



Wohnungspolitische Anforderungen an die Landesregierung NRW in der Wahlperiode 2012 ff.

Inhalt

- 1. Das Recht auf Wohnen und die Schuldenbremse 2*
- 2. Wohnen braucht Sicherheit – Mieter haben ein Recht auf starke Mieterrechte 4*
- 3. Wohnungen dürfen keine Spekulationsobjekte sein 5*
- 4. Wohnungen/Siedlungen erhalten und bedarfsgerecht erneuern 7*
- 5. Hände weg vom ehemaligen Wohnungsbausondervermögen“! - Finanzierung einer bedarfsgerechten sozialen Wohnraumversorgung braucht Absicherung 10*
- 6. Wohnkostenexplosion und Verdrängung verhindern 12*

Vorbemerkung

Die rot-grüne Minderheits-Regierung hat mit ihrem Antritt 2010 die wohnungspolitische Kahlschlagpolitik der Vorgänger-Regierung Rüttgers beendet. Das war notwendig und gut. Damit ist die von uns erwartete grundlegende Wende zu einer Politik sozialer und nachhaltiger Reformen in der Wohnungspolitik aber noch nicht erreicht. In der nächsten Wahlperiode ist es dringend erforderlich, sowohl dem Wohnungsmangel in den Wachstumsregionen als auch der Überalterung und der Vernachlässigung vieler Wohnquartiere in den altindustriellen Ballungsräumen wirksam entgegen zu treten. Voraussetzung dafür ist, dass neue demokratische Einflussmöglichkeiten auf die neoliberal entregelte Wohnungswirtschaft geschaffen werden. Dazu enthalten die folgenden Seiten einige Anregungen.

Bereits im Zusammenhang mit der letzten Landtagswahl hatten wir unsere Erwartungen an die Fraktionen und die Landesregierung formuliert. Der Koalitionsvertrag der rot-grünen Minderheitsregierung in NRW enthielt vergleichsweise viele wohnungspolitische Aussagen, die zum Teil auch an Forderungen des DMB NRW und von Mieterforum Ruhr anknüpften. Die Umsetzung dieser Vereinbarungen und ihre Hindernisse haben wir in diesem Papier zum Teil reflektiert. Berücksichtigt wurden auch die Antworten von SPD und Grünen auf unsere „Wahlprüfsteine“ zur Landtagswahl 2012.

Wir hoffen, dass die folgende Auseinandersetzung mit einigen zentralen Herausforderungen der Wohnungspolitik des Landes bei der Festlegung der Handlungsschwerpunkte in der nächsten Wahlperiode hilfreich ist.

1. Das Recht auf Wohnen und die Schuldenbremse

Das Mieterforum Ruhr hatte bereits **vor der letzten Landtagswahl** „eine systematische Prüfung der Aufnahme eines verbindlichen und einklagbaren Rechts auf Wohnraum in die Landesverfassung“ gefordert. Dies sollte das Land dauerhaft auf die Gewährleistung einer sozialen Wohnraumversorgung verpflichten und die Grundlagen für ein individuell einklagbares Recht auf eine angemessene Wohnung schaffen.

Die Prüfung der Verankerung des Rechts auf Wohnen ist noch nicht eingeleitet

Im letzten **rot-grünen Koalitionsvertrag** wurde darauf mit der Vereinbarung reagiert, ein Gutachten zu dieser Frage zu vergeben. In Gesprächen im Wohnungsbau-Ministerium hatten wir angeregt, dieses Vorhaben in der Form eines strukturierten Diskussionsprozesses einzuleiten, da offensichtlich bereits Motivation, grundsätzliche Zwecke und erwartete Wirkungen einer Verfassungsregelung in Frage stehen. Zu einer Weiterentwicklung dieser Idee ist es leider nicht mehr gekommen. Das Koalitionsversprechen einer Prüfung dieses Anliegens ist noch nicht umgesetzt.

Das Grundrecht auf Wohnen ist mehr als der Soziale Wohnungsbau

In den Antworten der **SPD** auf unsere Wahlprüfsteine hieß es, „im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge“ sei „das Recht auf Wohnen von zentraler Bedeutung“. Eine verbindliche Verankerung müsse aber „im Grundrechtskatalog des Grundgesetzes erfolgen“. „Im Rahmen seiner Möglichkeiten“ leiste die Landespolitik in Nordrhein-Westfalen „mit der sozialen Wohnraumförderung hierzu einen guten und wichtigen Beitrag“.

Wir sind natürlich sehr dafür, dass zusätzlich eine Regelung im Grundgesetz angestrebt werden sollte. Ganz gewiss bewegt sich das Recht auf Wohnen aber nicht „im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge“. Vielmehr begründet sie diese moralisch und verfassungsrechtlich mit und verpflichtet sie u.a. auf die Zielsetzung der angemessenen Wohnraumversorgung für alle. Auf keinen Fall reicht es aus, dass das Land im „Rahmen seiner Möglichkeiten“ einen relativen „Beitrag“ zur Erfüllung dieses Menschenrechts leistet. Ein Menschenrecht ist unteilbar und oberste Verpflichtung staatlichen Handelns, - unmittelbar auch auf Landesebene. Vor allem aber ist die soziale Wohnraumförderung nur EIN Instrument unter andren, um das Recht auf Wohnen zu gewährleisten und zu sichern. Sie ist nicht Zweck, sondern Mittel und, wie wir wissen, ein zunehmend unzureichendes. Die staatliche Verpflichtung ist mit dem begrenzten Beitrag der jetzigen Wohnraumförderung – die ggf. unter dem Finanzierungsvorbehalt der „Schuldenbremse“ – keineswegs beendet.

Das Recht auf Wohnen ist mehr als Wohnungsaufsicht und solide Wohnungsbewirtschaftung

Die **GRÜNEN** meinen in Beantwortung unserer letzten Wahlprüfsteine, ein in der Landesverfassung verankertes „Recht auf Wohnen“ sei „nicht konkret genug, um die damit verbundenen qualitativen Ansprüche auf ein „gutes Wohnen“ zu garantieren“. „Angesichts der derzeit nicht sichtbaren Mehrheit auf eine Änderung der Landesverfassung“ sei es zielführender, „das nordrhein-westfälische Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum so weiterzuentwickeln, dass Ansprüche auf einwandfreies Wohnen insbesondere von der Wohnungsaufsicht besser durchgesetzt werden können.“ Dazu gehöre auch die „Formulierung des Anspruchs an ein ordentliches kaufmännisches Handeln an die Wohnungswirtschaft“.

Wir hatten bereits bei Formulierung unserer Forderung vor der letzten Wahl deutlich gemacht, dass der Grundsatz eines „Rechts auf Wohnen“ nicht nur als unverbindliches Staatsziel in die Landesverfassung geschrieben werden darf, sondern in der Gesetzgebung zu staatlichen Verpflichtungen und individuell einklagbaren Anspruchsrechten konkretisiert werden muss. Dazu gehört nach internationalen Standards u.a. auch ein Anspruch auf die Gesundheit der Wohnung. Wenn die Wohnungsaufsicht im gesamten Wohnungsbestand in im Sinne der Wohnrechts-Kommentare zum ESC-Pakt und der WHO wirksam tätig werden kann, und wenn auf solches Tätigwerden ein konkreter Rechtsanspruch der BewohnerInnen besteht, so ist in der Tat viel gewonnen.

Derartige Regelungen helfen allerdings bei drohendem Wohnungsverlust, bei Wohnungslosigkeit, Unbezahlbarkeit, Unzugänglichkeit oder mangelnder Größe und Eignung einer ansonsten ausreichend

instand gehaltenen Wohnung. Für diese Fälle müssen zum einen die rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Wohnung gegen Verdrängungskündigungen verbessert werden, zum zweiten müssen Wohnkostenüberlastungen begrenzt werden und nicht zuletzt müssen Anspruchsrechte auf die Bereitstellung von angemessenen und erschwinglichen Wohnraum geschaffen werden.

Anspruchsrechte im WFNG verankern Landesgesetze und Förderprogramme anpassen

Zum Teil wäre es sicherlich sinnvoll, diese Anspruchsrechte ebenfalls in einem - damit allerdings enorm aufgewerteten - WFNG zu verankern. Dies gilt insbesondere für eine Verpflichtung der Kommunen auf Versorgung aller Menschen mit angemessenem Wohnraum. Hierzu ist allerdings z. Bsp. auch eine Änderung der landesrechtlichen Anforderungen an die Flüchtlingsunterbringung erforderlich. Handlungserfordernisse ergeben sich auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Regelungen für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII und div. landesrechtlicher Verordnungen. Nicht zuletzt ergeben sich Anforderungen an die Ausgestaltung der Wohnungslosenhilfe und Wohnungsnotfallsysteme. Und schließlich handelt es sich bei dem Recht auf Wohnen auch um ein Recht auf Partizipation und Gleichberechtigung in Stadtentwicklungsprozessen.

Debatte um Grundrecht schafft Orientierung

Wir halten es gerade aufgrund der vielen Aspekte einer verlässlichen Umsetzung des Rechts auf Wohnen für erforderlich, das grundsätzliche, menschen- und bürgerrechtlichen Ansprüche durch die Bestrebung zu einer entsprechenden verfassungsrechtlichen Verankerung inhaltlich zusammen zu halten, zu orientieren, überprüfbar zu machen und besser abzusichern. Diese Auseinandersetzung wird natürlich nicht in einer Wahlperiode beendet. Es geht aber darum, sie systematisch zu beginnen und die Wohnungspolitik damit auch aus dem Schatten einer Fachpolitik für Immobilien-Experten zu befreien. Dazu ist die Organisation breiter gesellschaftlicher Diskurse erforderlich. Der Versuch einer verfassungsrechtlichen Verankerung kann u.E. ein Orientierungspunkt dieser Diskurse sein.

Rahmen für Wohnungsmärkte - Korrektiv zur Schuldenbremse

Wir halten diese Diskussion zum jetzigen Zeitpunkt nicht nur deshalb für besonders angebracht, weil sich in Teilräumen des Landes neue Wohnungsmangelsituationen und Zerfallsszenarien aufbauen. Wir müssen vielmehr erwarten, dass in der nächsten Wahlperiode die wohnungspolitischen Auseinandersetzungen stark von den Verpflichtungen auf die sogenannte „Schuldenbremse“ bestimmt sein. Wir brauchen ein Korrektiv, das dem gegenüber das Recht der Menschen auf eine angemessene Versorgung mit Wohnraum in den Mittelpunkt stellt. Ein Recht auf Wohnen in der Verfassung würde das Land zumindest moralisch verpflichten, keine Sparpolitik zu betreiben, die zu Wohnungslosigkeit und Unterversorgung führt. Auch in diesem Zusammenhang halten wir ein klares und deutliches Signal der neuen Landesregierung für dringlich erforderlich.

Leitmotiv wohnungspolitischer Reformpolitik

Zusammengefasst erwarten wir,

- dass sich die neue Landesregierung zum Recht auf Wohnen als ein Leitmotiv ihres Handelns bekennt und erklärt, eine Verankerung dieses Rechts in der Landesverfassung (plus Grundgesetz und EU-Vertrag) anzustreben,
- dass die Landesregierung zu diesem Themenkomplex einen ernsthaften politischen Fachdiskurs mit Anhörungen von ExpertInnen aus allen betroffenen zivilgesellschaftlichen Bereichen (auch international), sowie Untersuchungen und öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen organisiert,
- dass im Zuge dieser Diskussionen alle Gesetzgebungen systematisch auf ihre Verträglichkeit mit dem Recht auf Wohnen überprüft werden,
- dass die erforderlichen Novellen des WFNG systematisch an den Zielen eines „Rechts auf Wohnen“ ausgerichtet werden,

- dass die vorhandenen Mittel des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens dem Recht auf Wohnen verpflichtet werden und alle Kürzungen und Zweckentfremdungen unterlassen werden.

2. Wohnen braucht Sicherheit – Mieter haben ein Recht auf starke Mieterrechte

Das Recht der Menschen auf einen sicheren Platz zum Leben wird in unserer Gesellschaft immer wieder gefährdet durch Umwandlung in Eigentumswohnungen und Privatisierungen, durch Verdrängung aufgrund von hohen Mietsteigerungen, Wohnungsverfall oder städtebauliche Großprojekte. Es ist vor allem Aufgabe des Mietrechts, in diesen Situationen den BewohnerInnen ein Maximum an Rechtssicherheit, Schutz vor Verdrängung und Mitbestimmung zu gewähren.

Ausweitung der Kündigungssperrfristverordnung auf die Industriestädte

Wie wir ja wiederholt sehr deutlich gemacht haben, ist die seit dem letzten Winter geltende neue **Kündigungssperrfristverordnung** weit hinter den Erwartungen zurück geblieben. Unabhängig von der sicherlich nicht ganz einfachen Begründung hat uns vor allem die geringe Entschlossenheit im Ministerium zur Umsetzung des Koalitionsvertrages enttäuscht. Aus unserer Sicht wären daraus mehrere Konsequenzen zu ziehen: Bei der Organisation der Aufgaben eine bessere und politischere Steuerung erfolgen. Man kann dabei fragen, ob man die Größe des zuständigen Ministeriums nicht begrenzen sollte. Unbedingt sollten die betroffenen Verbände frühzeitig beteiligt werden, und nicht erst dann, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist. In diesem Fall hätten wir bei einer frühzeitigen Erörterung des Vorhabens einer Gutachten-Erstellung sicherlich einige Anregungen gehabt.

Wir begrüßen dass **SPD und Grüne** eine Überprüfung der Verordnung mit dem Ziel einer Ausweitung der Gebietskulisse befürworten. Hinsichtlich der zu beachtenden Fragen und zu diskutierenden Standards eines Gutachtens haben wir uns bereits ausführlich geäußert. Wir erwarten natürlich, dass auf unsere Argumente eingegangen wird und nicht erneut voreilig irgendwelche unzureichend Reflektierten Indikatoren Anwendung finden. Die von den Grünen angesprochen Indikatoren (Verh. Sozialwohnungen / Sozialwohnungsansprüche, Mangel an großen Wohnungen, Entwurzelung nach langer Wohndauer, und Anteil der finanzmarktgetriebenen Wohnungsunternehmen) halten wir – wie bereits in Vorgesprächen geklärt für diskutabel. Jedoch sollte sich die Landesregierung auch um die Weiterentwicklung ihrer juristischen Argumentation und Begründung bemühen.

Mieterrechte ausbauen – nicht einschränken

Das Land NRW kann v.a. über den Bundesrat Einfluss auf die Gesetzgebung zum Mietrecht nehmen. Hier geht es zunächst um die **Abwehr von Angriffen auf das Mietrecht**, v.a. im Zusammenhang mit Modernisierungen. In diesem Zusammenhang begrüßen wir die Ablehnung einer Einschränkung der Minderungsmöglichkeiten für den Mieter durch die **SPD**. Wir erwarten jedoch, dass das Land ggf. initiativ tätig wird, um das Mietrecht im Sinne der Mieter zu verbessern. Dabei gehen die Forderungen der **Grünen** nach einem Minderungsrecht bei Unterschreiten energetischer Mindestgrenzen und nach einer Beschränkung der Modernisierungsumlage in die richtige Richtung, aber zum Teil nicht weit genug.

Standards energetischer Modernisierung zu Mieterrechten machen

Eine Modernisierung sollte zumindest mittelfristig **warmmietenneutral** sein. Die jetzige Modernisierungsumlage sollte komplett gestrichen werden. Damit es in der Frage der Durchsetzung energetischer Mindeststandards nicht zu einer ergebnislosen Blockade zwischen den Positionen kommt, sollten vielleicht zunächst einmal überhaupt Sanktionsmöglichkeiten bei Verstoß gegen Nachrüstungsverpflichtungen und Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nach der ENEC geschaffen werden. Es kann nicht dabei bleiben, dass alle paar Jahre deutliche Verschärfungen dieser Regelungen erfolgen, im Wohnungsbestand von Großunternehmen aber nichts davon durchgesetzt werden kann.

In Bezug auf Fragestellung „energetische Modernisierung – Mieterrechte – Standards“ regen wir an, eine genauere Prüfung der Handlungsmöglichkeiten vornehmen zu lassen und die Verbände zu beteiligen.

Initiativen für mehr Mietermitbestimmung

Ein wesentliches Element der Einflussnahme auch auf die Qualität von Modernisierungsmaßnahmen sind **Informations-, Beteiligungs- und Widerspruchsrechte von MieterInnen**. Hier bleibt die Situation in Deutschland weit hinter der in einigen anderen europäischen Ländern zurück. MieterInnen besitzen in Deutschland gegenüber Entscheidungen von Wohnungsunternehmen – auch kommunalen – fast keine Mitbestimmungsrechte. Auch in der Stadtentwicklung werden sie gegenüber den Einflussmöglichkeiten von Grundeigentümern und Investoren systematisch diskriminiert. Im Zweifel werden sogar Abrissplanungen über ihre Köpfe hinweg entscheiden, wie zuletzt in Duisburg für das Factory Outlet Center.

Wir meinen, dass die Landesregierung im Rahmen einer mietrechtlichen Bundesratsinitiative auch die Fragen der Mieterinformations-, Widerspruchs- und Mitbestimmungsrechte berücksichtigen sollte, was natürlich durch einen geeigneten Diskussionsprozess vorzubereiten ist. Es geht hierbei nicht um eine paar Beispielprojekte in kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen, sondern um gesetzliche Rechte.

Parallel dazu kann die Landesregierung – wie wie von den Grünen angedeutet - bei der Ausgestaltung von Förderprogrammen Kriterien der Mieterpartizipation stärker berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die Wohnraumförderung (Keine Abrissförderung ohne vorbildliche Partizipationsprozesse!) als auch für die Städtebauförderung. Darüber hinaus muss darauf geachtet werden, dass Sparauflagen gegenüber überschuldeten Kommunen nicht zu einem Abbau von demokratischen Verfahren in z.B. der Bauleitplanung führen. Gerade auch aus Gründen eines schonenden Umgangs mit den Ressourcen wäre das Gegenteil erforderlich, ein Ausbau der lokalen demokratischen Rechte.

Wir glauben, es bestehen in NRW gute Voraussetzungen aber auch besondere Gründe dafür, das Thema einer Stärkung der unmittelbaren Informations- und Widerspruchs-Rechte der MieterInnen politisch anzugehen und hoffen, dass die Landesregierung entsprechende Initiativen ergreift.

3. Wohnungen dürfen keine Spekulationsobjekte sein

Durch die wirtschaftliche Liberalisierung und durch Verkäufe wurden die Wohnungsunternehmen in NRW im Laufe des letzten Jahrzehnt immer stärker dem Einfluss der Finanzmärkte ausgeliefert. Über 320.000 Wohnungen in NRW befinden sich unter direkter Kontrolle von Finanzinvestoren. Diese haben die Wohnungsbestände mit hohen Schulden belastet und radikal das Personal reduziert. Viele vernachlässigen die Bestandsverwaltung, die Instandhaltung und Erneuerung. Etliche Unternehmen sind überschuldet. Bei anderen ist die weitere Finanzierung ungewiss. Einige Stadtteile sind durch die „Heuschrecken“ längst zu Sanierungsfällen geworden. Bei anderen droht der Absturz, wenn keine Alternativen gefunden werden.

Die Arbeit der Enquetekommission ist noch nicht abgeschlossen

Im letzten Koalitionsvertrag wurde – auch auf Anregung von Mieterforum Ruhr – die Einsetzung einer „**Enquetekommission** wohnungswirtschaftlicher Wandel und neuen Finanzinvestoren in NRW“ vereinbart. Auf Antrag der Grünen hat der Landtag diese Kommission dann einstimmig eingesetzt. Sie war und ist aus unserer Sicht ein geeignetes Mittel, um diese komplexen und gefährlichen Entwicklungen zu analysieren. Die Arbeit der Kommission wurde durch die Neuwahlen abgebrochen, ohne dass schon Ergebnisse vorliegen. Ihre Aufgabe der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen konnte die Kommission noch nicht erfüllen.

Mieterforum Ruhr fordert deshalb, dass die begonnene, engagierte Arbeit in der nächsten Wahlperiode an diesem Thema ohne Abstriche, zügig und entschlossen fortgesetzt wird. Mieter und Öffentlichkeit sollten dabei stärker beteiligt werden als bisher. Die Arbeit sollte außerdem konsequent auf die Erarbeitung konkret umzusetzender Handlungsempfehlungen ausgerichtet werden. Sie darf keineswegs zu einer Verzögerung dringender politischer Entscheidungen führen.

Keine Abstriche bei Auftrag und Mitteln!

Uns ist bekannt, dass die Wiederaufnahme der Arbeit der Kommission aus unterschiedlichen Gründen in Frage gestellt wird. Wir würden es sehr bedauerlich und auch angesichts des bereits entstandenen Aufwandes nicht für vertretbar halten, wenn die Arbeit jetzt ohne umsetzbares Ergebnis einfach abgebrochen würde. Falls Ersatzlösungen geschaffen werden sollten, erwarten wir, dass diese mit Ressourcen ausgestattet werde, die mindestens den ursprünglich noch eingeplanten Kosten der Enquete-Kommission entsprechen. Die bisherigen Ergebnisse müssen zugänglich gemacht und ausgewertet werden. Vor allem aber muss kurzfristig mit der Arbeit an Handlungsansätzen und Gesetzesentwürfen begonnen werden.

Der wohnungswirtschaftliche Wandel - und in diesem Zusammenhang die Entwicklung der Wohnungsinvestments von Finanzinvestoren - sollte auch unabhängig von der befristeten Enquete-Kommission kontinuierlich von der Landesregierung beobachtet werden. Diese Arbeit sollte möglichst von einem öffentlichen Gremium begleitet werden.

Systematische Politik gegen Privatisierungen?

Eine Hauptverantwortung für die eingetretenen Probleme mit den „Heuschrecken“ tragen diejenigen, die die Regeln und Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit verlassen und diejenigen, die trotz aller Warnungen ehemalige Werks- oder öffentliche Wohnungen an Finanzinvestoren veräußert haben. In der letzten Zeit kommt es wieder zu einem verstärkten Wohnungs-Handel, auch mit Wohnungspaketen der öffentlichen Hand. In NRW befinden sich kommunale Wohnungsunternehmen unter dem verschärften Druck der defizitären Kommunen.

Im letzten Koalitionsvertrag hatten SPD und GRÜNE bekundet, sie wollten „systematisch weiteren **Privatisierungen und Verkäufen** von Wohnungsbeständen an Finanzinvestoren entgegenwirken“ und, dafür „Sorge tragen, dass künftig keine kommunale Gebietskörperschaft ihre Gesellschafteranteile an örtlichen Wohnungsunternehmen veräußern muss.“ Sie wollten sich auch dafür einsetzen, „dass der finanzielle Gestaltungsspielraum der kommunalen Wohnungsunternehmen erhalten bleibt und ausgebaut wird.“ WIE diese begrüßenswerten Absichten umgesetzt werden sollen, wurde aber nicht gesagt. Es sind uns auch keine gezielten Maßnahmen in diesem Sinne bekannt geworden.

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen gezielt stärken

Mit dem **finanziellen Handlungsspielraum einiger kommunaler Wohnungsunternehmen** und Genossenschaften steht es nicht zum Besten. Finanziell geschundene Kommunen können keine Beiträge zur Stärkung der Eigenkapitalbasis ihrer Tochterunternehmen leisten. Auch in den letzten zwei Jahren kam es wieder zu Wohnungsverkäufen aus Genossenschaftsbeständen. Mieterforum Ruhr forderte deshalb schon vor der letzten Landtagswahl, dass zusätzliche Förderprogramme zur Stärkung der Eigenkapitalbasis gemeinnützig orientierter Wohnungsunternehmen aufgelegt werden. Grundvoraussetzung dafür wäre natürlich die Einhaltung besonderer Standards. Außerdem sollten in solchen Fällen die Anteilseigner – z.B. Kommunen – auf die Ausschüttung nicht erwirtschafteter Gewinne verzichten.

Wege zu einer „neuen Gemeinnützigkeit“

Wir sehen ebenso wie der DMB NRW eine Notwendigkeit zur Entwicklung einer „**Neuen Gemeinnützigkeit**“ als Gegenmodell zur spekulativen Finanzanlage in Wohnraum. Ein sich freiwillig bindender Kreis kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen könnte – unabhängig von einer gesetzlichen Neuregelung eines Rahmens für den nicht-profitorientierten Wohnungssektor – den Kern einer praktischen Reformbestrebung bilden, deren Leistungen für das öffentliche Interesse auch besonders öffentlich gefördert werden könnte.

Deshalb begrüßen wir sehr die Absicht der Grünen, in Gesprächen mit den Interessenverbänden herauszufinden, wie eine „Neue Gemeinnützigkeit“ im zweiten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts aussehen könnte.

Dieser Sektor müsste freilich dringend durch lokale Sanierungsträger und eine landesweit operierende Plattform ergänzt werden, die auch dort tätig werden kann, wo keine kommunalen Wohnungsunternehmen (mehr) existieren.

VivaWest

öffentlich binden

Eine Grundlage für eine Entwicklung zu einer solchen landesweit operierende, gemeinnützige Plattform könnte bei der **VivaWest** bestehen. Über die RAG Stiftung sollte sichergestellt werden, dass die Wohnungsbeteiligungen von der Verwertungs-Verpflichtung ausgenommen werden und dass die VivaWest dauerhaft als gemeinnütziges, öffentlich und gewerkschaftlich gebundenes Wohnungsunternehmen erhalten bleibt.

Regulation der finanzmarktgetriebenen

Wohnungswirtschaft

Eine wichtige Ursache der Vernachlässigung großer Wohnungsbestände sind finanzmarktorientierte Geschäftsmodelle, die für die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen nicht geeignet sind. Vor allem entziehen sie den Unternehmen das Kapital, das für die Instandsetzung und Erneuerung benötigt würde. Auf diesem Gebiet benötigen wir immer noch eine fachkundige Erarbeitung von Möglichkeiten der politischen **Regulation** der Geschäftsmodelle, - eine der offenen Aufgaben der Enquetekommission.

Bei der erforderlichen systematischen Arbeit sollten nicht nur die wohnungswirtschaftlichen Implikationen einer generellen Regulation der Finanzmärkte und insbesondere von Private Equity Investitionen beachtet werden, es sollten auch spezifische Anforderungen und Möglichkeiten einer Regulation der Wohnimmobiliengeschäfte untersucht werden. So wäre es denkbar, größere Wohnungseigentümer zu verpflichten, bestimmte Mindestrücklagen für die Instandhaltung zu bilden und einzusetzen und/oder ob von Wohnungsunternehmen nicht eine Vermietungs-Lizenz verlangt werden sollte, die an Auflagen gebunden ist. Auf dem Weg dahin, könnten auch Zertifikate geschaffen werden, mit denen die Erfüllung bestimmter Qualitätsanforderungen geprüft werden kann.

4. Wohnungen/Siedlungen erhalten und bedarfsgerecht erneuern

In NRW, und besonders im Ruhrgebiet, besteht auch unabhängig von den „Finanzinvestoren“ ein hoher Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Erneuerung der Wohnungsbestände und Wohnquartiere. Etliche Wohnungsunternehmen unter Kontrolle von Finanzinvestoren vernachlässigen die Bestandsinvestitionen aber besonders stark und ziehen damit auch benachbarte Wohngebiete in Mitleidenschaft. Einige „Wohnungsheuschrecken“ befinden sich mit ihren Wohnungsbeständen sogar bereits in der Abwicklung. Ohne neue, nachhaltiger wirtschaftende Eigentümer gibt es für die betroffenen Wohnquartiere keine Zukunft.

Die Überforderung

der Wohnungsaufsicht

Die kommunale Wohnungsaufsicht ist mit der Durchsetzung erforderlicher Maßnahmen oft überfordert. Zum einen sind die bisherigen Vorgehensweisen und Instrumente der Wohnungsaufsicht – insofern überhaupt eine nennenswerte Wohnungsaufsicht in den Städten besteht – stark einzelobjektbezogen und reaktiv. Ihr Einsatz setzt ein relativ fortgeschrittenes Stadium des Verfalls voraus und dient dann meist der bloßen objektbezogenen Gefahrenabwehr. Eine Untersuchung der Quartierssituation und ihrer Entwicklungsperspektiven erfolgt im Zusammenhang mit der Wohnungsaufsicht ebenso wenig, wie eine strategische Planung der Quartiersentwicklung. Zum anderen verfügt die kommunale Wohnungsaufsicht meist auch nicht über die erforderliche personelle und finanzielle Ausstattung, und es fehlt – auch in der Folge – an kommunalem Problembewusstsein.

Um das grundsätzlich zu ändern, müssten unserer Ansicht nach drei wesentliche Dinge geschehen: Zu einem müssten die rechtlichen Instrumente so weiter entwickelt werden, dass ein Eingreifen bereits bei deutlichen Anzeichen einer beginnenden Verwahrlosung möglich wird. Zweitens müsste die Wohnungsaufsicht systematisch quartiersbezogen erfolgen und in die Stadtentwicklungsplanung integriert sein. Und drittens müsste eine derart neu fokussierte Wohnungsaufsicht – zumindest was ihren

bauordnungsrechtlichen Anteil angeht - eine lokal zu erfüllende pflichtige Aufgabe sein, die vom Land zumindest bei „armen“ Kommunen gegenfinanziert wird.

Ausbau der kommunalen Wohnungsaufsicht

Bereits vor der letzten Wahl hatten wir deshalb den „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“ gefordert. Durch eine Reform des WFNG sollten die *zuständigen kommunalen Behörden* „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.“

Konsens Quartiersorientierung

Wir sind erfreut darüber, dass hinsichtlich der Quartiersorientierung und Integration in die Stadtentwicklungsplanung **SPD und Grüne** offenbar mit uns grundsätzlich einer Meinung sind. Da man am besten aus der Praxis lernt, hoffen wir, dass in besonders stark von Finanzinvestoren betroffenen Quartieren entsprechende Projekte mit Hilfe des Landes möglichst schnell erprobt werden.

Auch eine Reform der diesbezüglichen Abschnitte der WFNG wird angestrebt. Wir hoffen, dass die sicherlich mehrdimensional und systematisch zu führende Diskussion dazu möglichst bald beginnt und ebenso offene wie ergebnisorientiert geführt wird.

Dissens zur Pflichtigkeit

Die **SPD und** die **GRÜNEN** lehnen die Erhebung der Wohnungsaufsicht zu einer kommunalen Pflichtaufgabe ab. Wir vermuten, man will den Kommunen keine weiteren Pflichten aufbürden und scheut die Kosten. Die **GRÜNEN** verweisen explizit auf den Anteil des Bundes an der Verantwortung für die kommunale Finanzlage, auf Beiträge des Landes zur Kommunalfinanzierung und auf den sogenannten „Stärkungspakt“. Nun zwingt aber gerade das „Stärkungspaktgesetz“ überschuldete Kommunen zu einer noch strafferen Kürzungspolitik, was unter anderem im Baubereich zu einem weiteren Personalabbau führt, so dass die (Wieder)Entdeckung kommunaler Wohnungspolitik in diesen Kommunen immer unwahrscheinlicher wird. Leider bieten SD und Grüne für die Probleme keine Lösung an.

Annäherung durch Förderprojekte?

Der v.a. von der SPD vorgeschlagene Handlungsansatz einer „gemeinsamen Ausrichtung“ von „landesseitigem Förderansatz und die kommunalseitiger Wohnungsaufsicht“ klingt interessant, müsste aber konkretisiert werden. Wir verstehen dies so, dass Anforderungen an die kommunale Wohnungsaufsicht oder Ergebnisse einer quartiersbezogenen stadtweiten Beobachtung gefährdeter Standorte – z.B. im Sinne von Quartiersentwicklungskonzepten - zu Förderkriterien erhoben werden. Dies entspricht der o.g. integrierten Quartiersorientierung und ist sicherlich der Planung eines effizienten Einsatzes von Städte- und Wohnungsbaufördermitteln dienlich. Es kann dies in der Tat auch einen Anreiz für die Kommunen bilden, im Sinne einer ganzheitlichen Wohnungsaufsicht tätig zu werden.

Ein Problem besteht jedoch darin, dass gerade besonders stark betroffene Kommunen nicht (mehr) über die Kapazitäten verfügen, überhaupt eine stadtweite kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und eine vorausschauende Quartiersplanung unter Einbeziehung des Wohnungsbestandes zu betreiben. Zumindest bei überschuldeten und stark defizitären Kommunen müsste hier eine Förderung einsetzen, BEVOR es zu regelrechten Projektanträgen kommen kann.

Außerdem bedeutet die Schaffung eines Anspruchsrechtes der/des BewohnerIn auf wohnungsaufsichtsrechtliche Maßnahmen (wie es den **Grünen** in ihrer Antwort zum Recht auf Wohnen vorzuschweben scheint) natürlich implizit eine Verpflichtung der Kommunen, die auf das Konnexitätsprinzip verweisen werden.

Wo sind die Fonds für Ersatzvornahmen?

Bereits bei der Bildung der letzten Regierung war den Koalitionspartnern bewusst, dass stark defizitäre Kommunen nicht in der Lage sind, bzw. dass es ihnen kommunalaufsichtsrechtlich untersagt wird, für Ersatzvornahmen in Vorleistung zu treten. Laut Koalitionsvertrag sollten deshalb auch Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept und Nothaushalt „in die Lage versetzt“ werden, Ersatzvornahmen vorzunehmen. Dazu sollten Ersatzvornahmen auch aus einem Fonds vorfinanziert werden.

Das war ein interessanter Vorschlag. Über eine Umsetzung dieser Versprechungen ist uns aber nichts bekannt.

Was ist aus der versprochenen Förderung von Ankäufen geworden?

„Um die Kommunen bei der Aufwertung schwieriger Wohnquartiere und beim Umgang mit „Schrottimmobilien“ zu unterstützen“, so hieß es im letzten Koalitionsvertrag, „werden wir im Rahmen der Mietwohnraumförderung Mittel für Ankaufhilfen für zurückgelassene Wohnungsbestände zur Verfügung stellen, wenn die Investoren auf der Basis von kommunalpolitischen Handlungskonzepten bzw. Stadtentwicklungskonzepten investieren wollen. Aus diesem Fonds können auch die Kosten von Ersatzvornahmen vorfinanziert werden.“

Fortschritte in diese Richtung sind auf Landesseite für uns nicht zu erkennen. In der Beantwortung unserer Wahlprüfsteine befürwortet die **SPD** jetzt nur noch „zu prüfen, ob Ankaufhilfen im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren gewährt werden können.“ Das ist gegenüber der klaren Ansage vor zwei Jahren ein erheblicher Rückschritt.

Sind Eigenkapitalhilfen überflüssig?

Die **Grünen** meinen heute, dass dann, wenn sich „Übernahme und Instandsetzung beziehungsweise Sanierung rechnen, kommunale oder andere sozialverantwortliche Wohnungsunternehmen in der Regel schon heute in der Lage“ seien, die Bestände zu übernehmen. Nur „im Zweifel“ käme eine Eigenkapitalförderung in Frage, „die aber bei einer Perspektive der Wohnungsbestände nicht problematisch sein dürfte“.

Wir möchten hier daran erinnern, dass es nur in einem Teil der Kommunen überhaupt (noch) leistungsfähige kommunale Wohnungsunternehmen gibt und dass diese in vielen Fällen ihr nicht immer üppiges Eigenkapital z.T. dringend benötigen, um den eigenen Wohnungsbestand zu erneuern. Berücksichtigt man außerdem die angesichts der Kommunalhaushalte nicht gerade rückläufigen (Rendite-)Erwartungen der kommunalen Anteilseigner, ist nicht verwunderlich, dass kommunale Wohnungsunternehmen nicht unbedingt in der Übernahme von heruntergewirtschafteten Wohnungsbeständen ihr Heil suchen. Soll es für in Stich gelassene Wohnquartiere eine Perspektive geben, ist es aber unbedingt erforderlich, Auffangträger zur Verfügung zu haben, die mit hinreichendem Eigenkapital und Fördermitteln ausgestattet sind, um die Wohnungen zum Ertragswert zu erwerben. Dort wo sie nicht existieren, müssen solche „Träger“ geschaffen werden.

Förderung nur, wenn es sich „rentiert“?

Die Grünen scheinen dagegen einwenden zu wollen, dass sich derartige Übernahmen auf Grund eines hohen Investitionsbedarfs in die vernachlässigten Bestände und einer angesichts der Marktverhältnisse unsicheren Amortisation oft nicht „rentieren“.

Hier ist zunächst kritisch zu hinterfragen, welcher Renditebegriff der Einschätzung zu Grund liegt. Was sich für ein privatwirtschaftliches verfasstes Unternehmen – auch eines mit kommunalen Anteilseignern – als betriebswirtschaftlich „unrentierlich“ erscheint, kann für Stadt, Staat und Gesellschaft vor allem in etwas längerfristiger Perspektive sehr rentierlich sein. Zu verweisen ist auf die Debatte zur „Stadt- und Sozialrendite“, zu verweisen ist auf die vielen öffentlichen Mittel, die in die soziale Stabilisierung betroffener Quartiere fließen, ohne Einfluss auf die maroden Eigentümerstrukturen nehmen zu können. Vor allem aber werden gerade Wohnviertel in nicht attraktiven Marktlagen, die von ihren Eigentümern heruntergewirtschaftet werden, spätestens dann zu einer gewaltigen Kostenlawine für die öffentliche Hand,

wenn am Ende nur noch der „Rückbau“ Bankrotter Heuschrecken-Siedlungen herbeisubventioniert werden kann.

Doppelstrategie

Zweitens ist anzumerken, dass die Instandhaltungskosten natürlich in die Wertermittlung einfließen müssen. In der Tat kann die öffentliche Hand nicht Wohnungen zu stark überhöhten Preisen von spekulativen Anlegern und Gläubigern erwerben. Erforderlich ist deshalb eine Doppelstrategie, die die Eigentümer unter massiven Investitions-Druck, den Verkauf an weitere spekulative Anleger erschwert, aber zugleich einen „Exit“ zu realistischen Preisen anbietet. Dazu darf es natürlich nicht ein von den Spekulanten kalkulierbares ständiges Angebot geben, sehr wohl benötigen wir aber die vorgehaltene Option einer Übernahme durch einen sozial-öffentlichen Träger.

Hier die richtige Balance zu finden, ist sicherlich nicht leicht. Auf eine derartige Transaktionsstrategie zu verzichten und die betroffenen Viertel dem unkoordinierten Niedergang zu überlassen, wäre aber zynisch und würde gewiss das Gegenteil nachhaltigen Sparens darstellen.

5. Hände weg vom ehemaligen Wohnungsbausondervermögen! - Finanzierung einer bedarfsgerechten sozialen Wohnraumversorgung braucht Absicherung

Der große Neubaubedarf in den Wachstumsregionen, der hohe Nachholbedarf bei der Erneuerung des Wohnungsbestandes in NRW, die gewaltigen Herausforderungen der energetischen Verbesserung, die besonderen Probleme in der Eigentümerstruktur und die Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben: All das erfordert einen hohen, zielgerichteten und stetigen Einsatz öffentlicher Fördermittel. Die soziale Wohnraumförderung ist deshalb auf Dauer unverzichtbar. Ihre wichtigste Quelle war der revolving Fonds des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens, der zum haftenden Eigenkapital der NRW-Bank zweckentfremdet wurde.

Wohnungsbauvermögen auf Dauer zweckentfremdet?

Vor der Wahl 2010 hatten deshalb SPD und Grüne lautstark gegen diese Maßnahme protestiert, Verfassungsklage eingereicht und eine wirksame Sicherung des revolving Fonds vor Begehrlichkeiten Anderer gefordert. Als u.a. Mieterforum Ruhr diese Forderungen auch nach der Wahl aufrechterhielt, reagierten SPD und Grüne im Koalitionsvertrag immerhin mit der Zusicherung einer Prüfung der Rückabwicklung der Vollintegration und mit Maßnahmen zur Herstellung des „Primats der Politik“.

Wir vermissen eine öffentliche Prüfung der Rückabwicklung

Aber trotz unserer wiederholten Forderungen und Anträgen der „Linken“ wurde die Möglichkeit einer Rückabwicklung wurde zumindest nicht öffentlich geprüft. Es wurde auch kein aussagekräftiges Ergebnis einer Prüfung öffentlich vorgelegt. Genaue Zahlen und Szenarien zur Abwägung von Vorteilen und Kosten eine Rückabwicklung sind ebenso unbekannt wie Überlegungen zu einer Alternative. Alles was wir wissen, ist, dass das Kapital für die Deckung der Geschäfte der NRW-Bank benötigt wird. Diese Argumentation bestand allerdings schon vor der Vollintegration. Es ist nicht an Fakten nachzuvollziehen, was dazu geführt hat, dass SPD und Grüne noch Anfang 2010 lautstark gegen die Verwendung des Wohnungsbausondervermögens als Eigenkapital gewettert haben, jetzt aber die Argumentation der damaligen Regierung komplett übernommen haben.

Wir erwarten, dass eine öffentliche Prüfung und Erörterung der Fakten, die für oder gegen eine Rückabwicklung sprechen, nachgeholt wird. Zumindest sollte ein ausführlicher Bericht der angeblich erfolgten Prüfung der Rückabwicklung öffentlich vorgelegt werden.

Rechtlich gesicherte Zweckbindung ist unverzichtbar

Die **Grünen** gestehen in Beantwortung unserer Wahlprüfsteine ein, dass das „ehemalige zweckbestimmte Landesbauvermögen“ nun „Eigenkapital der NRW.Bank ohne Zweckbestimmung“ sei. Obwohl Förderauftrag der Bank umfasst nur „unter anderem“ die soziale Wohnraumförderung ist, sei die Vollintegration „aus bankenrechtlichen Gründen leider nicht mehr rückgängig zu machen“. Auch ein Plan B wird offenbar nicht verfolgt.

Zugleich erfolgten aus den Reihen der Grünen Äußerungen, dass ein Teil der jährlich aus dem ehemaligen Vermögen zur Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehenden Mittel für andere Zwecke ausgegeben werden sollten. Auch, wenn es sich hierbei um den bisherigen Anteil der Eigenheimförderung handelt, halten wir ein solches Ansinnen angesichts der Herausforderungen für unverantwortlich. Diese Begehrlichkeiten zeigen, wie richtig der Warnung vor den Folgen einer Verwässerung der rechtlichen Zweckbindung war und wie notwendig es ist, der Gefahr einer ungebremsten Bedienung der Politiker aus dem Wohnungsvermögen nun schleunigst einen Riegel vorzuschieben.

Im Unterschied zu den Grünen „strebt“ die SPD auch weiterhin eine „gesetzliche Zweckbindung“ an, sagt aber nicht wie und wann diese erfolgen soll.

Angesichts der immer offensichtlicher werdenden Gefahren, die der Zweckbestimmung der gewaltigen Summe des früheren Wohnungsbauvermögens unmittelbar drohen, fordern wir auch weiterhin, dass der Betrag des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens unbedingt für seine ursprünglich Zweckbestimmung rechtlich zu sichern ist.

Dazu zählt auch ein Ausschluss der Förderung von rein städtebaulichen Maßnahmen. Diese müssen aus Haushaltsmitteln gefördert werden und sollten mit der Wohnungsbauförderung besser koordiniert werden. Der Topf der Wohnungsförderung darf aber nicht dafür zur Verfügung stehen, finanzielle Löcher, die anderswo gerissen wurden, auf Kosten der zukünftigen Wohnraumversorgung zu stopfen.

Wir erwarten, dass zur Sicherung des Vermögens nunmehr zügig Vorschläge erarbeitet, erörtert und umgesetzt werden. Falls es dazu keine anderen Mittel gibt, was wir mit hoher Wahrscheinlichkeit vermuten, ist die Sicherung auch durch Rückverwandlung des NRW-Bank-Kapitals in ein zweckbestimmtes Sondervermögen vorzunehmen. Der sich daraus ergebende Zuschussbedarf für die NRW-Bank ist aus dem Landeshaushalt zu tragen.

Wohnungsbauförderungen und Wohnungsbauvermögen ausbauen

Auch wenn das Wohnungsbauvermögen als bei weitem wichtigste Quelle der Wohnungsbauförderung unangetastet bleiben kann, reicht es nicht aus, den großen Bedarf an Neubau und Erneuerung zu decken. Wie in früheren Jahren auch, ist es erforderlich, frische Mittel in den Kreislauf zu pumpen. Quellen dafür sind die Fortsetzung und Erhöhung der Kompensationszahlungen durch den Bund, die Einführung von Modellen einkommensabhängiger Miete im geförderten Wohnungsbestand und erforderlichenfalls die Wiederaufnahme der Wohnungsbauförderung mit Mitteln des Landeshaushaltes.

Fokussierung auf den Bedarf

Mit Grünen und SPD sind wir einer Meinung, dass die Wohnraumfördermittel bedarfsgerecht auf den städtebaulich integrierten Neubau und die Erneuerung im Mietwohnungsbau fokussiert werden müssen. Dabei stehen im Bestand der Abbau des Erneuerungstaus, die energetische Sanierung zu sozialen Kosten, der altersgerechte Umbau und die behutsame Verbesserung der Wohnqualität an belasteten städtischen Standorten im Mittelpunkt.

Die Reduktion der Eigenheimförderung macht aber auf keinen Fall einen Teil der Wohnraumförderung verzichtbar! Vielmehr werden die Mittel dringend für andere Aufgaben Wohnungsbauaufgaben benötigt. Dazu gehören aus unserer Sicht auch Maßnahmen für besondere Bedarfsgruppen wie Studierende und Behinderte, sowie eine entschlossene Weiterentwicklung der Förderung von Wohnprojekten zur Miete, als Genossenschaft und im Gemeinschaftseigentum.

Ausrichtung an Bedarfsermittlungen

Die Planung des Fördermitteleinsatzes sollte aus unserer Sicht verstärkt über lokale Wohnraumversorgungskonzepte erfolgen. Dringend erforderlich ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine Regionalisierung der Förderung, die sich an Wohnungsmarktregionen orientiert und andere Förderinstrumente integriert.

Quartiersorientierte Integration der Fördermittel

Mit der SPD und den GRÜNEN sind wir einer Meinung, dass Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung stärker quartiersbezogen integriert werden sollten. Jedoch sollte es dabei nicht zu einer Verwässerung der je eigenen Förderziele und Fördergegenstände kommen. Ziel der Wohnraumförderung muss die soziale Wohnraumversorgung bleiben.

Wohnraumversorgungskonzepte als Planungsgrundlage

Wir begrüßen die von den Grünen in unseren Wahlprüfsteinen geäußerte Absicht, kommunale und regionale Wohnraumversorgungskonzepte schrittweise zu Grundlagen für die Wohnraumförderung auszubauen. Es ist aber auf die Qualität dieser Konzepte zu achten, insbesondere darauf, dass tatsächlich lokale Bedarfsgruppen ermittelt werden. Insofern Zielvereinbarungen zwischen Land und Kommune dazu dienen, einen objektivierbaren Bedarf zu decken, können sie zu mehr Zielgenauigkeit führen. Auf der anderen Seite besteht aber auch die Gefahr einer gewissen Beliebigkeit und eines Wettbewerbs, der der Bedarfslage nicht unbedingt gerecht wird. Auch Globalbudgets dürfen nicht zu einer Zweckentfremdung von Wohnraumfördermitteln führen.

Mobilisierung von privatem Anlagekapital

Neben der sozialen Wohnraumförderung des Landes ist es auch eine ständige Optimierung der Investitionsförderung für die nicht sozial gebundenen Wohnungen erforderlich. Zudem sollten unserer Meinung nach auch gezielte Maßnahmen zur Mobilisierung privaten Anlagekapitals für nachhaltige Investitionen in den Wohnungsbau und den Wohnungsbestand erfolgen.

Deshalb begrüßen wir die Überlegungen der SPD zu „Nachhaltigkeitsfonds für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft“ ebenso wie das Vorhaben der Grünen, Möglichkeiten lokaler „Stadt(teil)entwicklungsfonds für teilrentierliche Maßnahmen“ zu prüfen.

Wir sind allerdings der Meinung, dass es mit kleinen Fonds für ethische Investments auf lokaler Ebene allein nicht getan ist. Eine transparente Struktur für indirekte Anlagen in öffentlich gesicherte, solide Immobilienbeteiligungen könnte auch für größere institutionelle Anleger eine attraktive Alternative zu anderen Investments sein. Dies setzt allerdings eine entsprechende Größe und Professionalität dieser Beteiligungsgesellschaft(en) voraus. Dabei sollte es sich wohlgerne um eine wohnungswirtschaftliche Professionalität handeln, die sich von der rein renditeorientierten Immobilienwirtschaft bewusst abhebt und auch insofern auf die lokalen Wohnungsunternehmen zurückwirkt.

Demgegenüber bilden dezentrale Fonds für Direkt-Investitionen in die Stadt einen anderen Pol, der auch einen anderen Anlagermarkt abdeckt. Solche Initiativen können im Einzelfall viel Innovation bewirken. Auf der anderen Seite besteht gerade aufgrund der größeren Identifikation auch die Gefahr einer Dominanz von bestimmten Partikularinteressen.

6. Wohnkostenexplosion und Verdrängung verhindern

In den Wachstumsregionen des Landes kommt es in Folge des Wohnungsmangels zu Mietenexplosionen und Verdrängungen. Das bestehende Mietrecht erlaubt den Wohnungseigentümern und Wohnraumspekulanten unter diesen Bedingungen hohe leistungslose Gewinne zu Lasten der Mieter und der Gesellschaft.

Die SPD setzt als Gegenmaßnahme auf die Wohnraumförderung.

Bundratsinitiative gegen Mietenexplosion

Aus unserer Sicht sollte die Landesregierung darüber hinaus eine Bundratsinitiative ergreifen, die durch Änderungen des Mietrechts zu einer stärkeren Begrenzung des Mietenanstiegs beiträgt. Zu den erforderlichen Maßnahmen zählen eine Absenkung der Kappungsgrenze und die Einbeziehung aller Bestandsmieten in die Mietspiegelerhebungen.

Problemfall energetische Modernisierung

In anderen Fällen ist es die Umlage hoher Modernisierungskosten auf die Mieten, die zu Kostenüberlastungen und Verdrängungen führt.

Hier spricht sich die SPD dafür aus, dass „sich die entsprechenden Vorgaben nicht am technischen Optimum orientieren, sondern an der Wirtschaftlichkeit für die Investoren und an der Bezahlbarkeit für die Mieterinnen und Mieter.“ Außerdem sollen die Wohnungsnutzer nur mit Kosten belastet werden, die durch Energieeinsparungen gedeckt sind. Die von der Bundesregierung angestrebten Mietrechtänderungen lehnt die SPD überwiegend, aber nicht vollständig ab. Sie stellt kaum wesentliche Gegenforderungen zur Reform des Mietrechts. Die GRÜNEN wollen erreichen, dass zukünftig nur noch maximal 9 Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden dürfen, Dabei sollen ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung und in die Herstellung von altersgerechten beziehungsweise barrierefreien Wohnraum berücksichtigt werden.

Wir würden erwarten, dass die Landesregierung nicht nur Verschlechterungen des Mietrechts zu Lasten der Mieten im Bundesrat abzuwehren versucht. Sie sollte auch mit eigenen Vorschlägen Initiativen ergreifen und dabei die besondere Situation im Land mit reflektieren.