



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

### *Inhalt*

VORBEMERKUNG	2
1. RECHT AUF WOHNEN IN DER LANDESVERFASSUNG	2
2. NACHHALTIGE UND GERECHTE STÄDTE FÜR ALLE	3
3. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG	3
4. ERHALT UND FÖRDERUNG VON GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUTRÄGERN	5
5. WOHNUNGSPOLITISCHE VERORDNUNGEN UND MIETRECHT	6
6. KOMMUNALE WOHNUNGSAUFSICHT UND MASSNAHMEN BEI VERNACHLÄSSIGTEN WOHNUNGSBESTÄNDEN	6
7. TRANSPARENTE WOHNKOSTEN - MIETENANSTIEG BESCHRÄNKEN	7
8. REGULATION VON FINANZINVESTOREN UND MINDESTANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT	8
9. ENTMÜNDIGUNG UND VERDRÄNGUNG DER HARTZ IV-MIETER VERHINDERN	8
10. WOHNUNGSLOSE UND FLÜCHTLINGE	9
11. SOZIALE STADT	10
12. STADTUMBAU UND ABRISSFÖRDERUNG	11
13. KOMMUNALFINANZEN	11

## VORBEMERKUNG

Aus Anlass der Landtagswahlen in Nordrhein-Westfalen am 9. Mai 2010 haben Mieterforum Ruhr, die Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten sowie die Mietergemeinschaft Essen dieses gemeinsame Positionspapier beschlossen. Es versucht zu beschreiben, welche vorrangigen Ziele, Herausforderungen und Anforderungen für die Wohnungs- und Stadtpolitik auf Landesebene in der nächsten Wahlperiode aus unserer Sicht bestehen. Es zeigt auch auf, um welche Themen und Schwerpunkte mit Bezug zur Landespolitik sich Mieterforum Ruhr in den nächsten Jahren kümmern will. Die Forderungen geben den jetzigen Stand unserer Debatte wieder und werden – auch im Dialog mit unseren BündnispartnerInnen, anderen Verbänden und der Landespolitik - weiter entwickelt.

### 1. RECHT AUF WOHNEN IN DER LANDESVERFASSUNG

**Wohnen ist ein Menschenrecht** und soziale Wohnungspolitik ist eine staatliche Daueraufgabe. Der Deutsche Mieterbund fordert auf allen staatlichen Ebenen, dass diese Grundsätze – möglichst verbindlich und einklagbar – verfassungsrechtlich verankert werden.

Mieterforum Ruhr erwartet, dass der Landtag in der nächsten Wahlperiode eine breite und systematische Prüfung zur Ausgestaltung des Rechts auf Wohnen in der Landesverfassung einleitet. Dabei sollten folgende Ziele berücksichtigt werden:

Das **in der Landesverfassung verankerte Recht auf Wohnraum** soll 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. Das Recht auf Wohnen muss Zwangsräumungen ohne gleichwertigen Ersatzwohnraum ebenso wie jede Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe verbieten. Es soll das Land zu einer Politik verpflichten, die alle Menschen finanziell befähigt, notwendige Wohnkosten zu tragen. Es soll 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 soll eine mit dem Grundgesetz übereinstimmende verfassungsrechtliche Grundlage bilden für Eingriffe in Eigentumsrechte, wenn die Eigentümer die Wohnungsbestände herunterwirtschaften und verfallen lassen.

Das 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 erschweren, öffentliches Wohnungsvermögen – wie bei der LEG und dem Wohnungsbausondervermögen geschehen – aufzugeben, wenn der Verlust nicht unmittelbar ausgeglichen wird. .

Das Recht auf Wohnen in Verfassung soll außerdem eine verbindliche Grundlage bilden für ein **einklagbares Recht auf Wohnraum**. Dieses würde allen Menschen das Recht auf eine bezahlbare Wohnung garantieren, die dem heutigen Stand der Bedürfnisse entspricht. In der Konsequenz müsste das Land die Kommunen befähigen, bei einer Wohnraum mangelsituation den entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

#### Wir fordern:

- **Ein systematische Prüfung der Aufnahme eines verbindlichen und einklagbaren Rechts auf Wohnraum in die Landesverfassung.**

## 2. NACHHALTIGE UND GERECHTE STÄDTE FÜR ALLE

Wohnen ist mehr als Dach über dem Kopf. Eine konsequente Wohnungspolitik ist Teil notwendiger umfassender Bemühungen für eine zukunftsfähige und gerechte Gestaltung unserer Städte und Gemeinden. Dabei hat Gerechtigkeit viele Dimensionen: sozial gerechte Verteilung von Chancen, Gütern und öffentlichen Leistungen; umweltgerechte und klimagerechte Gestaltung unserer Städte und Wohngebiete; Gerechtigkeit zwischen den Generationen; Ermöglichung einer Teilhabe für alle.

Das Leitziel einer sozial und umweltgerechten Stadt steht gerade im Ruhrgebiet vor gewaltigen Herausforderungen. Die Hartz IV-„Reformen“, Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit und Niedriglöhne, aber auch Privatisierungen, der Abbau staatlicher Regulation und eine verfehlte Bildungspolitik haben die soziale Spaltung und Ausgrenzung in unseren Städten vertieft. Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise – ausgelöst nicht zuletzt durch Immobilienspekulationen, an denen sich auch die Landesbank beteiligte – hat die katastrophale Lage der öffentlichen Finanzen, insbesondere der Kommunalfinanzen, weiter verschärft. Statt des notwendigen Ausbaus sozialer und öffentlicher Infrastruktur, erleben wir überall einen Abbau.

Städte, Gebäude und Wohngebiete müssen umfassend modernisiert werden, um den Ausstoß von CO<sub>2</sub> zu reduzieren. Dabei drohen die Kosten vor allem die ärmeren Bevölkerungsgruppen zu überfordern. Der demografische Wandel erfordert zusätzliche Maßnahmen im Gebäudebestand und in unseren Stadtteilen.

In dieser Situation muss die bisherige neo-liberale Politik der Privatisierungen, Deregulierung und Steuersenkungen beendet werden. Um die vielfältige Krise zu bewältigen, brauchen wir mehr und nicht weniger öffentliche Investitionen in unsere Städte und Wohnungen, brauchen wir mehr und nicht weniger Ausgaben für öffentliche soziale Dienst- und Transferleistungen, brauchen wir eine wirksame Kontrolle der Finanzmärkte und des spekulativen Immobiliensektors.. Nur auf der Grundlage einer entschlossenen Investitionspolitik für nachhaltige und gerechte Städte für alle kann die Krise überwunden werden und der weitere Absturz großer Teile unserer Städte aufgehalten werden.

Durch öffentliche Investitionen in bedarfsgerechten Wohnungs(um)bau, in die energetische und seniorengerechte Verbesserung der Wohnungsangebote und in wohnortnahe Infrastruktur und Dienstleistungen können wesentliche Impulse für Beschäftigung, soziale Integration und den sozialen Zusammenhalt ausgehen.

### Wir fordern:

- **Die Beendigung und Umkehr der Privatisierungs- und Streichpolitik.**
- **Ein umfassendes, abgestimmtes Investitionsprogramm für die soziale und ökologische Erneuerung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere.**

## 3. 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 Rheinland herrscht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Aber auch 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 Tiefstand. 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.

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 leisten zur Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere und zum Stadtumbau.

Schließlich müssen die Verluste an sozial bewirtschaftetem Wohnraum kompensiert werden, die auf das Konto von Privatisierungen und Verkäufen an Finanzinvestoren gehen. Zur Sanierung der heruntergewirtschafteten Wohnungsbestände sind ebenso Fördermittel erforderlich wie für die Übernahme von Wohnungsbeständen durch sozial verantwortliche Eigentümer.

Soziale Wohnungsbauförderung ist darüber hinaus ein Konjunkturmotor mit besonders hohen lokalen und regionalen Beschäftigungseffekten.

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 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.

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 müssen sich an Ermittlungen des lokalen Bedarfs und an lokalen Handlungsschwerpunkte orientieren, die durch kommunale Wohnraumversorgungskonzepte festgestellt werden. An diese Handlungskonzepte müssen 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:**

- **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 wohnungsnahe 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.**
- **Die soziale Wohnraumförderung soll sich auf die Förderung von Mietwohnraum konzentrieren und bei Neubau, Erneuerung und Erwerb zu Mieten führen, die langfristig unterhalb der örtüblichen Vergleichsmiete liegen.**

- **Unternehmen, die für die geförderten Wohnungen oder ihr ganzes Unternehmen unbefristete soziale Bindungen eingehen, sollen bessere Förderkonditionen erhalten.**

#### **4. 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 und der LEG NRW 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.

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.

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 können. Grundvoraussetzung dafür ist, dass die Anteilseigner – z.B. Kommunen – auf die Ausschüttung nicht erwirtschafteter Gewinne verzichten.

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.**

## 5. 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 6 Jahre verkürzt. Dies wirkt als Spekulationsanreiz, begünstigt Angstkäufe und Verdrängungen.

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 Landesverordnungen, vor allem der Zweckentfremdungsverordnung und der Kündigungssperrfristverordnung.**
- **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.**

## 6. 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 Ersatzvornahmen 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 Ersatzvornahmen, die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten und Enteignungen umfasst. Entsprechende Änderungen sind im WFNG 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 entschädigungsfreie Enteignung und die 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 Schrottimmobilien einsetzen.**

## **7. TRANSPARENTE WOHNKOSTEN - MIETENANSTIEG BESCHRÄNKEN**

In Gebieten mit Wohnraumangel 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.

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.

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.

Im Wohnungsbestand des Ruhrgebietes sind in sehr großem Umfang energetische Sanierungen erforderlich, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern und den Anstieg der Heizkosten zu bremsen. Die erforderlichen Investitionen überfordern in vielen Fällen kleinere Vermieter. Die Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete führt zum Teil zu nicht erträglichen Mietsteigerungen. Hier müssen – über den bereits sozial gebundenen Wohnungsbestand hinaus – zusätzliche Fördermittel des Landes für eine soziale Modernisierungsförderung eingesetzt werden, die zu Mietpreisbindungen und vorbildlichen Modernisierungsstandards führen. Dazu gehören auch Mitbestimmungs- und Initiativrechte der MieterInnen. Eine frühzeitige Mieterbeteiligung bei geplanten Modernisierungsmaßnahmen führt zu sorgfältigerer Planung, zur Vermeidung unnötiger Kosten und zu einer höheren Bewohnerzufriedenheit.

Darüber hinaus soll auch ohne Eingehen zusätzlicher sozialer Bindungen die mieterverträgliche energetische Modernisierung von Wohnungen durch einen Ausbau der Investitionshilfen und Landesförderungen erleichtert werden. Voraussetzung für eine Förderung sollten das Einhalten energetischer und mierechtlicher Standards, eine definierte Begrenzung des Mietenanstiegs, sowie Mitbestimmungsrechte der Mieter sein.

Durch Bundesratsinitiativen sollte für Regionen mit Wohnraummangelsituation die Wiedereinführung einer Mietpreisbindung angestrebt werden.

**Wir fordern:**

- **Die möglichst flächendeckende Erhebung von qualifizierten, ökologischen Mietspiegeln soll durch ein Landesprogramm gefördert werden.**
- **Soziale Förderung energetischer Modernisierung, die zu Mietpreisbindungen und vorbildlichen Modernisierungsstandards incl. Mietermitbestimmung führt.**
- **Ausbau der Landesförderung für energetische Investitionen unter Einhaltung energetischer und mierechtlicher Standards**
- **Eine Bundesratsinitiative zur Einführung einer Mietpreisbindung in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf und stark steigenden Mieten.**

## **8. REGULATION VON FINANZINVESTOREN UND MINDESTANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

Das Land sollte – unabhängig von den in diesem Papier 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.

**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.**

## **9. 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 Rechtswerte 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.

Die neue Landesregierung sollte sich entschieden gegen eine generelle Direktzahlung der Unterkunfts-kosten 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, und eine zentrale Beschwerdestelle zur Überprüfung kommunaler KdU Regelungen sollte eingerichtet werden.

Das Land sollte wieder in die Förderung einer bedarfsgerechten und unabhängigen Sozialberatung für Erwerbslose einsteigen. 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.**

## **10. WOHNUNGSLOSE UND 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.

Damit sind Wohnungs- und Obdachlosigkeit 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 Aussplitterung 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.

#### Wir fordern:

- **In allen Kommunen müssen zentrale Fachstellen der Wohnraumhilfe eingerichtet und vom Land gefördert werden.**
- **Die systematische Internierung von Flüchtlingen und ihre Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt ist zu beenden.**

## 11. 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. 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. 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 ein sozialer Ausgleich von Benachteiligungen erfolgen kann und in welchen Städten und Regionen ein verstärkter Anspruch auf Umverteilung aus prosperierenden Städten und Regionen erfolgen kann.

#### Wir fordern:

- **Entwicklung einer Regelförderung für alle benachteiligten Stadtgebiete.**

## 12. 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, zeitgemäßerer 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.**

## 13. KOMMUNALFINANZEN

Die Zukunft des Wohnen und Lebens in unseren Städten hängt entscheidend davon ab, ob es gelingt, die katastrophale Finanzlage der Kommunen zu überwinden.

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:

**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.**