

Wohnungspolitische Anforderungen an das Land NRW in der Wahlperiode 2010-2015

Beschlossen bei der Sitzung der Mieterinitiativen in Essen am 15.3.2010ⁱ

1. RECHT AUF WOHNRAUM IN DER LANDESVERFASSUNG

Wohnen ist ein Menschenrecht und soziale Wohnungspolitik ist eine staatliche Daueraufgabe. Wir fordern auf allen staatlichen Ebenen, dass diese Grundsätze – möglichst verbindlich und einklagbar – verfassungsrechtlich verankert werden.

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. Das Recht auf Wohnen würde eine mit dem Grundgesetz übereinstimmende verfassungsrechtliche Grundlage für Eingriffe in Eigentumsrechte bilden, wenn die Eigentümer die Wohnungsbestände herunterwirtschaften und verfallen lassen.

Wir fordern:

- Die Aufnahme eines verbindlichen und einklagbaren Rechts auf zeitgemäßen und bezahlbaren 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 ist der Bedarf an sozialem Wohnraum schon heute weit größer als das rapide sinkende Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen. Im Ruhrgebiet 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.

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.

Diese Herausforderungen erfordern auf lange Sicht eine stetige Wohnraumförderung, die erheblich über den bisherigen Förderbeträgen liegen. Bislang wurde die Wohnraumförderung aus Bundesmitteln und vor allem aus zurückfließenden Förderkrediten finanziert, die im Wohnungsbausondervermögen des Landes gesichert waren. Mit der 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 Wohnraum-förderung 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 ein 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 die Gesetzgebung gewährleistet werden, dass die Summe des ehemaligen

Wohnungsbausondervermögens nicht durch andere Geschäfte der NRW.Bank gefährdet wird.

Zugleich 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%.

Die Wohnraumförderung muss auch entscheidende Beiträge zur Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere und zum Stadtumbau leisten.

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 Handlungsschwerpunkten orientieren, die durch kommunale Wohnraumversorgungskonzepte festgestellt werden. An diese Handlungskonzepte sollten einheitliche und transparente Anforderungen gestellt werden. Die Erstellung der Konzepte muss vom Land gefördert werden.

Soziale, (städte)bauliche, und ökologische Auflagen an die Gewährung von Wohnungsbaufördermitteln sollten nicht aufgeweicht, sondern – auch im Sinne von Nachhaltigkeit, Demokratisierung und Mietermitbestimmung - weiter entwickelt werden.

Wir fordern:

- 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 Wohnversorgungskonzepten orientieren, deren Erstellung öffentlich gefördert wird.
- Das Wohnungsvermögen des Landes muss grundsätzlich vor den Risiken der NRW.Bank geschützt werden und ausschließlich nach wohnungspolitischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden.
- 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.

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.

Nach dem Verkauf zahlreicher Werkswohnungsbestände und der LEG NRW kommt einer an „gemeinnützigen“ Zielen orientierten Wohnungswirtschaft eine noch größere Rolle als Marktkorrektiv, als Wohnungsversorger, als Motor 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.

Es ist deshalb zunächst erforderlich, noch bestehende öffentlich verbundene und andere Unternehmen mit nicht ausschließlich renditeorientierten Anlegerstrukturen zu erhalten.

Dazu zählt in NRW über Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen hinaus heute noch die THS und die Evonik Wohnen. 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. 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 jetzige Landesregierung hat eine ganze Reihe von sozial bedeutenden wohnungspolitischen Landesverordnungen außer Kraft gesetzt.

Durch Abschaffung der ZWECKENTFREMDEUNGSVERORDNUNG 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. Darüber hinaus wurde den Wohnungsämtern eine Einnahmequelle entzogen.

Die Abschaffung der KÜNDIGUNGSPERRFRISTVERORDNUNG hat den Kündigungsschutz von umwandlungsbetroffenen MieterInnen in NRW in vielen Fällen um 5 Jahre verkürzt. Dies wirkt als Spekulationsanreiz, begünstigt Angstkäufe und Verdrängungen.

Wir fordern:

- Die Wiedereinrichtung der gestrichenen Landesverordnungen in Bezug auf Zweckentfremdung und der Kündigungssperrfrist.
- Den Einsatz der Landesregierung für eine Verhinderung von Mietrechtsverschlechterungen im Bundesrat und für Bundesratsinitiativen zur Stärkung der Mieterrechte, vor allem bei der energetischen Modernisierungen.
-

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.

Die kommunale Wohnungsaufsicht müsste hier Instandsetzungsmaßnahmen erzwingen und wo nötig auch Eigenvornahmen durchführen, deren Kosten aus den Immobilieneinnahmen zu decken wären. Leider aber ist die Rechtsgrundlage dafür heute zu unverbindlich, vor allem hinsichtlich der Sanktionsregelungen. Außerdem sind Kommunen mit defizitärem Haushalt und großem Handlungsbedarf im Bereich vernachlässigter Bestände finanziell und personell nicht in der Lage, die erforderlichen fachlichen Leistungen zu erbringen. 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 Eigenvornahmen, die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten und Enteignungen umfasst. Entsprechende Änderungen sind im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) erforderlich.

Besondere Landesfördermittel – z.B. aus Stadtumbaumitteln – sind für die Schaffung von Auffangträgern 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 Schrottimmobilien ein Recht der Kommunen auf das Eigentum betreffende Inhalts- und Schrankenbestimmungen gestärkt werden und eine partielle Verpflichtung der Banken zur Übernahme der Kreditschulden geschaffen werden.

Wir fordern:

- Die Schaffung einer umfassenderen 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 Schrottimmobilien 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.

Kommunalen 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.

Wir fordern:

- Die möglichst flächendeckende Erhebung von qualifizierten, ökologischen Mietspiegeln soll durch ein Landesprogramm gefördert werden.
- Die Landesregierung soll eine Bundesratsinitiative zur Einführung einer Mietpreisbindung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf und stark steigenden Mieten initiieren.

7. 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.

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 in dem neu errichteten Objekt oder im unmittelbaren Umfeld besser versorgt werden als bisher.
- Die betroffenen MieterInnen müssen verbindlich beteiligt werden.
- Eine Förderung von Mietervertreibungen darf es niemals geben.

ⁱ anwesend: Mietervertreter/innen von Allbau, Immeo, Häusser-Bau, Terra Heimbau / Rothe, Mieternetzwerk Essen-Nord, Mieterat Lothringen / Bochum, Mietergemeinschaft Essen, Mieterverein Dortmund, Mieterforum Ruhr