspiegel nicht überschreiten.

Viele Kommunen haben im letzten Jahrzehnt gezeigt, dass Wohnungslosigkeit kein Schicksal sein muss. Bewährt hat sich unter anderem das Konzept „Zentraler Fachstellen“ für die Koordination gerade auch der vorbeugenden Hilfen. Wir fordern die Einrichtung „Zentraler Fachstellen“ als kommunale Pflichtaufgabe. In etlichen Städten wurden auch mit Erfolg alte Übergangsheime in Mietwohnungen umgewandelt. Die unterschiedlichen Gruppen der Betroffenen können nicht mehr mit einem Angebot allein erreicht werden. Gute Erfahrungen wurden mit vielfältigen neuen Ansätzen niedrigschwelliger Angebote gemacht.

Der starke Rückgang der kommunalen Belegungsbindungen und der preisgebundenen Wohnungen erhöht die Versorgungsrisiken für benachteiligte Gruppen auch bei einem „ausgeglichene Markt“. Damit verbunden ist die Gefahr einer immer stärkeren räumlichen Konzentration der Benachteiligten.

Von entscheidender Bedeutung für die Zukunft ist es daher, ob eine ausreichende Anzahl von kommunalen Belegungsrechten und Wohnungen mit bezahlbaren Mieten gesichert werden kann. Dies setzt den Erhalt kommunaler und öffentlich verbundener Wohnungsunternehmen und eine auf die integrative Wohnraumversorgung der benachteiligten Gruppen orientierte Wohnraumförderung voraus.

Die soziale Integration der benachteiligten Bewohnergruppen, ist eine der größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Deutschland. Partizipative Stadtteilprozesse in benachteiligten Quartieren sind ein richtiger Ansatz, den Gefahren zu begegnen. Sie müssen sich allerdings an der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung orientieren und die benachteiligten Gruppen aktiv in die Entscheidungsprozesse einbeziehen. Die Entwicklung der Methoden und Maßnahmen auf diesem Weg hat in Deutschland erst begonnen. Positiven Erfahrungen stehen mas-

sive Verdrängungs- und Abwertungsprozesse etwa in Folge von ungesteuerten Aufwertungsinvestitionen oder dem Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche entgegen. Eine soziale Stadtentwicklungspolitik, die sich allein auf die Verbesserung einzelner Quartiere bezieht, läuft zu dem Gefahr, die Problemgebiete nur zu verschieben, ja die räumliche Konzentration der Armut noch zu verstärken. Aus diesem Grunde ist die soziale Integration der benachteiligten Gruppen nicht nur Aufgabe einzelner Stadtteilprojekte, sondern räumlich und ressortübergreifend eine gesamtstädtische Kernaufgabe. Hierzu sind gesamtstädtische Wohnungsbedarfskonzepte zu erarbeiten, wie sie in anderen kommunalen Aufgabenbereichen, wie z. B. in der Verkehrsplanung oder der Schulpolitik längst üblich bzw. vorgeschrieben sind.

Wesentlich für die Befriedigung der grundlegenden Wohnbedürfnisse, die Vermeidung von Wohnungslosigkeit und die soziale Integration ist die Qualität der örtlichen Systeme der Wohnraumvermittlung. Die Qualität der kommunalen Wohnraumvermittlungen unterscheidet sich zwischen den einzelnen Städten erheblich. Hier sollten die besten Erfahrungen verallgemeinert werden

Im Bereich der behördlichen Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen kommt es nach wie vor zu empfindlichen Einschränkungen der Bürgerrechte. Hier muss – wenn die Heime nicht in Normalwohnraum umgewandelt werden – das alte Ordnungsrecht durch sozialhilferechtliche Regelungen ergänzt, wenn nicht ersetzt werden.



## **4. Gleiche Teilhabe für ZuwanderInnen**

### **- MigrantInnen integrieren!**

In der Stadt verändert sich die Bewohnerstruktur durch Geburtenraten sowie Fort- und Zuzüge. Abwanderung und Überalterung stellt die heutigen Ballungsräume vor große soziale, wirtschaftliche und kulturelle Probleme. Wo es kein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum gibt, entwickeln sich Städte und ganze Regionen aus demografischen Gründen, insbesondere aber im Zuge ihrer Deindustrialisierung zurück und verlieren wahrscheinlich unumkehrbar an Bevölkerung. Die Verunsicherung, die durch diese Anpassungsprozesse und den Verfall vertrauter Verhältnisse ausgelöst wird, muss durch neue, integrierte Strategien aufgefangen werden. Erst die Verknüpfung von Wohnen, Ausbildung und Arbeit kann zur Stabilisierung der Städte und insbesondere von benachteiligter Stadtteile beitragen.

Auch eine Neubewertung von Migration, egal ob sie als Ein- oder Zuwanderung bezeichnet wird, ist erforderlich. Sie ist aus ökonomischen und demografischen Gründen erforderlich und dient der kulturellen Bereicherung wie der Stabilisierung von Arbeitsmarkt, Sozialsystem und Stadtentwicklung. Stadtentwicklung beinhaltet weltweit und auch schon in Europa die Aufnahme und Integration von MigrantInnen. Auch in den deutschen Kernstädten werden die Wohnungsmärkte zunehmend durch die Zuwanderergenerationen beeinflusst. Nach einer Prognose wird in Dortmund im Jahr 2020 jeder zweite Einwohner nicht-deutscher Herkunft sein, wenn auch voraussichtlich überwiegend einen deutschen Pass haben. Es muss darauf verzichtet werden, Stadtteile mit hohem Bevölkerungsanteil ausländischer Herkunft als besonders problematisch anzusehen. Statt dessen sollen auch Beteiligung, Austausch und Respekt städtebauliche Ziele werden.

Die Stärkung der Kommunal- und Gemeindeverwaltungen mit Kompetenzen und Geld ist dringend erforderlich, damit diese ihre Probleme selbst und zielgenau lösen können. Die Programme Soziale Stadt und die neue Soziale Wohnraumförderung sind bei ausreichender finanzieller Ausstattung dafür zukunftsweisende Ansätze.

Nicht nur durch Migration wird Wohnen ein internationales Thema. Mit den Ausverkäufen kommunaler Wohnungsbestände geht ein massiver Konzentrationsprozess im Immobilienbereich einher. Die neuen Konzerne agieren europaweit und Wohnungen werden zur Handelsware. Das Beispiel Viterra AG (E.on-Konzern) zeigt, dass riesige Wohnungsbestände als Teil weltumspannender Unternehmensstrategien verkauft werden. Die Globalisierung der Arbeits- und Finanzmärkte verändert auch die Wohnverhältnisse.

Die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine ist Teil der internationalen Mieterbewegung. Die langjährige Förderung von Deswos-Projekten durch alle Verbandsgliederungen hat das Bewusstsein für soziale Ungerechtigkeit in der so genannten 3. Welt geschärft. Wir unterstützen den Habitat-Agenda-Prozess, in dem sich die Staaten zur Überwindung der Wohnungsnot und sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet haben und verstehen uns als Partner der darin sichtbar gewordenen neuen sozialen Bewegungen. Wir setzen uns für die Aufnahme sozialer Wohnrechte in eine Europäische Sozialcharta ein.

## **Forderungen**

- Asylbewerberheime sollen aufgelöst und menschenwürdiger Wohnraum, möglichst in Normalwohnungen, zur Verfügung gestellt werden.
- Es muss untersucht werden, ob MigrantInnen bei der Wohnungssuche bzw. beim Wohnungskauf diskriminiert werden.
- Ein Antidiskriminierungsgesetz muss die spezifische Benachteiligung aufgrund der Herkunft beseitigen.
- Bei Planungsprozessen, im Wohnumfeld und bei der Entwicklung der Infrastruktur sollen MigrantInnen aktiv beteiligt werden.
- Themenstellung wie "Wohnen im Alter" müssen auch auf Migranten übertragen werden.
- Integrationsprogramme sind erforderlich und sollen entsprechend der Wünsche und Forderungen von MigrantInnen entwickelt werden. Mietervereine sollen Entwicklungs- und Dialogprozesse aktiv begleiten.

## **5. Sicheres und bezahlbares Wohnen für alle!**

### **- Für ein soziales Mietrecht!**

Das Mietrecht ist zuletzt durch die „Mietrechtsreform“, die am 1. September 2001 in Kraft getreten ist, neu gefasst worden. Die Ergebnisse sind kein Anlass zur Euphorie. Gleichwohl konnten Verbesserungen erzielt werden. Zum Beispiel wird es vereinfacht durch die Zusammenfassung der mietrechtlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch, durch eine Neuordnung der Vorschriften und eine Neufassung der Gesetzessprache. Inhaltliche Verbesserungen sind u.a. die Verkürzung der Frist für Mieterkündigungen auf drei Monate, die Senkung der Kappungsgrenze auf 20 Prozent, die zwingende Abrechnungsfrist für Betriebskosten, die Festschreibung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes im Betriebskostenrecht, die Haftung des jeweiligen Eigentümers für die Rückzahlung der Kautions und die Streichung von § 5 Miethöhegesetz.

Zu kritisieren ist, dass es nicht gelungen ist, andere sinnvolle Veränderungen durchzusetzen, so z. B. die ersatzlose Streichung der dem Vergleichsmietensystem fremden Modernisierungumlage, die Einführung einer Teilinklusionmiete als eines Beitrages zur Senkung der Nebenkosten, die stärkere Berücksichtigung ökologischer Belange und eine Regelung der Schönheitsreparaturen. Dass Mieter in vielen Fällen beim Einzug (faktisch) zur Renovierung gezwungen sind und rechtlich beim Auszug erneut eine Vollrenovierung oder erhebliche Ausgleichsbeträge in Geld zu leisten haben, ist eine unzumutbare und nicht gerechtfertigte Doppelbelastung.

Leider ist auch festzustellen, dass das „Neue Mietrecht“ eine Reihe von schwerwiegenden handwerklichen Fehlern aufweist, so dass eine Nachbesserung zwingend erforderlich ist. So ist zum Beispiel umstritten, ob tatsächlich fast alle Mieter von der neuen dreimonatigen Kündigungsfrist profitieren. Da dies eines der zentralen Anliegen der Reform war, muss gerade hier eine möglichst kurzfristige Nachbesserung erfolgen. Das neue Mietrecht kann deshalb nicht das Ende einer Reform sein.

Die zukünftige Wohnungspolitik sollte die Nutzung der bisherigen Bestände und das Wohnen in der Stadt in den Vordergrund stellen. Das bedeutet zwangsläufig, dass die Konkurrenz der Nutzer im Wohnungsbestand zunehmen wird. Wenn gewollt ist, dass einkommensstärkere Haushalte in innerstädtischen Wohnungsbeständen verbleiben und somit auch Eigentumsbildung in diesen Bereichen verstärkt stattfinden wird, dann muss gleichzeitig der soziale Mietschutz verstärkt werden, um die Verdrängung bisheriger Mieter ohne deren Zustimmung auszuschließen. Für uns ist es deshalb zwingend, dass der bisherige Kündigungsschutz nicht nur beibehalten, sondern noch verbessert werden muss, insbesondere bei der Umwandlung von Miete in Eigentumswohnungen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass seit den 90er Jahren – unter anderem auch als Folge der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit – sich gerade große Wohnungsunternehmen von erheblichen Beständen getrennt haben. In Nordrhein-Westfalen – insbesondere im Ruhrgebiet – sind deshalb in großem Umfang Mietwohnungen, die bislang dem freien Markt entzogen waren, den üblichen Vermarktungsprozessen ausgesetzt. Insbesondere unmittelbar nach Verkäufen zeigt sich eine große Unsicherheit bei betroffenen Mietern, die nach unseren Feststellungen regelmäßig auch sogar zu unbegründeten Auszügen führt. Deshalb ist auch in solchen Fällen eine Stärkung der Mieterrechte sinnvoll.

## **Forderungen**

- Die Einführung einer einjährigen Kündigungssperrfrist nach jedem Verkauf von Häusern, bzw. Wohnungen.
- Die Fortführung der zehnjährigen Kündigungssperrfrist nach der Bildung von Wohnungseigentum und
- eine Ermächtigung für die Landesregierung, mit der Gebiete festgesetzt werden können, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit Zustimmung der Kommune zulässig ist.
- Für das Wohnungsrecht ergibt sich, dass die Beibehaltung, bzw. die Wiedereinführung der Geltung der Zweckentfremdungsverordnung dringend erforderlich ist, da der jetzige Mietwohnungsbestand langfristig als solcher erhalten bleiben muss.

## **6. Wohnungsbestände erneuern!**

Die Zukunft der Wohnungspolitik liegt im Bestand. Die Bestandserneuerung wird absehbar einen deutlichen Vorrang vor Wohnungsneubauvorhaben haben. Dies gilt insbesondere für die Regionen, in denen erhöhte Abwanderungstendenzen bestehen und Leerstandsprobleme in Teilbereichen des Wohnungsbestandes Handlungsansätze zur Entwicklung von Bleibestrategien und integrierten Bestandsentwicklungskonzepten erforderlich machen.

### **Mehr Qualitäten im Bestand schaffen**

Die Wohnraum- und Bestandsförderung und die Bestandsentwicklung insgesamt sollten deshalb in Zukunft viel deutlicher auf eine umfassende Schaffung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Qualitäten ausgerichtet sein, die so weit wie möglich die aktuellen Wohnbedürfnisse der BewohnerInnen aufgreift.

Hierzu gehören:

- eine umfassende Planungsbeteiligung und Schaffung von Mitwirkungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen;
- eine quartiersbezogene Sozial- und Belegungspolitik, zur Stabilisierung und Unterstützung von 'alten' und 'neuen' Nachbarschaften;
- eine kinderfreundliche Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes,
- Barrierefreiheit und deren öffentliche Förderung ,
- nutzungsneutrale und flexible Grundrisse um unterschiedlichste Wohnformen (vom Mehrgenerationen-Wohnen, "Haus-in-Haus-Konzepten" bis hin zur Alten-WG) zu ermöglichen;
- eine ökologische Bestandserneuerung (Verwendung von nachhaltigen Baustoffe, Integration von Klimaschutzmaßnahmen); ÖPNV-Verknüpfung.

Die Förderung von gemeinschaftsorientierten und nachbarschaftlichem Wohnen sollte zu einem Schwerpunkt der Bestandsförderung entwickelt werden: für unterschiedliche Altersgruppen von MieterInnen gehört dies zu einem zentralen Gradmesser von Wohn- und Lebensqualität.

### **Bindungen und Belegrechte im Bestand**

In vielen Städten gibt es bereits jetzt ein immer geringeres Angebot von Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindungen.

Dies führt zu erheblichen Gefahren für den Erhalt einer mindestens erforderlichen Versorgungsreserve und lässt vielen Mietern nur eine eingeschränkte Wahlmöglichkeit ihres Wohnortes.

Hier müssen in Zukunft

- ein ausreichendes Angebot von Wohnraum mit Belegungsrechten und Mietpreisbindungen in der Gesamtstadt gesichert werden;
- bestehende Belegungsrechte so weit wie möglich gesichert werden;
- für kommunale Belegrechte muss ein verbindlicher Rahmen geschaffen werden;
- die Wohnraumförderung zu dauerhaften Bindungen im Bestand führen.

## **Bestandsförderung**

Eine hohe Bedeutung hat die Ausweitung der Bestandsförderung, hierzu zählt insbesondere der Ankauf von Wohnungen und die Entwicklung des Bestandes. Von zentraler Bedeutung ist auch die langfristige und dauerhafte Verzahnung des Sozialen Wohnungsbaus mit den Mitteln des Programms „Soziale Stadt“, denn mit diesen Mitteln werden die Versorgungsprobleme der Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus versucht zu lösen.

Die Wohnraumförderung soll vorrangig zu dauerhaften Bindungen führen. Dies ist vor allem durch eine Stärkung und Sicherung der öffentlichen Wohnungsunternehmen und eine Neue Gemeinnützigkeit möglich, die so gestaltet sein sollte, dass sie auch für neue Träger und Genossenschaften attraktiv ist. Auch hier gilt das Prinzip, dass ökologische und soziale Kriterien der Nachhaltigkeit eingehalten werden müssen.

## **Umfassende Bewohnerbeteiligung**

Bestandsentwicklung kann nur gelingen, wenn die Mitwirkungsmöglichkeiten und das Know-how der Bewohnerschaft für ihre Siedlung, ihr Quartier ausreichend berücksichtigt werden. Neue Qualitäten im Bestand, in der Siedlung, im Quartier können nur entstehen, wenn eine verstärkte, verbindliche BewohnerInnenbeteiligung, durch lokale Beratungskommissionen und Maßnahmen des bewohnerorientierten Qualitätswettbewerb im Bestand gesichert wird.

Neue Formen der MieterInnenbeteiligung wie eine umfassende Mitwirkung einer nachbarschaftsorientierten Belegung sollte ermöglicht werden.

Insgesamt halten wir eine institutionelle Absicherung von Mieterbeteiligung bei Stadtplanung, ökologischen Fragen, Verkehrswesen für notwendig.

## **7. Wohnraumförderung umbauen!**

Die zukünftige Wohnraumförderung muss sich von einer Fixierung auf bestimmte Eigentums- und Wohnformen trennen und sich – unter Beachtung des Ziels einer sozial ausgewogenen Versorgung – an einer Vielfalt von Träger- und Wohnformen orientieren. Zwischen den drei zentralen Eigentumsformen, dem selbstgenutzten Eigentum, der Mietwohnung ohne Mitbestimmungsmöglichkeiten und einer Genossenschaft sind eine Vielzahl von Mischformen möglich. So kann ein Eigenheim durch gemeinschaftliche Verfügungsrechte z.T. wie eine Mietwohnung bewirtschaftet werden, der Mieter in einer Mietwohnung kann eigentumsähnliche Rechte erhalten.

Die wichtigste Aufgabe einer Reform der Wohnraumförderung liegt in einer Orientierung zu mehr Mietwohnungsbau und zu weniger Eigentumsförderung. Wir stellen uns dabei eine Rechtsform unabhängige Grundförderung vor, die ergänzt werden soll durch eine Zusatzförderung, die z.B. bei Einhaltung bestimmter ökologischer Qualitäten und bei Eingehen von Sozialbindungen gezahlt wird. Die neue Wohnraumförderung soll strikt zwischen Bestands- und Neubauprogrammen differenzieren – eine Umschichtung von Bestands- auf Neubauförderung und umgekehrt soll auf keinen Fall möglich sein.

### **Wohnungsbauförderung in NRW**

Die rot/grüne Landesregierung hat in den letzten Jahren versucht, durch eine Erhöhung der Balgungskernförderung für Eigentumsmaßnahmen im Sozialen Wohnungsbau die Förderung den Erfordernissen der Nachfrage und der Kostensituation anzupassen.

Die Landesförderung muss sich in den nächsten Jahren zunehmend mit der Situation auseinandersetzen, dass sich der Wohnungsmarkt in den Regionen in NRW höchst unterschiedlich entwickelt. So ist die Nachfrage in einigen Teilen des Landes nach wie vor auf einem hohen Niveau, während sie insbesondere in den Städten des Ruhrgebietes bedingt durch hohe Einwohnerverluste sinkt. Durch eine Verbesserung der Eigentumsförderung will die Landesregierung versuchen, der Abwanderung entgegen zu wirken.

Die hohen Investitionen in den Sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahrzehnten waren und sind heute auch deswegen möglich, weil das Land NRW über ein in der Wohnungsbauförderungsanstalt gebundenes Wohnungsbauvermögen verfügt. Es muss vordringliche Aufgabe der Landesregierung sein, auch unter dem Druck eines knappen Landeshaushalts, dieses Wohnungsbauvermögen ungeschmälert zu erhalten – es schafft so die Voraussetzungen für die notwendigen Investitionen der nächsten Jahre und Jahrzehnte.

## **Rollenverteilung und Regionalisierung der Förderung**

Der Bund soll nach wie vor die Inhalte der Wohnraumförderung bestimmen und die einzelnen Programme ausgestalten und den Ländern dafür finanzielle Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stellen. Die Länder können dann diese Programme ausgestalten und dabei eigene Schwerpunkte setzen. Den Kommunen schließlich steht es frei, die einzelnen Programme in Anspruch zu nehmen.

Grundsätzlich sollen in die Wachstumsregionen Neubaumittel fließen – und dort auch konzentriert werden. In die Schrumpfsregionen sollen insbesondere Mittel für die Bestandsentwicklung fließen. Mit einer qualitativen, an der Nachfrage orientierten Bestandsentwicklung können die Schrumpfsregionen ihren Standortnachteil als Wohnstandort ausgleichen. Zusätzlich bieten die frei werdenden Flächenpotentiale neue Chancen der Stadtentwicklung.

## **Nachhaltige Bauinvestitionen statt Eigentumsformen fördern**

Die Eigenheimzulage hat sich mittlerweile zum Spitzenreiter der Wohnungsbauförderung entwickelt. Gut 9 Mrd. Gesamtsubvention (5 Mrd. aus Bundesmitteln, 4 Mrd. aus Mitteln der Länder) hierfür stehen 460 Mio. (230 Mio. des Bundes, 230 Mio. der Länder sowie zusätzliche eigene Mittel der Länder) für den Sozialen Wohnungsbau gegenüber. Die degressive Abschreibung für Mietwohnungen orientiert sich am Erwerb von Mietwohnungen – unabhängig von geleisteten Investitionen in diese Mietwohnung. Zudem erhalten sie nur Steuer zahlende Investoren, viel Förderung erhalten diejenigen, die einen hohen Steuersatz haben, gemeinnützige Eigentümer erhalten keine Förderung.

Eigenheimzulage und degressive Abschreibung sollen ersetzt werden durch eine Investitionszulage für Wohnrauminvestitionen in bestehende Siedlungsbereiche. Gefördert werden sollen auch Investitionen in das Wohnumfeld. Die Investitionszulage soll für tatsächliche Investitionen unabhängig von der Eigentumsform gezahlt werden: Mietwohnungen und selbstgenutztes Eigentum sollen gleichgestellt werden, zwischen der Steuerleistung unterschiedlicher Eigentümer einer Mietwohnung soll nicht mehr unterschieden werden.

Dabei ist die Investitionszulage an strikten Nachhaltigkeitskriterien zu orientieren, wobei insbesondere ökologische und soziale Kriterien im Vordergrund stehen: dies sind zum einen Klimaschutz, ÖPNV-Nähe, Entsiegelung und Versiegelungsausgleich – zum anderen Wohnumfeldqualitäten,



nachbarschaftliches Wohnen, Barrierefreiheit. Die Höhe der Zulage kann vom Umfang der geschaffenen Qualitäten bzw. der Bindungen abhängig gemacht werden.

Eine so gestaltete Investitionszulage mit Bindungen an die jeweilige Maßnahme leistet einen Beitrag gegen die Zersiedlung der Landschaft – im Gegensatz zur derzeitigen Eigenheimzulage. Die Mittel der Eigenheimzulage werden so für die Ergänzung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbe-  
reiche verwendet.

## **Sozialer Wohnungsbau**

Zentrales Ziel des Sozialen Wohnungsbaus muss die Versorgung von Haushalten sein, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Zur Erfüllung dieser Aufgabe, für die nach wie vor eine hohe Notwendigkeit besteht, müssen ausreichend langfristige Belegungsbindungen geschaffen werden. (siehe auch Kap. 6)

Der Soziale Wohnungsbau sollte folgendermaßen ausgestaltet sein:

- Die Verteilung der Mittel auf Neubau und Bestand muss vor dem Hintergrund der regionalen Bedarfssituationen erfolgen.
- Das zentrale Ziel, die Versorgung von benachteiligten Haushalten, muss für die Länder bindend festgelegt werden, wobei vorrangig zu versorgende Gruppen definiert werden können und bei Notwendigkeit sollen.
- Die Förderhöhe selbst soll für Haushalte mit unterschiedlichem Einkommen unterschiedlich hoch sein; sie soll auch nach dem Umfang der Bindungen differenziert werden.

In die Förderbedingungen müssen neben den sozialen auch nutzerorientierte, ökologische und städtebauliche Qualitäten einbezogen werden, wie z.B. Planungsbeteiligung der Mieter, Mieterbeteiligung bei der Bewirtschaftung, quartiersbezogene Belegungskonzepte, Kinderfreundlichkeit, Barrierefreiheit. Diese Qualitäten müssen durch eine verstärkte und verbindliche Nutzerbeteiligung, durch lokale Beratungskommissionen und durch Qualitätswettbewerbe erreicht werden.

## **Die Förderung von Mietergenossenschaften verbessern**

Mietergenossenschaften können eine „Bindeglied“ zwischen der selbstgenutzten Eigentumswohnung und der überwiegend fremdbestimmten Mietwohnung sein. Die Förderung von Genossenschaften muss deutlich verbessert werden. Sie können gerade im Zusammenhang des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände und zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen positive Effekte erzielen.

Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen soll deutlich verbessert werden, auch die Förderung von Solidargenossen soll in die Förderung einbezogen werden.

## **8. Anreize zur Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen minimieren!**

Bund, Länder und Kommunen trennen sich seit einigen Jahren mit stark zunehmender Tendenz von ihren Wohnungen, und/oder von ihren Anteilen an Wohnungsunternehmen, um die öffentlichen Haushalte zu entlasten. Es ist immer wieder darauf hingewiesen worden, dass dies nicht gelingen kann, da der Erlös bei Paketverkäufen in der Regel nur einem Bruchteil des tatsächlichen Wertes entspricht und die Zinslast nur unbedeutend und kurzfristig sinkt.

Gleichzeitig wird ein wohnungspolitisches Faustpfand aus der Hand gegeben, was beim nächsten Engpass auf den Wohnungsmarkt hohe Folgekosten nach sich ziehen wird: Ankauf von Belegrechten, Unterbringung Wohnungsloser, höhere Mietübernahmen und steigende Wohngeldausgaben bei Anstieg des allgemeinen Mietniveaus, da sich die öffentlichen Wohnungen bisher preisdämpfend auswirken etc. Aus den bisherigen Erfahrungen lässt sich feststellen, dass die Verkaufserlöse deutlich unter dem dauerhaften Wert für die Wohnraumversorgung liegen und in keinem der bekannten Fälle zu einer dauerhaften Sanierung der Finanzen geführt hat.

Umgekehrt sind öffentliche Wohnungsunternehmen fester Bestandteil einer nachhaltigen Haushaltspolitik. Sie werden dringend und dauerhaft gebraucht für eine bedarfsgerechte und integrative Versorgung benachteiligter Haushalte und den sozial-ökologischen Stadtumbau.

Durch die Privatisierung werden die Mieter dieser Unternehmen einem hohen Risiko ausgesetzt. Private Gesellschaften, die finanziell in der Lage sind, so hohe Investitionen zu tätigen, dass sie als Käufer in Frage kommen, haben nur in Ausnahmefällen ein Interesse, die Wohnungen dauerhaft als Mietwohnungen weiter zu bewirtschaften. In aller Regel sind sie an einer schnellen Weiterverwertung durch Umwandlung in Einzeleigentum und anschließendem Verkauf interessiert. Diese Wertungsketten lösen die an anderer Stelle behandelten fatalen Folgen für die Mieter aus: Hoher Druck zum Selbstkauf oder Angst vor mittelfristiger Vertreibung.

Beim diesem Thema ist immer die Metapher vom „Verscherbeln des Tafelsilbers“ bemüht worden. Angesichts der Bedeutung der öffentlichen Wohnungsunternehmen für die lokalen und regionalen Wohnungsmärkte kann dieser Vergleich nur als hinkend bezeichnet werden. Hier wird nicht das Besteck verkauft, mit dem das Schnitzel gegessen werden soll, sondern das Schnitzel selbst.

Da alle Appelle an die öffentliche Hand, auf dieses sinnlose und schädliche Mittel der Haushaltssanierung zu verzichten, keine Erfolge gezeigt hat, schlagen wir folgende Maßnahmen vor, den Anreiz zur Privatisierung zu minimieren:

- Es ist ein bundesrechtlicher Rahmen zu schaffen, der die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als öffentliche Aufgabe definiert.
- Durch die Schaffung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sollen öffentliche Wohnungsunternehmen sowie alle Wohnungsunternehmen, die sich dem Non-Profit-Prinzip sowie der Beschränkung auf die Kernaufgabe der sozialen und ökologischen Wohnraumversorgung verpflichten, eine Bevorzugung bei der Vergabe von Subventionen aller Art erhalten. Zu diesem Zweck ist eine umfassende „Sozialbilanz“ des Unternehmens zu erstellen, die Kriterien wie Preis- und Belegungsbindung des Bestandes, Einräumen von Belegrechten, Integration von MigrantInnen, Investitionsverhalten, Renditebeschränkung, ökologische Ausrichtung etc. berücksichtigt. Je positiver diese Bilanz ist, desto stärker fällt die Förderung aus.
- Die Strukturen öffentlicher Wohnungsunternehmen sind in Richtung auf mehr Transparenz und Zielgenauigkeit zu reformieren. Dazu gehört auch eine verstärkte Mieterbeteiligung, insbesondere bei Modernisierung und Umfeldgestaltung.
- In Einzelfällen können Teilbestände dann verkauft werden, wenn vorhandene Mieterstrukturen abgesichert werden, sozial verbindliche Kriterien in die Ausgestaltung von Kaufverträgen aufgenommen werden und die Verkaufserlöse benötigt werden, um an anderer Stelle in bedrohte Bestände zu investieren.

## **9. Keine Förderung für den Ausverkauf und die Umwandlung von Mietwohnungen !**

Viele Großstädte erleben derzeit eine Umwandlungswelle, wie sie seit Anfang der 80er Jahre nicht mehr zu beobachten war und deren Ausmaß auch weit über der von 1992 liegt, die zur Ausweitung der Kündigungssperrfrist auf 10 Jahre im Sozialklauselgesetz geführt hat. Zum einen werden öffentliche Wohnungsunternehmen oder Wohnungsbestände verkauft, um Haushalte zu sanieren. Zum anderen wandeln Wohnungsunternehmen große Teile ihrer Mietwohnungsbestände in Eigentumswohnungen um, um sie dann einzeln zu verkaufen. Oft folgt auch auf das eine das andere: Öffentliche Wohnungsunternehmen werden von privaten Wohnungsunternehmen aufgekauft, Teile der Bestände dann einzeln weiterprivatisiert.

Ursache dieser dramatischen Entwicklung sind völlig veränderte Umstände auf den nationalen und internationalen Finanzmärkten und im deutschen Wohnungswesen. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 hat dazu geführt, dass auch solche Unternehmen, die ursprünglich dem Gedanken der Sozialpflicht des Eigentums stark verhaftet waren, heute agieren wie jede andere Kapitalgesellschaft auch. Die Gesellschaften wandelten sich von reinen Wohnungsbewirtschafterinnen zu Wohnungsvermarkterinnen. Zum Vermarkten gehört aber auch das Kaufen und Verkaufen.

Die weltweit beobachtbare Fixierung auf die Aktienkurse an den nationalen und internationalen Finanzmärkten heizt die Entwicklung weiter an. Viterra als Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen ist keineswegs das einzige, dass in den nächsten Jahren den Börsengang plant. Um die eigenen Aktien günstig zu platzieren, ist eine Dividende von maximal 4 % - wie zu Zeiten der Gemeinnützigkeit - natürlich nicht ausreichend. Am Beispiel Viterra lässt sich erkennen, wie ein Unternehmen seine Tätigkeitsschwerpunkte verlagert, um den künftigen Aktionären eine möglichst hohe Rendite in Aussicht zu stellen: „Schlechte“ Bestände werden verkauft, „gute“ eingekauft. Mit fortschreitender Globalisierung werden sich diese Effekte weiter verstärken.

Dass solche „shareholder-value-Konzepte“ einen enormen Rationalisierungsdruck erzeugen und in großem Stile Arbeitsplätze vernichten, ist längst bekannt. Werden sie auf den Wohnungsmarkt übertragen, drohen weitere individuelle und gesellschaftliche Folgen, die nach und nach die gesamte Region verändern werden.

- Umwandlung bedeutet weniger Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Mietwohnungen werden aber wegen der vielbeschworenen Mobilität der werktätigen Bevölkerung weiterhin gebraucht. Bei einem berufsbedingten Ortswechsel lässt sich eine Mietwohnung leichter kündigen als eine Eigentumswohnung verkaufen.

- Die gegenwärtig so allmächtig erscheinende Eigentumsideologie ist insgesamt fragwürdig: In Ländern mit hoher Eigentumsquote gelten Mieter als Asoziale. Das schafft Abhängigkeit junger Menschen von ihrer Familie. Denn nur die kann Berufstartern oder jungen Familien die nötige Eigentumswohnung finanzieren.
- Wohneigentum ist auch keineswegs immer die beste Altersvorsorge. Am Aktien- und Rentenmarkt gibt es viele attraktive Alternativen - auch jenseits der Kapitallebensversicherung.
- Umwandlung bedeutet immer Verunsicherung der Mieter. Selbst prinzipiell Kaufwillige werden zu einer Entscheidung gedrängt, die sie zu diesem Zeitpunkt vielleicht noch gar nicht treffen wollen oder können. Der Preisvergleich mit anderen Eigentumswohnungen auf dem Markt ist schwierig - und wird von den Betroffenen oft gar nicht vorgenommen.
- Umwandlung bedeutet meist Mieterverdrängung. Der Kündigungsschutz von 10 + 1 Jahren steht nach der Mietrechtsreform in vielen Bundesländern in Frage und bietet ohnehin nur denjenigen Sicherheit, die die Mitte 70 bereits überschritten haben. Alle anderen müssen sich darauf einrichten, eventuell in hohem Alter noch einmal umziehen zu müssen. Die meisten werden dies zeitlich vorziehen, so dass der tatsächliche Mieterwechsel meist viel eher stattfindet als nach 11 Jahren. Viele ziehen auch um, obwohl sie noch gar nicht wissen, ob jemals eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wird.
- Auch wenn die Wohnung von einem Kapitalanleger gekauft wird, entsteht Druck auf die Miete. Die Investition soll sich natürlich lohnen - das Geld muss über die Miete wieder hereingebracht und vermehrt werden.
- Der Kauf von gebrauchten Immobilien wird staatlich gefördert. Der Staat gibt also Geld für Wohnungen aus, ohne dass dadurch auch nur ein Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche entsteht. Das hat mit Wohnungsbauförderung nichts zu tun.
- Häufig werden preiswerte Wohnungsbestände privatisiert. Da sie anschließend als Mietwohnungen nicht mehr auf dem Markt existieren, verschiebt sich dessen ganzes Preisgefüge nach oben. Dies hat dann - auf dem Umweg über den Mietspiegel - auch Folgen für die übrigen Mietwohnungen.
- Häufig werden Wohnungen vor oder nach der Umwandlung modernisiert, was sie weiter verteuert. Der Bestand an preiswerten Mietwohnung reduziert sich so immer mehr.

Um wenigstens einen Teil der schädlichen Umwandlungsfolgen zu mildern, fordern wir eine Politik, die den Ausverkauf der Wohnungsunternehmen wenigstens nicht auch noch fördert, wenn sie ihn schon nicht verhindern kann:

- Der bloße Besitzwechsel eine Immobilie darf nicht staatlich gefördert werden. Die Eigenheimzulage für den Erwerb eine bereits bestehenden Immobilie ist zu streichen.
- Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung muss bundeseinheitlich und Flächendeckend auf zehn Jahre festgesetzt werden. Die Beschränkung auf Gebiete mit erhöhten Wohnbedarf ist zu streichen.
- Stattdessen sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf Umwandlungen unter einen generellen Genehmigungsvorbehalt der Kommunen zu stellen.
- Eine einjährige Kündigungssperrfrist nach *jedem* Wohnungsverkauf ist einzuführen, da immer mehr Wohnungen vermietet werden, die - oft auch ohne Wissen der Mieter - bei Vertragsabschluss bereits Eigentumswohnungen sind.