



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum

**An die
Fraktionen
Im Landtag NRW**

- ▲
- **Mieterforum Ruhr**
- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- ● ● ● ●

Bochum, 11.06.2010

OFFENER BRIEF

Schwerpunkte der Wohnungspolitik in der neuen Wahlperiode NRW

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Spannung haben wir die Bemühungen um die Bildung einer neuen Landesregierung verfolgt. Nach dem heutigen Stand wird es zunächst keinen Regierungswechsel geben. Die Oppositionsparteien werden aus dem Parlament heraus versuchen, die Politik zu gestalten. Dies kann unserer Einschätzung nach durchaus auch eine Chance sein, wenn die Öffentlichkeit in die Politikgestaltung stärker einbezogen wird. Auch in der Wohnungspolitik muss es nun aber entsprechende Gestaltungsinitiativen aus Parlament geben. Es darf auf keinen Fall zu einem Stillstand kommen.

Bereits vor der NRW-Landtagswahl hatten wir unsere Erwartungen an die Wohnungspolitik in der neuen Wahlperiode formuliert.¹ Im folgenden wollen wir die dort formulierten Eckpunkte weiter zuspitzen und darstellen, in welchen Bereichen solche Initiativen und Anträge aus unserer Sicht Vorrang hätten. Zu den angeführten Punkten erwarten wir möglichst bald entsprechende Gesetzentwürfe oder Entschließungsanträge, bei den komplexeren Themen die Einleitung von Anhörungs- und Prüfungsverfahren.

Gerne führen wir zu den vorgeschlagenen Themen und Prioritäten mit Ihnen Gespräche.

1. Dauerhafte Sicherung des ehemaligen Wohnungsbauvermögens für die Finanzierung der wohnungspolitischen Zukunftsaufgaben

Alle wohnungspolitischen Bemühungen laufen ins Leere, wenn sie nicht finanziert werden können. Die einzige relativ sichere Quelle für die Finanzierung der Wohnraumförderung wäre die Wiederherstellung eines zweckgebundenen Wohnungsvermögens. Gegenwärtig müssen wir befürchten, dass das ehemalige Wohnungsvermögen in der NRW.Bank zweckfremd aufgezehrt wird. Unserer Auffassung nach muss die Vollintegration des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens in die NRW.Bank rückabgewickelt werden und aus dem Kapital ein neues zweckgebundenes Wohnraumvermögen geschaffen werden.

Zu diesem Thema fügen wir eine Anlage bei.

2. Sicherung und Ausbau einer am Gemeinwohl orientierten Wohnungswirtschaft - Verhinderung weiterer Unternehmens-Verkäufe an den Kapitalmarkt

Wenn es nicht in allen Städten einen leistungsfähigen und ausreichend großen Sektor von am Gemeinwohl orientierten Wohnungsunternehmen gibt, werden benachteiligte Bevölkerungsgruppen nicht angemessen versorgt, viele benachteiligte Wohnquartiere nicht sozial stabilisiert und viele erneuerungsbedürftige Wohnungsbestände nicht hinreichend saniert. Ohne sozial und nachhaltig orientierte Unternehmen werden Fördermittel nicht hinreichend angenommen oder verpuffen. Der Vernachlässigung und dem Verfall von Wohnquartieren sind die Kommunen dann schnell hilflos ausgeliefert.

¹ Mieterforum Ruhr, April 2010: Wohnungspolitische Anforderungen an das Land NRW in der Wahlperiode 2010-2015
<http://www.mieterforum-ruhr.de/lib/pdf/100402170605.pdf>

- a) **Weitere Privatisierungen müssen deshalb unbedingt verhindert werden.**
Der **Verkauf von Anteilen an Evonik** Wohnen und THS an den Kapitalmarkt muss u.a. über die RAG-Stiftung verhindert werden. Die beiden Wohnungsunternehmen sollen vielmehr als regionale, am Gemeinwohl orientierte Unternehmen weiterentwickelt werden. Dabei kommt auch eine Beteiligung von kommunalen Wohnungsunternehmen in Betracht.
- b) **Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft muss gestärkt und ausgebaut werden.**
Dazu ist es u.a. erforderlich,
- **Beschränkungen der wirtschaftlichen Betätigung der** Kommunen wieder aufzuheben,
 - mit gemeinwohlorientierten Unternehmen **Zielvereinbarungen** zur Wahrnehmung von Aufgaben im öffentlichen Interesse zu treffen,
 - Teile der **Fördersystematik** auf diese Zielvereinbarungen auszurichten
 - die **Eigenkapitalbasis** der Unternehmen zu stärken
 - die **Neugründung von Mietergenossenschaften und anderen Formen des Gemeineigentums an Wohnraum** wesentlich besser zu fördern als bisher. Neben der Förderung einer Beratung ist unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Ankaufförderung erforderlich. Ein interessantes Modell ist auch die Kooperation von Kommunen oder gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit Mietergenossenschaften: die Kommune z.B. erwirbt die Grundstücke und vergibt diese an die Genossenschaft in Erbpacht. Auch hier besteht finanzieller Handlungsbedarf in Haushaltssicherungskommunen. (Beispiel Gelsenkirchen-Hassel)

3. **Krisen-, Sicherungs- und Rettungsprogramm für vernachlässigte und gefährdete Wohnungsbestände**

In etlichen Wohnungsbeständen, die von zahlungs- und handlungsunfähiger kleineren Finanzfonds kontrolliert werden, besteht schon jetzt dringender Handlungsbedarf, um einen weiteren Verfall der betroffenen Quartiere zu verhindern. Darüber hinaus wird von allen Finanzfonds viel zu wenig in die Bestände investiert, um die Wohnungen dauerhaft erhalten und klimagerecht erneuern zu können. Zugleich verschlechtert sich die Erreichbarkeit und Ansprechbarkeit dieser Vermieter rapide. Schließlich bestehen für die finanzmarktgetriebenen Wohnungsinvestments hohe wirtschaftlichen und finanzielle Risiken. Wir müssen befürchten, dass unter den gegebenen Eigentümerstrukturen mehrere hundert Tausend Wohnungen in NRW gefährdet sind.

Die Kommunen allein sind mit den Aufgaben überfordert. Um der weiteren Vernachlässigung der betroffenen Quartiere entgegen zu wirken, ist insbesondere erforderlich:

- a) Ausbau der **kommunalen Wohnungsaufsicht** zu einer vom Land geförderten kommunalen Pflichtaufgabe für die quartiersbezogene Wohnungsmarktbeobachtung sowie für akute und strategische Maßnahmen zur Sicherung von Wohnraum. Die Regelung erfordert eine Novelle des WFNG. Die zuständigen kommunalen Behörden sollen sowohl befähigt werden, in akuten Notfallsituationen – z.B. drohende Versorgungssperren oder erhebliche Mängel – effizient tätig zu werden, als auch Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und nachhaltige Strategien zur Sicherung von Wohnungsbeständen zu entwickeln.
- b) Wiederherstellung kommunaler Handlungsmöglichkeiten bei **Wohnungsleerstand** durch die **Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung** und Schaffung einer entsprechenden **Regelung im WFNG**.
- c) Die Ermöglichung von **Ersatzvornahmen** auch in Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept. Dies sollte vorrangig durch Landeszuschüsse für die Wahrnehmung der Aufgaben der Wohnungsaufsicht erfolgen.
- d) Die Schaffung einer **Landesförderung für den Ankauf von vernachlässigten Wohnungsbeständen** durch am Gemeinwohl orientierte Träger (s. a. Pkt. 2 und Pkt. 4)). Dies soll den Kommunen ermöglichen i. Bes. Vorkaufsrechte im Falle von Notverkäufen oder Zwangsversteigerungen wahrzunehmen. Gefördert werden soll auch der Ankauf durch neu gegründete Mietergenossenschaften oder durch Kommunen, die die Grundstücke in Erbpacht an Mietergemeinschaften vergeben. (Beispiele in Gelsenkirchen)

- e) Die systematische **Überprüfung der landes-, bundes- und EU-rechtlichen Rahmenbedingungen** für Real Estate Private Equity im Wohnungsbestand und die Entwicklung von Reformvorschlägen für die Sicherung einer nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung durch große Wohnungsunternehmen und Finanzinvestoren. Regelungen können z.B. bei der Ausgestaltung der Vereinbarungen für die Wohnraumförderung ansetzen. Erforderlich ist aber auch die Prüfung von Eigenkapitalvorschriften oder von Vorschriften zur Instandhaltungsverpflichtung und ihrer Finanzierung durch die Mieten.

4. Weitere Ausgestaltung der Wohnraumförderung

a) **Ausdifferenzierung der regionalen Förderschwerpunkte auch nach qualitativen Gesichtspunkten und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen**

Die zukünftigen Wohnungsbauprogramme müssen auf einer Bedarfsanalyse beruhen, die die soziale, städtebauliche und ökologische Qualität der regionalen und lokalen Wohnraumversorgung stärker als bisher in die Betrachtung einbezieht.

Vor allem im Rheinland besteht schon rein quantitativ ein Unterangebot an Wohnraum. Hier ist eine Erhöhung des Mittelleinsatz für den Wohnungsneubau ohne Zweifel erforderlich. Gerade in diesen Regionen ist außerdem eine Konzentration auf den Mietwohnungsneubau erforderlich, weil dadurch die Bedarfe gezielter, effizienter und ressourcenschonender gedeckt werden als durch die Förderung von Eigentumsmaßnahmen.

Eine rein quantitative Betrachtung der Anzahl wohnungsuchender Haushalt und Wohnungen ist aber unzureichend. In schrumpfenden Regionen, v.a. Ruhrgebiet und bergisches Städtedreieck, besteht der Schwerpunkt zwar in der Erneuerung bestehender Wohnquartiere. Wenn das Wohnungsangebot heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechen soll, ist aber vom einem erheblichen Ersatzbedarf für abgängige, heruntergewirtschaftete oder wirtschaftlich nicht erneuerbare Wohnungen auszugehen.

b) **Lokale Förderschwerpunkte durch kommunale Wohnraumkonzepte nach verbindlichen Standards**

Die lokalen Fördermaßnahmen müssen sich an Ermittlungen des lokalen Bedarfs und an lokalen Handlungsschwerpunkte orientieren, die durch kommunale Wohnraumversorgungskonzepte festgestellt werden. An diese Handlungskonzepte müssen verbindliche und transparente Anforderungen gestellt werden. Die Erstellung der Konzepte muss gefördert werden, damit Haushaltssicherungskommunen nicht benachteiligt werden.

c) **Der Anteil von Mietwohnungsmaßnahmen an der Förderung muss deutlich erhöht werden**

Mit der Eigentumsförderung wird nicht dem sozial dringendsten Bedarf entsprochen, weil sich die begünstigten Personenkreise zum großen Teil angemessen selbst versorgen können. Die Eigentumsförderung leistet zudem tendenziell der Zersiedlung, der sozialen Segregation und dem Mehrverbrauch an begrenzten Naturressourcen Vorschub.

d) **Die Förderung von Bestandsmaßnahmen muss erhöht und weiter entwickelt werden**

Mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung können energetische Maßnahmen so gefördert werden, dass bei hohen Anforderungen an energetische Standards und an die Beteiligung der Mieter soziale Preis- und Belegungsbindungen erreicht werden.

e) **Der Ankauf von vernachlässigten und bedrohten Wohnungsbeständen für die dauerhafte gemeinnützige Bewirtschaftung als Mietwohnungen muss förderfähig werden**

Bislang kann nur der Erwerb durch Selbstnutzer gefördert werden. Dass die Privatisierung/Umwandlung von Mietwohnraum, nicht aber die Überführung in eine nachhaltige Bewirtschaftung gefördert werden kann, ist ein unerträglicher Missstand. Der Ankauf von Wohnungsbeständen bei anschließender Sanierung und Umbau kann im Vergleich zu Neubaumaßnahmen kostengünstiger sein. Er kann vernachlässigte Quartiere stabilisieren und z.B. kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen ermöglichen, heruntergewirtschaftete Bestände bei Notverkäufen oder Zwangsversteigerungen zu übernehmen. (s. auch oben)

f) **Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in wirtschaftlichen Schwierigkeiten müssen bei Bedarf unterstützt werden**

Kommunale und genossenschaftliche Wohnunternehmen sind in allen Städten unverzichtbare Instrumente zur Sicherung einer angemessenen Wohnungsversorgung. Dort wo diese Unternehmen

ihre Rollen aus den lokalen Märkten aufgrund z.B. von Eigenkapitalschwächen nicht mehr hinreichend wahrnehmen können, muss es eine Förderung zur Stärkung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit dieser Unternehmen geben. Zu diesem Zweck sollten mit den betroffenen Unternehmen Ertüchtigungskonzepte vereinbart werden.

5. Beitrag des Landes zur Sicherung der Mieterrechte und ihrer sozial gerechten und ökologischen Weiterentwicklung

Für vorrangig halten wir:

- a) Die schnelle Wiedereinführung der **Kündigungssperrfristverordnung**
- b) Die Wiedereinführung der **Zweckentfremdungsverordnung**
- c) Die **Abwehr der von der Bundesregierung diskutierten Verschlechterungen im Mietrecht**, i. Bes. Veränderung der Kündigungsfristen und Einschränkung der Minderungsrechte bei Modernisierung.
- d) Landesinitiativen zu einer **sozial-ökologischen Reform des Mietrechts** und der Energieeinsparverordnungen, insbesondere
 - Sanktionsbewehrung von Nachrüstungsverpflichtungen in der ENEV
 - Reform von § 559 BGB: Abschaffung der 11 %-Regelung oder Verpflichtung auf Bruttowarmmietenneutralität. Stärkung der Mitwirkungsrechte der Mieter

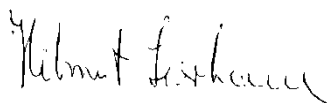
6. Abwehr weiterer Fehlentwicklungen bei der Unterbringung von LeistungsbezieherInnen nach SGB II und SGB XII. Stärkung der Wahrnehmung der Rechte von MieterInnen mit Transfereinkommen.

- a) Abwehr der geplanten Pauschalierung von Kosten der Unterkunft und Heizung, sowie der generellen Direktzahlung an den Vermieter
- b) Erhöhung des Bundesanteils an den KdU
- c) Überprüfung der Arbeitsempfehlungen des MAGS für die KdU. Orientierung der angemessenen Wohnflächen an den WNB.
- d) Höhere Angemessenheitsgrenzen für die kalten KdU bei geringerem Energiebedarf der Wohnung (Bielefelder Modell)
- e) Wiedereinführung einer Landesförderung für die unabhängige Arbeitslosenberatung
- f) Übernahme der Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen durch die ARGEn
- g) In den ARGEn muss – u.a. durch Qualifizierung - mehr Sensibilität für die Wohnprobleme der LeistungsbezieherInnen und den Wohnungsmarkt geschaffen werden. So sollten die ARGEn die LeistungsbezieherInnen bei der Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen und bei der Wahrnehmung von Minderungsrechten unterstützen und dabei mit den Wohnungsämtern und Mietervereinen zusammen arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Mieterverein Bochum



Mieterverein Dortmund



MieterInnenverein Witten Mit

▲ Kontakt:
 • Mieterforum Ruhr
 • c/o Mieterverein Bochum e. V.
 • Brückstr. 58 44787 Bochum
 •

▲ Ansprechpartner:
 • Aichard Hoffmann (0234) 9 61 14 44
 • Helmut Lierhaus (0231) 55 76 56 33
 • Knut Unger (02302) 27 61 71
 •