

Wohnungspolitik in den Kommunen des Ruhrgebiets

Positionen des Mieterbundes NRW



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Impressum

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Kreuzstr. 60
40210 Düsseldorf

Tel.: 0211/58 60 09-0
Fax: 0211/58 60 09-29
mieter@dmb-nrw.de

September 2015

Bearbeitung:

Martin Krämer (Mieterforum Ruhr e. V.), Tobias Scholz (Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.), Anika Wagner, Michael Wenzel (Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.), Franziska Wiegandt

Begleitung:

Jürgen Effenberger (Mieterbund Rhein-Ruhr e. V.), Silke Gottschalk (DMB NRW e. V.), Bernhard von Grünberg (DMB NRW e. V.), Kerstin Hein (Mieterbund Rhein-Ruhr e. V.), Siw Mammitzsch (Mietergemeinschaft Essen e. V.), Robert Punge (DMB Mieterbund Dortmund e. V.), Helmut Westphal (DMB Mieterbund Dortmund e. V.)

Layout:

Aichard Hoffmann (Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.)

Korrekturat:

Alexandra Gehrhardt

Titelbild:

Siedlung der DOGEWO21 in Dortmund-Löttringhausen (Bild: DOGEWO21)

Inhalt

Kurzfassung	4
1. Einleitung	6
2. Entwicklungen und Merkmale der Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet	7
3. Positionen zur Wohnungspolitik	18
3.1 Bezahlbares Wohnen	18
3.2 Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien	22
3.3 Wohnen im Alter	25
3.4 Recht auf Wohnen für Flüchtlinge	27
3.5 Forderungen an das Land NRW und an die Bundespolitik	30
Anhang	33
Quellen	35

Kurzfassung

Die Broschüre „Wohnungspolitik in den Kommunen des Ruhrgebiets – Positionen des Mieterbundes NRW“ fokussiert die Ebene der Kommunen als wichtige Akteure der Wohnungspolitik. Aufbauend auf einer Zusammenschau prägender Merkmale und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten des Ruhrgebiets (Kapitel 2) werden Positionen des Mieterbundes NRW vorgestellt (Kapitel 3). In den Themenfeldern Bezahlbares Wohnen, Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien, Wohnen im Alter sowie Recht auf Wohnen für Flüchtlinge werden Ziele und Maßnahmen und damit wohnungspolitische Handlungsbedarfe aus Sicht der Mietervereine formuliert. Adressaten sind Politik, Verwaltung, Verbände, Initiativen und die interessierte Öffentlichkeit. Der Mieterbund NRW wünscht sich, intensive Diskussionen über die lokale Wohnungspolitik anzustoßen, die in Beschlüsse und Handlungsansätze für eine mieterfreundliche Politik münden.

Was kennzeichnet die Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet?

Die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet soll sich in den nächsten Jahren anders entwickeln als in früheren Bevölkerungsprognosen vorausberechnet. Auch wenn nach der neuesten Berechnung die Gesamtregion weiter leicht Bevölkerung verliert, sollen in den Kommunen des Ruhrgebiets die Bevölkerungszahlen bis 2030 entweder weiter steigen, sich stabilisieren oder weniger schrumpfen als bisher vorhergesagt. Die steigenden Zuwanderungszahlen, von denen ausgegangen wird, spiegeln sich bereits in der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wieder. Dieser Trend bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, da die neue Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Haushalte ansteigen lässt. Dies rückt die Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens wieder stärker in den Mittelpunkt, zumal überwiegend Wohnungen auf dem Teilmarkt der preiswerten Wohnungen nachgefragt werden.

Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der abschmelzenden Zahlen an preisgebundenen Wohnungen und dem im Vergleich zum NRW-Durchschnitt deutlich geringeren Einkommensniveau und der wesentlich höheren Zahl von Menschen im Transferleistungsbezug. Damit sind auch die Themen der unfreiwilligen Segregation der Bevölkerung und einer zunehmenden Spaltung der Städte in ärmere und reichere Stadtteile als Problemstellung angesprochen. Hinzu kommen die in vielen Städten des Ruhrgebiets sehr hohen Anteile von preiswerten Wohnungsbeständen in den Händen von stark renditeorientierten Finanzinvestoren und Immobilien-Aktiengesellschaften.

Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich im Ruhrgebiet bei der Pflege und Entwicklung der Wohnungsbestände. Sie sind gekennzeichnet durch überdurchschnittlich alte Gebäude und einen hohen Instandhaltungsrückstau. Die qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die umweltpolitischen Ziele der Energiewende (energetische Sanierung) und an die wachsende Zahl älterer Menschen ist auch im Ruhrgebiet eine zentrale Herausforderung für die Wohnungsmärkte und ist ebenfalls eng mit der Frage nach den Wohnkosten und der Bezahlbarkeit des Wohnens verknüpft.

Da sich die Wohnungsmärkte nicht nur zwischen den Städten, sondern auch innerhalb der Städte und Stadtteile stark unterscheiden, kommt der Quartiersentwicklung eine besondere Bedeutung in der Wohnungspolitik zu – sei es für bewohnerorientierte ener-

getische und generationengerechte Sanierung einerseits oder zur Stabilisierung von Problemquartieren mit Wohnungsbeständen von nicht verantwortungsvoll handelnden Wohnungseigentümern andererseits.

Die höheren Zuwanderungszahlen in die Ruhrgebietsstädte stellen aktuell in zwei Teilbereichen besondere Herausforderungen an die Gemeinden und die Zivilgesellschaft: erstens die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und zweitens die Unterstützung von von Armut betroffenen Menschen aus Südosteuropa.

Positionen des Mieterbundes NRW

Aus den oben skizzierten Entwicklungstrends und Merkmalen der Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet wurden Handlungsansätze für eine aktive Wohnungspolitik in den Kommunen herausgearbeitet:

Bezahlbares Wohnen

- Kommunale Konzepte zum Wohnen und zur Wohnraumversorgung
- Kommunale Wohnungsunternehmen als Schlüsselakteure
- Gewinnung von Investoren für soziale Wohnraumförderung
- Generelle Erhöhung von Neubau
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Erstellung qualifizierter Mietspiegel
- Sachgerechte Bestimmungen zu den „angemessenen“ Kosten der Unterkunft (KdU)

Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien

- Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und Quartiersanalysen
- Integrierte Handlungsansätze
- Aktive Wohnungsaufsicht einer Kommune
- Zweckentfremdungssatzungen
- Ankäufe von Wohnungen/Problemimmobilien
- Armutszuwanderung und Problemimmobilien

Wohnen im Alter

- Schaffung und Erhalt barrierefreier / barrierereduzierter Wohnungen und kleinteiliger, unterstützungsorientierter Wohnformen im Quartier
- Langfristige Planung auf kommunaler Ebene, auch Steuerung der stationären Versorgung
- Bereitstellung kompetenter Beratungsstrukturen: Wohnberatungsstellen

Recht auf Wohnen für Flüchtlinge

- Grundsatz: Unterbringung von Menschen in eigenen Wohnungen
- Unterstützung ehrenamtlichen Engagements

Ergänzend werden Positionen für die Landes- und Bundespolitik skizziert. Hierzu gehören beispielsweise die Abschaffung des § 559 BGB (der sehr hohe und unsoziale Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht), die bundespolitische Diskussion um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit und die Verbesserung der Wohnraumförderpolitik im Land NRW.

1 Einleitung

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind durch unterschiedliche Entwicklungen und Herausforderungen gekennzeichnet. Der Mieterbund NRW hat im Jahr 2013 die Situation für die Rheinschiene mit den Großstädten Düsseldorf, Köln und Bonn untersucht und Handlungsempfehlungen veröffentlicht (DMB NRW et al. 2013). Mit der vorliegenden Broschüre „Wohnungspolitik in den Kommunen des Ruhrgebiets – Positionen des Mieterbundes NRW“ wirft der Mieterbund NRW nun den Blick auf eine andere Region Nordrhein-Westfalens. Im Fokus stehen dabei Kommunen als wichtige Akteure der Wohnungspolitik. Aufbauend auf einer Zusammenschau prägender Merkmale und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten des Ruhrgebiets werden Positionen des Mieterbundes NRW vorgestellt (Kapitel 2).

In den Themenfeldern Bezahlbares Wohnen, Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien, Wohnen im Alter sowie Recht auf Wohnen für Flüchtlinge werden Ziele und Maßnahmen und damit wohnungspolitische Handlungsbedarfe aus Sicht der Mietervereine formuliert. Die Wohnungsmärkte in den Kommunen des Ruhrgebiets haben Gemeinsamkeiten, aber auch erhebliche Unterschiede. Die hier formulierten Positionen erfordern daher eine Konkretisierung der Problemlagen vor Ort. Ungeachtet dessen bieten sie jedoch Orientierung und einen Werkzeugkasten für eine soziale und mieterfreundliche kommunale Wohnungspolitik. Mit dieser Veröffentlichung können lokale Politikansätze und Verwaltungshandeln auf den Prüfstand gestellt werden. Adressaten dieser Veröffentlichung sind damit Politik, Verwaltung, Verbände, Initiativen und die interessierte Öffentlichkeit (Kapitel 3).

Viele der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen werden in der Landes- und Bundespolitik festgelegt. Sie können aber durch die lokale Politik erheblich beeinflusst werden. Die Übersicht „Wohnungspolitik: Wer regelt eigentlich was für Mieterinnen und Mieter?“ im Anhang gibt hierzu einen Überblick. Die Konditionen für die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW und das Mietrecht als Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches sind zwei prominente Beispiele hierfür. Daher werden in den Kapiteln 3.4 und 3.5 abschließend Forderungen an die übergeordneten Politikebenen benannt. Eine ausführliche Erläuterung dieser Aspekte würde den Rahmen dieser Veröffentlichung sprengen. Der Mieterbund NRW möchte aber auch diese Verknüpfungen zur Landes- und Bundespolitik aufzeigen, um Diskussionen in Parteien und Verbänden anzustoßen.

Der Mieterbund NRW wünscht sich, intensive Diskussionen über die lokale Wohnungspolitik anzustoßen, die in Beschlüsse und Handlungsansätze für eine mieterfreundliche Politik münden. Das Politikfeld Wohnen braucht mehr Aufmerksamkeit!

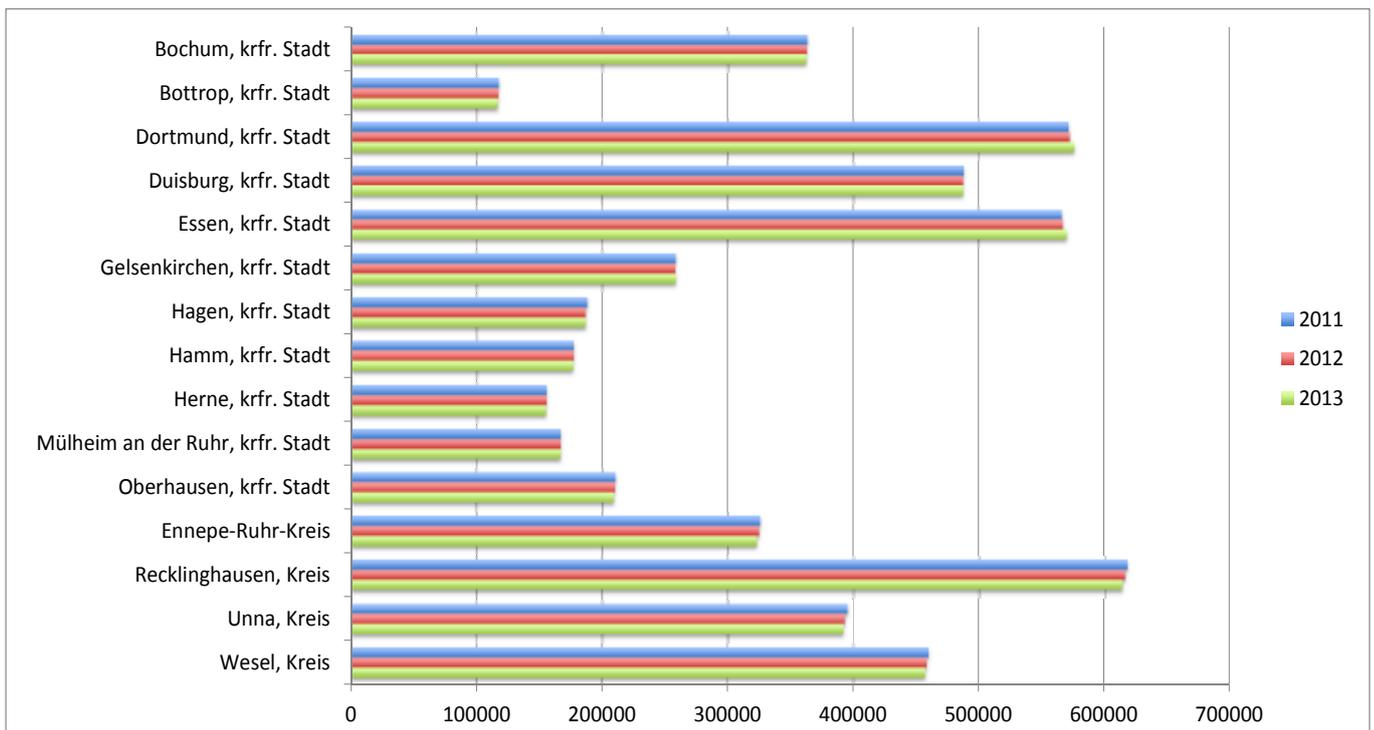
2 Entwicklungen und Merkmale der Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet

Die Situation auf einem Wohnungsmarkt wird insbesondere durch die Situation und Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite beeinflusst. Bei der Betrachtung dieser Kenngrößen wird deutlich, dass es in den Städten und Gemeinden des Ruhrgebiets neben Gemeinsamkeiten auch unterschiedliche Entwicklungen gibt. Daher kann nicht von *einem* Wohnungsmarkt Ruhr gesprochen werden, sondern von verschiedenen Teilmärkten in den Städten und Stadtteilen im Ruhrgebiet. Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den Kommunen sowie prägende Entwicklungstrends und Merkmale des Wohnens im Ruhrgebiet werden im Folgenden herausgearbeitet.¹

Im Zeitraum von 2011 bis 2013 sind die Bevölkerungszahlen im Gebiet des Regionalverbandes Ruhr (RVR) nur geringfügig zurückgegangen (1,2 %). Das liegt vor allem daran, dass die Bevölkerungszahlen in vielen kreisfreien Städten konstant blieben, wie z. B. in Gelsenkirchen. In einigen konnten sogar leichte Zuwächse verzeichnet werden, wie z. B. in Dortmund mit 0,8 %. Nur in den Kreisen und wenigen kreisfreien Städten waren die Bevölkerungszahlen leicht rückläufig. Beispiele dafür sind der Ennepe-Ruhr-Kreis und die Stadt Hagen mit einem Minus von 0,7 % (vgl. IT.NRW 2015a).

Große Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2013



Datenquelle: IT.NRW 2015a

1) Ausführlichere Informationen zu den Entwicklungen des Wohnungsmarktes einer Gemeinde (insbesondere zu innerstädtischen Unterschieden) bieten die jeweiligen Wohnungsmarktberichte der Kommunen und die Kommunalprofile der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank (vgl. NRW.Bank 2014). Auswertungen insbesondere zur Entwicklung der Angebotsmieten innerhalb einer Gemeinde bietet der LEG-Wohnungsmarktreport NRW (vgl. LEG Immobilien AG 2014).

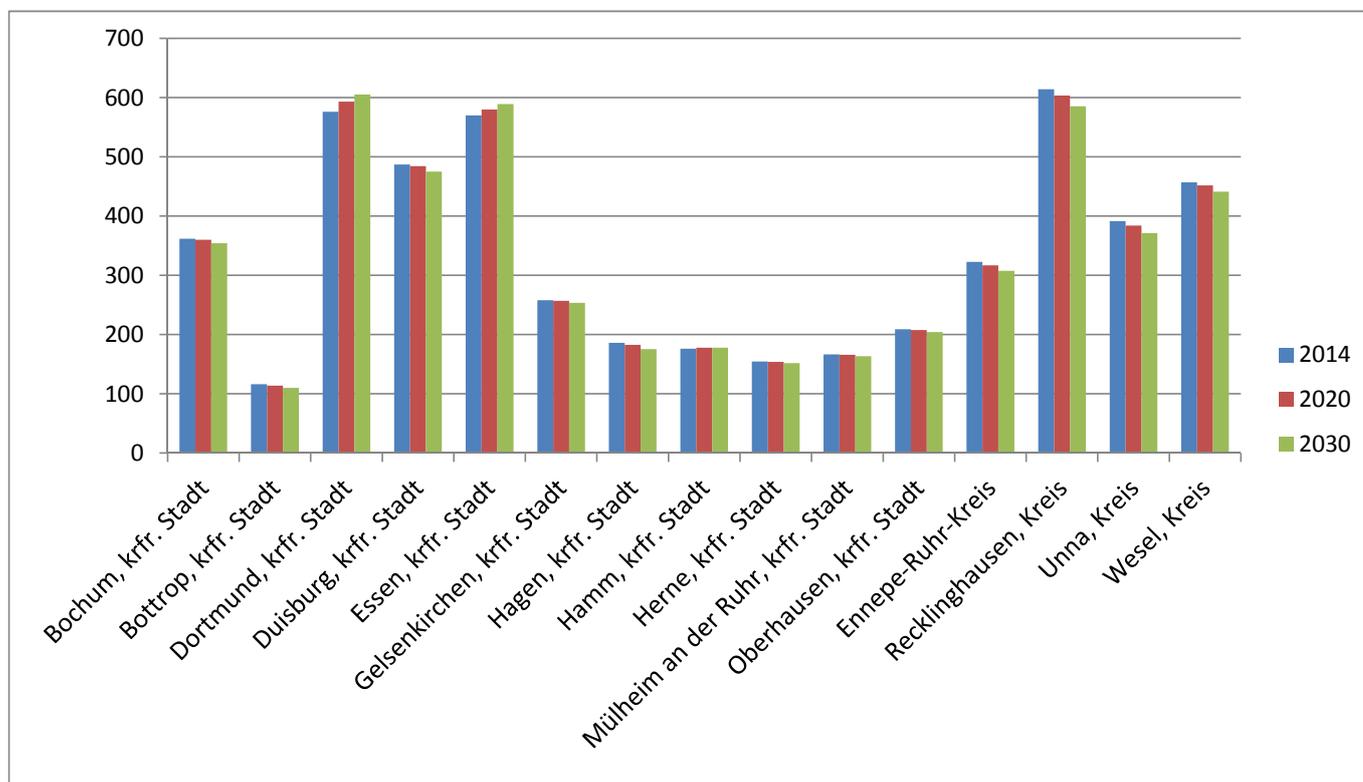
Diese Entwicklungen beruhen jedoch hauptsächlich auf Wanderungsgewinnen, wodurch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zum Teil ausgeglichen werden konnte. Stark angestiegen ist die Zuwanderung aus Europa. Im Regionalverband Ruhr stieg sie von 16.247 in 2011 auf 27.572 in 2013. Das entspricht einem Anstieg von 70 %. Insbesondere die Städte Duisburg (1972 / 4196), Essen (2141 / 5629) und Gelsenkirchen (969 / 2785) konnten große Wanderungsgewinne aus dem Ausland verzeichnen (vgl. IT.NRW 2015b). Die Gründe für diesen rasanten Anstieg sind vielfältig. Im Jahr 2014 kamen 37.629 Menschen aus anderen EU-Staaten nach NRW.

Neben der Zuwanderung aus Europa leben auch mehr zugewiesene Asylbewerber und Kriegsflüchtlinge in NRW. Die Zahlen stiegen 2014 auf 36.692 nach 23.719 im Jahr zuvor (vgl. Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen). In Nordrhein-Westfalen wird zur Unterbringung der Flüchtlinge ein zweistufiges Unterbringungssystem angewandt. Die erste Unterbringung ist eine landeseigene Erstaufnahmeeinrichtung, von der die Flüchtlinge an die kommunalen Gebietskörperschaften verteilt werden. Diesen obliegt die Pflicht, die Menschen aufzunehmen und unterzubringen (vgl. Wendel 2014: 13). Dafür werden in den kreisfreien Städten und den Kreisen nun zusätzliche Wohnungen benötigt, um den Flüchtlingen ein menschengerechtes Wohnen zu ermöglichen (vgl. Wendel 2014: 7).

Bevölkerungsprognose:
Trendwende durch
Zuwanderung

Bis 2013 soll die Bevölkerung im Gebiet des RVR um voraussichtlich 1,6 % abnehmen (2014: 5.045.700, 2030: 4.965.80). Die neue Bevölkerungsvorausberechnung (Chicholas; Ströker 2015) geht dabei jedoch von weit höheren Bewohnerzahlen als die vorherigen Berechnungen aus. Abbildung 2 zeigt unterschiedliche Entwicklungen innerhalb des RVR auf.²

Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung in Tausend



Quelle: eigene Darstellung nach Chicholas; Ströker 2015

2) Die Bevölkerungsvorausberechnung reicht bis zu den Jahren 2040 und 2060. Diese langen Prognosezeiträume bieten erhebliche Unsicherheiten, sodass auf die Prognosedaten für die Jahre 2020 und 2030 Bezug genommen wird.

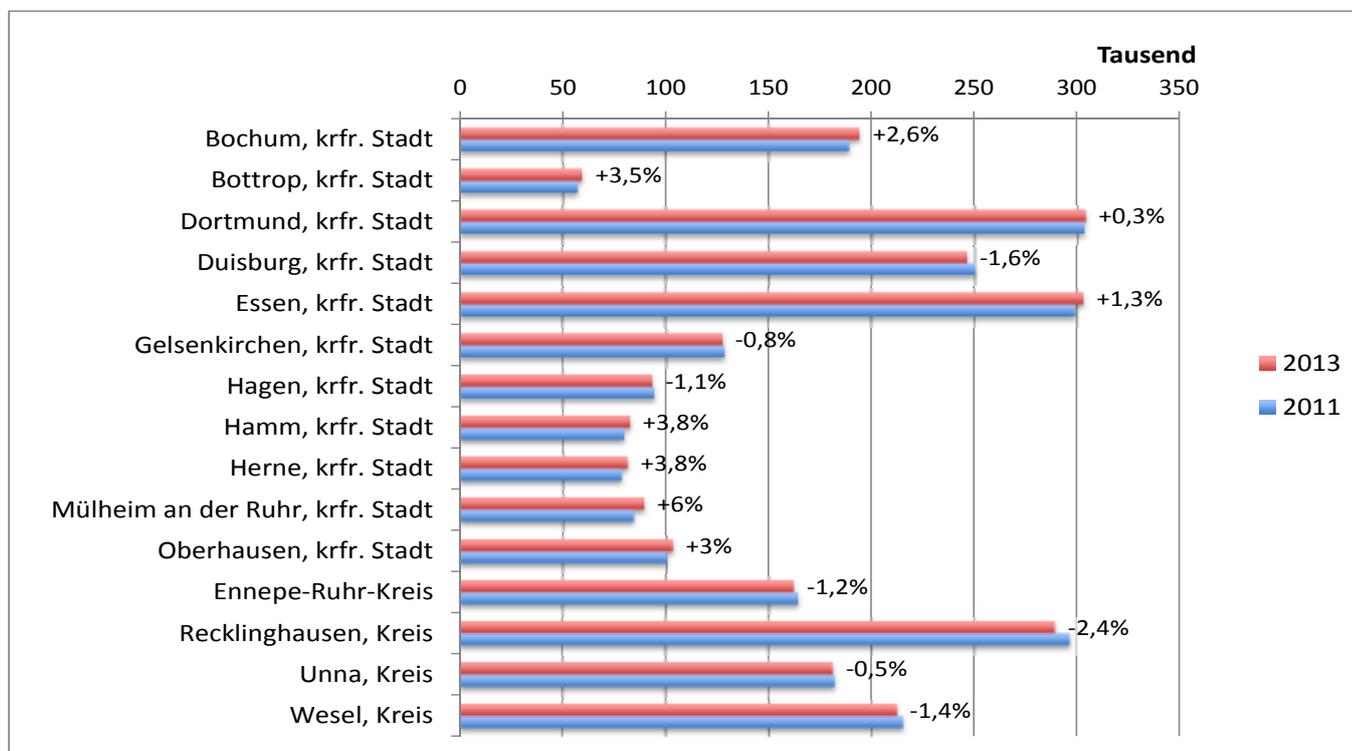
So soll es in einigen Städten und Kreisen weiterhin zu Bevölkerungsrückgängen kommen, wie z. B. in Hagen (5,6 %), Bottrop (5,1 %) und im Kreis Unna (5,2 %). Die vorausgerechneten Rückgänge sollen dabei jedoch in mehreren Städten geringer ausfallen als in den früheren Bevölkerungsprognosen. Beispielhaft sei hier die Stadt Bochum genannt. Die Prognose aus dem Jahr 2012 ging für das Jahr 2030 von 342.700 Einwohnern aus. Nach der Vorausberechnung aus dem Jahr 2015 sollen es dagegen noch 354.100 Einwohner sein. In anderen Städten soll sich der Bevölkerungsrückgang extrem verlangsamen, in der Stadt Gelsenkirchen nur noch 1,7 % betragen. Andere Städte sollen sogar Bevölkerungsgewinne verzeichnen (Dortmund 5,1%, Essen 3,4%, Hamm 1,1%) (vgl. Cicholas; Ströker 2015: 31ff; Cicholas; Ströker 2012: 31).

Die neue Bevölkerungsvorausberechnung spiegelt insgesamt einen veränderten Trend in den Städten des Ruhrgebiets wieder. Es ist zu erwarten, dass sich dieser auch in der Haushaltsentwicklung widerspiegeln wird. Damit wäre dann eine Steigerung der Wohnungsnachfrage in den Städten des Ruhrgebiets verbunden.

Steigende Wohnungsnachfrage

Gleichzeitig sollen die Haushaltsgrößen weiter sinken. Somit würde sich der seit Jahren anhaltende Trend zu immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen bestätigen. Dies hat zur Folge, dass die Zahl der Haushalte auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen steigen kann. Im Regionalverband Ruhr zeigten sich diese Tendenzen von 2011 bis 2013 mit einem Zuwachs von 0,3 %.

Abbildung 3: Gesamtentwicklung der privaten Haushalte



Datenquelle: IT.NRW 2015c

Das resultiert aus den unterschiedlichen Haushaltsentwicklungen in den kreisfreien Städten (+ 1,2 %) und Kreisen (- 1,5 %). Besonders stark ist der Anstieg der Haushaltszahlen in Mülheim an der Ruhr mit 6 % und in Herne mit 3,8 %. Es gibt jedoch auch Städte, in denen die Haushaltszahlen in den letzten Jahren leicht zurückgingen, z. B. in Gelsenkirchen mit 0,8 %. Nur in wenigen kreisfreien Städten und Kreisen gingen die Haushaltszahlen gegen den allgemeinen Trend stark zurück, wie z. B. um 2,4 % im Kreis Recklinghausen (vgl. IT.NRW 2015c).

Älter werdende Gesellschaft als Herausforderung

Im Ruhrgebiet ist der demografische Wandel in Form einer alternden Gesellschaft zu beobachten. Einen besonders hohen Anteil von Menschen ab 80 Jahren an der Gesamtbevölkerung wies im Jahr 2014 die kreisfreie Stadt Mülheim (6,5 %) auf. Am geringsten war der Anteil der Ab-80-Jährigen in Hamm und im Kreis Wesel (jeweils 5 %). Für das Jahr 2030 wird prognostiziert, dass vor allem in den Kreisen Unna (+ 2,4 %) und Wesel (+ 2,5 %) der Anteil der Ab-80-Jährigen steigen wird.

Die geringsten Veränderungen sollen sich in Gelsenkirchen ergeben (+ 0,45 %). Der größte Anteil an Ab-80-Jährigen wird für den Ennepe-Ruhr-Kreis (8,3 %) sowie für den Kreis Unna (8,2 %) prognostiziert. Rückläufige Entwicklungen sind in keiner Gemeinde zu beobachten (vgl. Cicholas; Ströker 2015: 31ff.). Die demografischen Entwicklungen verweisen insgesamt auf einen steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Wohnquartieren in den Städten des Ruhrgebiets, die auch Wohnformen bei hohen Unterstützungs- und Pflegebedarfen mit einschließen.

Niedrige Einkommen und Armut

Die Wohnraumnachfrage wird zusätzlich durch die finanzielle Situation der Bevölkerung bestimmt. Diese lässt sich mit den Merkmalen Kaufkraft und Einkommen beschreiben. Aber auch die Zahlen zu Empfängern von Transferleistungen sind wichtig. Seit Jahren sind im Ruhrgebiet hohe Arbeitslosenzahlen und Armut zu beobachten. Insgesamt betrachtet liegen sowohl Einkommen als auch Kaufkraft der Bevölkerung im Ruhrgebiet unter dem Landesschnitt von 20.409 € an verfügbarem Einkommen je Einwohner. Nur die Stadt Mülheim liegt mit 21.980 € darüber, Gelsenkirchen mit durchschnittlich 16.309 € darunter (vgl. Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“; Berechnungsstand: September 2014). Der Anteil der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und der Menschen in Altersarmut liegen in den Kommunen des RVR über dem NRW-Durchschnitt. Besonders von Altersarmut betroffen sind die Bürger Dortmunds mit 5,5 % im Vergleich zum NRW-Durchschnitt von 3,8 % in 2012. In Gelsenkirchen hingegen ist der Anteil der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften (22 %) und der Menschen, die Mindestsicherungsleistungen (19,8 %) beziehen, über dem Ruhrgebietsschnitt. Dieser Entwicklungstrend wird sich auch zukünftig weiter fortsetzen (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2014; IT.NRW 2015a).

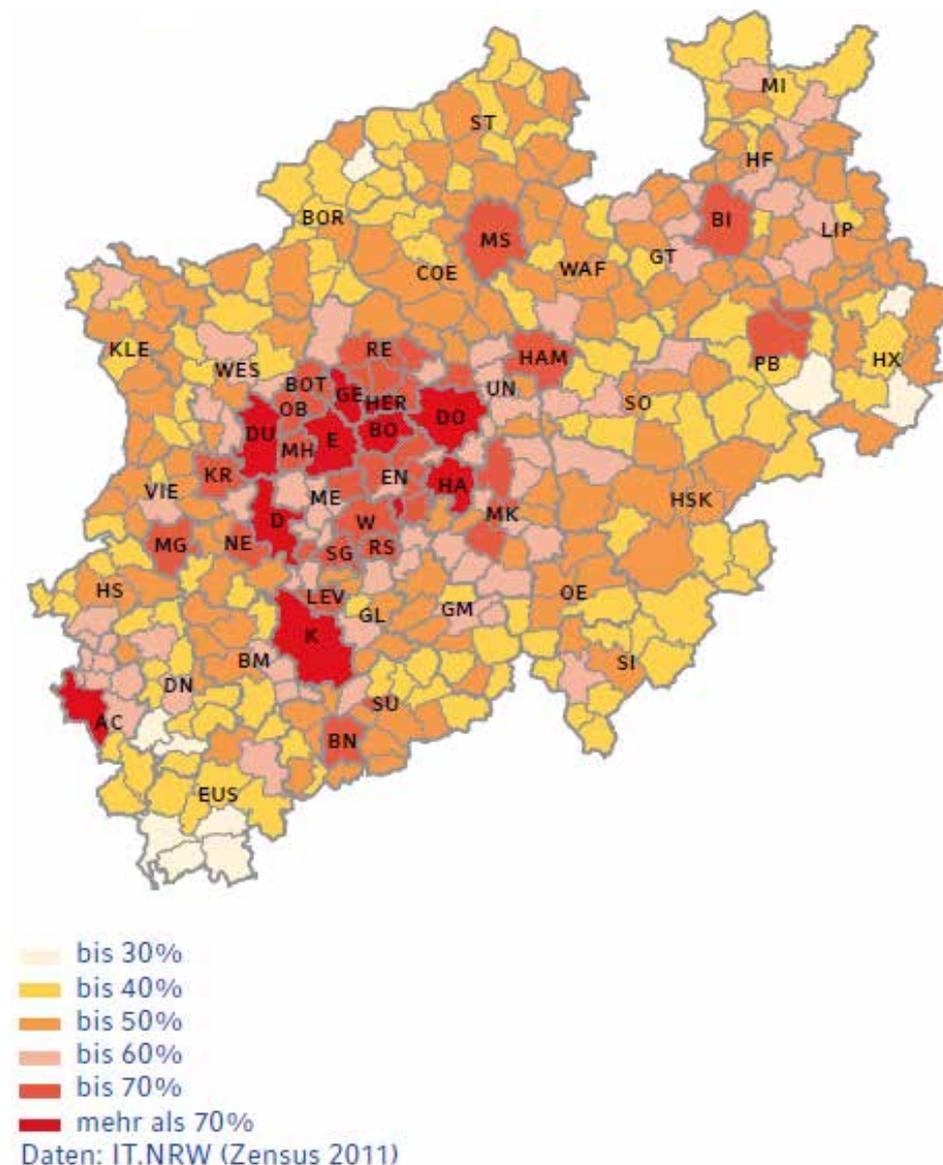
Keine vergleichbaren Daten zu Wohnungsleerständen

Flächendeckende und vergleichbare Daten zu Leerstandszahlen liegen im Ruhrgebiet nur begrenzt vor. Der Zensus 2011 liefert Leerstandszahlen nur für das betreffende Jahr; Entwicklungen können daher nicht dargestellt werden. Zudem sind die Werte in der Regel nicht mit den Ergebnissen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungen vergleichbar, da diese unterschiedliche Methoden verwenden.³

3) Während beim Zensus der Gesamtleerstand anhand einer Stichprobe zum Untersuchungszeitpunkt festgestellt wird, ermitteln zahlreiche Kommunen im Ruhrgebiet strukturelle Leerstandsquoten. „Als ‚strukturell‘ gilt unbeabsichtigter Wohnungsleerstand, dieser umfasst also nicht Leerstand, der lediglich marktübliche Fristen bei Wohnungsübergängen andauert oder der gezielt etwa für die Sanierung oder den Umbau des Wohngebäudes herbeigeführt

Nach der aktuellen Veröffentlichung der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr kann in den Ruhrgebietskommunen von einer Leerstandsquote zwischen 3 % und 9 % ausgegangen werden (vgl. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014: 34). Mithilfe des Zensus 2011 konnte für die kreisfreien Ruhrgebietsstädte eine Leerstandsquote von 3,3 % bis 7 % ermittelt werden, währenddessen die Leerstandsquoten der Gemeinden der vier Kreise mit 2,1 % bis 6,4 % etwas geringer ausfielen (vgl. IT.NRW 2015d). In kommunalen Berichten der Städte werden Leerstandsquoten jedoch auch kleinräumig abgebildet. Dadurch lassen sich innerhalb der Kommunen auch (wohnungswirtschaftlich und sozial) problematische Quartiere ausmachen. Unterschiede innerhalb einer Stadt, aber auch die zwischen den Städten des Ruhrgebiets, verdeutlichen die Bedeutung der Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssysteme.⁴

Abbildung 4: Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand



Quelle: NRW Bank 2014: 37

wurde.“ (AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014: 59) Die Erhebungsmethoden unterscheiden sich jedoch auch zwischen den Kommunen.

- 4) Beispielhaft kann dies am Dortmunder Wohnungsmarktbericht veranschaulicht werden. Während die strukturelle Leerstandsquote zum Jahresende 2012 bei 2 % lag, gab es auch Stadtteile, die durch Leerstandsquoten von 4 bis 9 % gekennzeichnet waren (vgl. Stadt Dortmund 2013: 39).

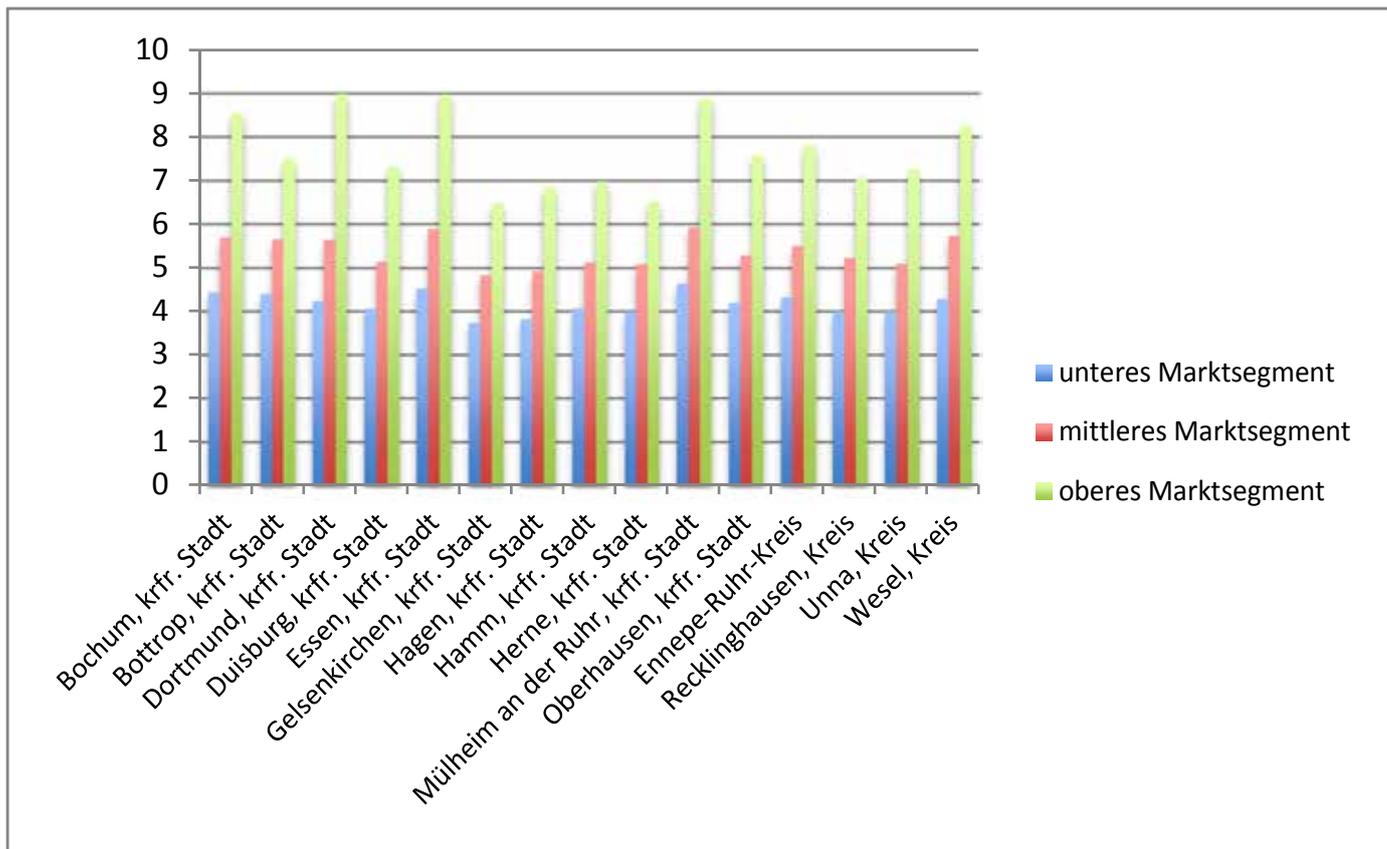
Herausforderung
Bestandspflege

Der Wohnungsbestand im Gebiet des Regionalverband Ruhr hat von 2010 (2.622.018) bis 2013 (2.638.930) zugenommen. Der Neubau von Wohnungen spielt auch im Ruhrgebiet eine wichtige Rolle. Für die meisten Kommunen des Ruhrgebiets wird jedoch die Pflege und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in Zukunft die zentrale Herausforderung sein. Hierzu gehören insbesondere die energetische Sanierung der Wohngebäude, der Abbau von Barrieren und die altersgerechte Anpassung sowie der Abbau von Instandhaltungstau (vgl. auch AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012: 24, 76). Auch das Thema Abriss von Wohnungen steht im Ruhrgebiet immer wieder auf der Tagesordnung. Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen das Konfliktpotenzial für die in den Beständen wohnenden Mieterinnen und Mieter.⁵

Mieterregion Ruhrgebiet

Generell berühren die Fragen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und Quartiere Mieterinnen und Mieter in besonderem Maße, da der Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Ruhrgebiet besonders hoch ist (vgl. Abbildung 4). In den kreisfreien Städten und Kreisen befinden sich 40 % des Mietwohnungsbestandes des Landes Nordrhein-Westfalen. Die größten Mietwohnungsmärkte im Ruhrgebiet stellen die Städte Essen, Dortmund und der Kreis Recklinghausen (vgl. NRW.Bank 2014: 37).

Abbildung 5: Kaltmiete in €/m²/Monat



Quelle: eigene Darstellung nach LEG Immobilien AG 2014

Erläuterung: **Oberes Marktsegment:** Das Segment, das die teuersten 10 % der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst. **Median:** Der Wert, der eine Stichprobe in zwei gleich große Wertintervalle teilt. Unterhalb wie oberhalb des Medians liegen somit jeweils 50 % der Stichprobenwerte. **Unteres Marktsegment:** Das Segment, das die günstigsten 10 % der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst.

5) Beispielhaft sei auf die Auseinandersetzungen um die Siedlung Zinkhüttenplatz und den Stadtteil Bruckhausen in Duisburg (vgl. taz 10.05.2013); geplante Abrisse von Wohnhäusern in Castrop-Rauxel (vgl. Ruhr Nachrichten 06.02.2015) oder in Dortmund (vgl. Ruhr Nachrichten 25.07.2014) verwiesen.

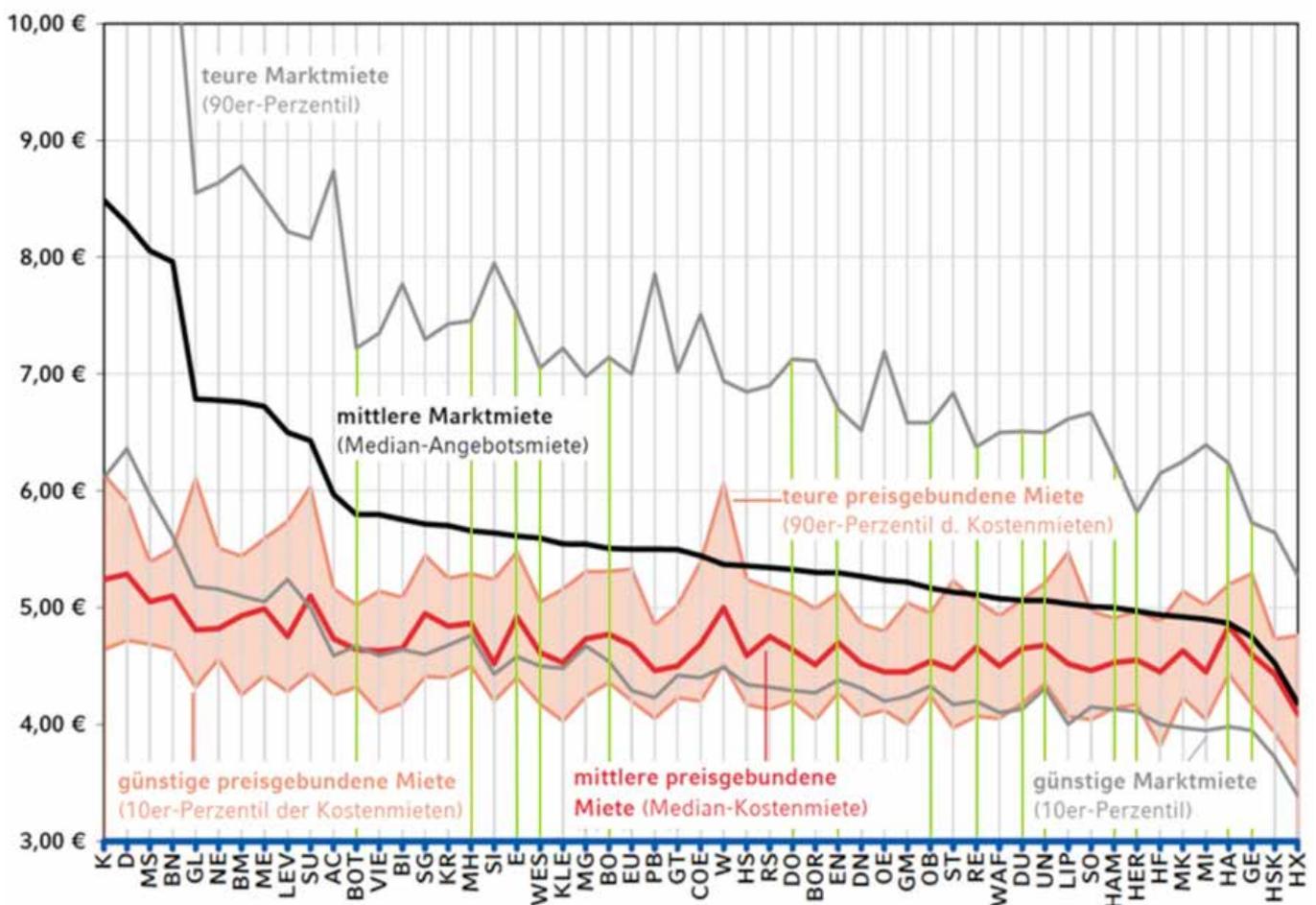
Das Niveau für Angebotsmieten im Ruhrgebiet liegt, insgesamt betrachtet, unterhalb des Landesdurchschnitts NRW. Die durchschnittlichen Angebotsmieten in den unterschiedlichen Segmenten wiesen zwischen den kreisfreien Städten (4,20 € / 5,40 € / 7,70 €) und Kreisen (4,20 € / 5,40 € / 7,60 €) in 2013 kaum Unterschiede auf (vgl. LEG Immobilien AG 2014).⁶

Kein einheitliches Mietniveau

Zwischen den einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen gibt es jedoch erhebliche Unterschiede. Während die durchschnittlichen Angebotsmieten in Gelsenkirchen (3,73 € / 4,85 € / 6,50 €) und dem Kreis Recklinghausen unter dem Durchschnittswert der kreisfreien Städte und Kreise lagen, sind sie in Dortmund (4,25 € / 5,65 € / 9,00 €) und Wesel (4,29 € / 5,74 € / 8,26 €) höher. Die Städte Dortmund (9,00 €), Bochum (8,55 €), Essen (8,99 €) und Mülheim an der Ruhr (8,89 €) haben zudem die höchsten Angebotsmieten im oberen Marktsegment (vgl. LEG Immobilien AG 2014). Untersuchungen zu den Angebotsmieten innerhalb der Städte zeigen dabei erhebliche räumliche Unterschiede (vgl. LEG Immobilien AG 2014).

Die mittlere preisgebundene Miete lag 2012 nach Erhebungen der NRW.Bank unterhalb der mittleren Angebotsmiete für frei finanzierte Wohnungen (siehe Abbildung 5). Nur in Gelsenkirchen lagen beide Werte annähernd auf dem gleichen Niveau.

Abbildung 6: Kostenmieten öffentlich geförderter Wohnungen im Vergleich zur Marktmiete in Euro/m²



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von NRW.BANK 2013: 13. Grüne Markierungen wurden zur besseren Lesbarkeit der Werte für die Ruhrgebietsstädte hinzugefügt.

6) Die Erläuterungen zu den Segmenten finden sich in den Erläuterungen zu Abbildung 4.

Preisgebundener
Wohnungsbestand
schmilzt ab

Der Bestand an preisgebundenem Wohnraum entwickelte sich in den vergangenen Jahren ebenfalls rückläufig. Auch bestehende Angebote der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW konnten diesen Trend nicht aufhalten, weshalb auch zukünftig weiterhin ein Rückgang im Bereich des preisgebundenen Wohnraums zu erwarten ist. Dies ist vor dem Hintergrund des beschriebenen erhöhten Armutsrisikos im Ruhrgebiet besonders problematisch. Eine Hochrechnung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2013 zeigt dies anschaulich auf (vgl. Zoerner 2013). Demnach liegen etwa 50 % der Dortmunder Privathaushalte in den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und erfüllen damit die Voraussetzungen für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung.

Besonders deutlich wird sich diese Entwicklung in den kreisfreien Städten Dortmund, Duisburg, Hagen und Oberhausen zeigen. Von 2012 bis 2040 wird in Duisburg ein Rückgang von 22.832 geförderten Wohnungen auf 13.600 prognostiziert. In Hagen (6211) und Oberhausen (8900) sind die Bestandszahlen bereits 2012 deutlich geringer, aber auch hier wird ein Rückgang auf 3680 bzw. 5310 Wohneinheiten erwartet. Besonders groß ist der prognostizierte Rückgang in Dortmund von 26.015 auf 11.930 (vgl. IT.NRW 2015f). Diese Entwicklung hängt u. a. mit dem Wegfall langjähriger Preisbindungen von Wohnungen zusammen, die ab 1950 bis in die 1980er Jahre durch öffentliche Mittel gefördert wurden. In den Gemeinden des Ruhrgebiets hat die soziale Wohnraumförderung eine sehr große Bedeutung, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die Schaffung neuer barrierefreier Wohnungen und altersgerechten Wohnraums sowie die sozialverträgliche energetische Sanierung von Wohngebäuden.

Wohnungsverkäufe,
Finanzinvestoren, börsen-
notierte Wohnungsunter-
nehmen

Ein prägendes Merkmal der Wohnungsmärkte in der Städteregion Ruhr stellen die an Finanzinvestoren veräußerten Wohnungen des Werkwohnungsbaus der Montanindustrie, sogenannte Zechenwohnungen, sowie die Privatisierung öffentlicher Wohnungen – hier insbesondere der Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW, der heutigen LEG Immobilien AG – dar. In den vergangenen Jahren waren insbesondere Weiterverkäufe und damit mehrfach gehandelte Wohnungsportfolios häufig zu beobachten. Diese Eigentümergruppe, bestehend aus Finanzinvestoren⁷ und mittlerweile börsennotierten Immobilieninvestoren, zeichnet sich vor allem durch eine starke Renditeorientierung bei der „Vermögensverwaltung“ von Wohnungen aus, die in zahlreichen Fällen mit (zu) geringen Bestandsinvestitionen verknüpft ist, aber auch mit nicht sozialverträglichen Modernisierungsmaßnahmen⁸ einhergehen kann. Aus Sicht des Mieterbundes NRW sind die Wohnungen in der Hand von Finanzinvestoren und börsennotierten Wohnungsunternehmen in erster Linie Rendite- und nicht selten auch Spekulationsobjekte.

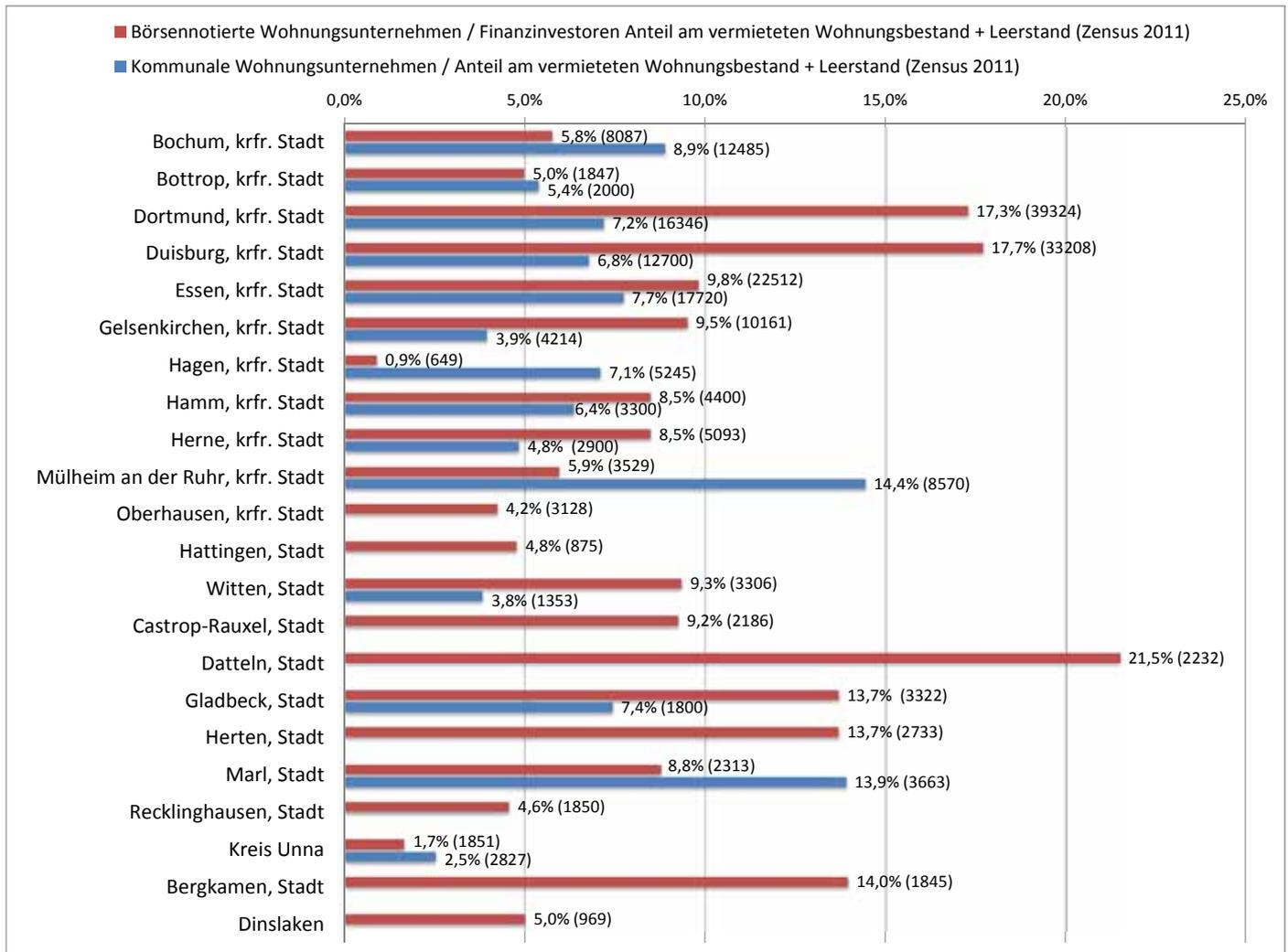
Die Kommunen im Ruhrgebiet sind von dieser Problematik unterschiedlich stark betroffen (vgl. Abbildung 7).⁹ Am stärksten sind die Anteile von börsennotierten Eigentümern und Finanzinvestoren in den Städten Duisburg (17,7 % mit rund 33.200 Wohnungen)

7) *Umfassende Informationen bietet der Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW (vgl. Enquetekommission Abschlussbericht 2013).*

8) *Zur Kritik von Mietervereinen an der Sanierungsstrategie des größten Immobilienkonzerns im Ruhrgebiet, der Deutschen Annington, sei auf die Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und der Mietergemeinschaft Essen (MieterForum Ruhr e.V.) aus dem April 2015 verwiesen: „Wohnungsriese Annington / „Vonovia“: Sanierungsbedarf und Mieterhöhungen“. Abrufbar unter: <http://goo.gl/W4cZwa>*

und Dortmund (17,3 % mit rund 39.300 Wohnungen), aber auch mehrere Städte des Kreises Recklinghausen wie z. B. Datteln mit 21,5 % (ca. 2330 Wohnungen) weisen sehr hohe Anteile auf. Innerhalb der Städte werden teilweise ganze Stadtquartiere durch diese Eigentümergruppe geprägt, wenn sich deren Bestände in einem Stadtviertel oder einer Siedlung konzentrieren.¹⁰

Abbildung 7: Anteile und absolute Zahlen der Bestände kommunaler Wohnungsunternehmen und Finanzinvestoren / börsennotierte Immobilieninvestoren am gesamten vermieteten Wohnungsbestand und am Leerstand (Zensus 2011)



Quelle: eigene Darstellungen auf Basis aktueller Geschäftsberichte und Unternehmensinternetseiten (Verfügbare Informationen Stand Februar 2015). Es wurden insbesondere die börsennotierten Wohnungs-Aktiengesellschaften Deutsche Annington, GAGFAH, LEG Wohnen, IMMEO, Adler Real Estate, Conwert-Gruppe und Grand City Properties erfasst. Nicht alle Unternehmen geben alle Standorte mit der Zahl der Wohneinheiten an. Ergänzend wurden hierbei Datenkenntnisse der Mietervereine berücksichtigt, die auch teilweise Bestände weiterer Finanzinvestoren benennen konnten.

- 9) Die Abbildung stellt börsennotierte Immobilieninvestoren und Finanzinvestoren den Wohnungsbeständen (mehrheitlich) kommunaler Wohnungsunternehmen gegenüber. Die Erfassung und Abbildung der vollständigen Eigentümerstrukturen insbesondere mit Einzeleigentümern und Wohnungsgenossenschaften ist für diese Veröffentlichung zu umfassend.
- 10) Dies ist in der Fallstudienuntersuchung von Stadtraumkonzept (vgl. Fasselt et. al. 2012) anschaulich dargestellt.

Kommunale Wohnungsunternehmen

Dem gegenüber stehen die 14 (mehrheitlich) kommunalen Wohnungsunternehmen, die im Ruhrgebiet existieren.¹¹ Diese haben einen Anteil von 4 bis 15 % am jeweiligen vermieteten Wohnungsbestand. Im Gegensatz zu den börsennotierten Investoren und Finanzinvestoren können sie zentrale Akteure für die aktive Wohnungspolitik einer Kommune sein. Ihr Handeln kann politisch direkt durch die Kommunen beeinflusst werden. Jedoch besteht für sie die Gefahr, dass sie vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der Kommunen weniger als wohnungspolitisches Instrument, sondern als Erlösbringer für die klammen Haushalte benutzt werden.

Aktive Wohnungspolitik und Kommunalfinanzen

Zwischen 2005 und 2013 hat die Verschuldung der Kernhaushalte sowohl in den Kommunen des RVR als auch in den übrigen NRW-Kommunen erheblich zugenommen (vgl. IT.NRW 2015g). Die hohe Verschuldung ist ein großes Hindernis für eine aktive Wohnungspolitik der Gemeinden und somit auch für die kommunalen Wohnungsunternehmen. Kommunale Pflichtaufgaben treten in den Vordergrund. Wichtige wohnungspolitische Aufgaben wie z. B. die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln und die Wohnungsmarktbeobachtung sind allerdings freiwillig. Zudem besteht die Gefahr, dass kommunale Wohnungsunternehmen immer weniger als „besondere Wohnungsanbieter“ zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele auf den Wohnungsmärkten agieren können. Bei anhaltendem finanziellem Druck auf die Gemeinden und die kommunalen Kassen stellen Teilverkäufe oder gar vollständige Privatisierungen eine mögliche Bedrohung für kommunale Wohnungsunternehmen dar.

Zudem führen Grundsteuererhöhungen durch angespannte kommunale Finanzlagen zu einer erhöhten Wohnkostenbelastung im Rahmen der Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter. In Dortmund wurde die Grundsteuer in 2015 von 540 auf 610 Prozentpunkte erhöht. In Witten fiel die Erhöhung noch drastischer aus. Im Jahr 2016 soll der Hebesatz bereits 910 Prozentpunkte betragen. Somit würde sich der Hebesatz innerhalb von vier Jahren um 94 % erhöhen (vgl. WDR 09.10.2014). Viele örtliche Mietervereine kritisieren diese Grundsteuererhöhungen, da sie sozial blind seien und die Menschen unabhängig von ihrem Einkommen belasteten.

Fazit

Die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet wird sich in den nächsten Jahren anders entwickeln als in früheren Bevölkerungsprognosen vorausberechnet. Auch wenn nach der neuesten Berechnung die Gesamtregion weiter leicht an Bevölkerung verliert, sollen in den Kommunen des Ruhrgebiets die Bevölkerungszahlen bis 2030 entweder weiter steigen, sich stabilisieren oder weniger schrumpfen als bisher vorhergesagt. Dieser Trend bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, da die neue Bevölkerungsentwicklung auch zu steigenden Haushaltszahlen führt. Dies rückt die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens wieder stärker in den Mittelpunkt, zumal die Nachfrager überwiegend Wohnungen auf dem Teilmarkt der preiswerten Mietwohnungen beanspruchen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des abschmelzenden Bestandes an preisgebundenen Wohnungen und dem im Vergleich zum NRW-Durchschnitt deutlich geringeren Einkommensniveau und der wesentlich höheren Zahl von Menschen im Transfer-

11) Auch mittelbar kommunale Wohnungsunternehmen, z. B. in den Händen der kommunalen Stadtwerke, werden hier zusammenfassend als kommunale Wohnungsunternehmen bezeichnet. Entscheidend ist die Möglichkeit der politischen Einflussnahme auf die Geschäftspolitik der Unternehmen, z. B. über die Höhe der Gewinnabführung.

leistungsbezug. Damit ist auch das Thema unfreiwilliger Segregation der Bevölkerung und einer zunehmenden Spaltung der Städte in ärmere und reichere Stadtteile als Problemstellung angesprochen. Hinzu kommen die in vielen Städten des Ruhrgebiets sehr hohen Anteile von preiswerten Wohnungsbeständen in den Händen von stark renditeorientierten Finanzinvestoren und Immobilien-Aktiengesellschaften.

Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich im Ruhrgebiet bei der Pflege und Entwicklung der Wohnungsbestände. Sie sind gekennzeichnet durch überdurchschnittlich alte Gebäude und einen hohen Instandhaltungsrückstau. Die qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die umweltpolitischen Ziele der Energiewende (energetische Sanierung) und an die Bedarfe der zunehmenden Zahl älterer Menschen stellen die Wohnungsmärkte auch im Ruhrgebiet vor zentrale Herausforderungen und sind ebenfalls eng mit der Frage nach den Wohnkosten und der Bezahlbarkeit des Wohnens verknüpft.

Da sich die Wohnungsmärkte nicht nur zwischen den Städten, sondern auch innerhalb der Städte und Stadtteile stark unterscheiden, kommt der Quartiersentwicklung eine besondere Bedeutung in der Wohnungspolitik zu, sei es für die bewohnerorientierte energetische und generationengerechte Sanierung einerseits oder zur Stabilisierung von Problemquartieren mit Wohnungsbeständen von nicht verantwortungsvoll handelnden Wohnungseigentümern andererseits.

Die eingangs geschilderten höheren Zuwanderungszahlen in die Ruhrgebietsstädte stellen aktuell in zwei Teilbereichen besondere Herausforderungen an die Gemeinden und die Zivilgesellschaft. Dies ist erstens die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und zweitens die Unterstützung von Menschen aus Süd- und Südosteuropa.

Aufbauend auf den hier dargestellten Ergebnissen werden nun im folgenden Kapitel die wohnungspolitischen Positionen des Mieterbundes NRW für das Ruhrgebiet vorgestellt.

3. Positionen zur Wohnungspolitik

Im vorangegangenen Kapitel wurden zentrale Entwicklungen und Trends zur zukünftigen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet herausgearbeitet. Aus Sicht des Mieterbundes NRW liegen die Herausforderungen für die Wohnungspolitik in den Kommunen des Ruhrgebiets in den folgenden Themenfeldern:

- Bezahlbares Wohnen (Kapitel 3.1)
- Vernachlässigte Siedlungen und Problemimmobilien (Kapitel 3.2)
- Wohnen im Alter (Kapitel 3.3)
- Recht auf Wohnen für Flüchtlinge (Kapitel 3.4)

Für die vier Themenfelder werden Ziele und mögliche Maßnahmen auf Ebene der Kommunen vorgestellt. Darin sind auch konkrete Hinweise zur Umsetzung und Ausgestaltung anhand von guten Beispielprojekten enthalten. Abschließend werden wohnungspolitische Forderungen an die Landes- und die Bundespolitik (Kapitel 3.5) im Überblick skizziert.

3.1 Bezahlbares Wohnen

Wie kann bezahlbares Wohnen gewährleistet werden? Hier sind zwei Blickwinkel zu unterscheiden: einerseits das Vorhandensein eines bezahlbaren Wohnungsangebotes, andererseits die Möglichkeiten und finanziellen Ressourcen der Menschen, sich angemessen mit Wohnraum versorgen zu können. Quer dazu liegt das Thema der Segregation und Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnquartieren aufgrund zu hoher Mieten.

Nachfolgend werden acht kommunalpolitische Bausteine für bezahlbares Wohnen vorgestellt.

*Kommunale Konzepte
Wohnen und Wohnraum-
versorgung*

Kommunen sollten ein fachlich fundiertes kommunales Wohnkonzept erarbeiten bzw. regelmäßig aktualisieren. Wohnraumversorgung und bezahlbares Wohnen einschließlich des Themas Segregation müssen dabei eine zentrale Rolle spielen. Alle wohnungspolitischen Handlungsoptionen können in einem kommunalen Wohnkonzept ausgewählt und aufeinander abgestimmt werden. Ein kommunales Wohnkonzept bildet damit die Grundlage für zielgerichtetes wohnungspolitisches Handeln einer Kommune.

*Kommunale Wohnungs-
unternehmen als Schlüs-
selakteure*

Gemeinden mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen über einen Schlüsselakteur für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Politisch kann über Vereinbarungen auf die Geschäftspolitik Einfluss genommen werden. Wohnungspolitische Ziele müssen hierbei im Vordergrund stehen und nicht die Frage, wie das kommunale Unternehmen einen möglichst hohen finanziellen Beitrag an den kommunalen Haushalt abführen kann. Auch der Verkauf von Teilbeständen oder gar des gesamten Unternehmens darf nicht auf der politischen Agenda einer Gemeinde stehen.

- Aus Sicht der Mietervereine sollte eine Mietentwicklung unterhalb des Marktniveaus liegen. Zudem muss ein ausreichendes Angebot im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) liegen (siehe Seite 21).
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen müssen zudem preisgebundenen Wohnraum im Bestand und auch im Neubau schaffen. So besteht ein erhöhter

Bedarf an preisgebundenen barrierefreien und altersgerechten Wohnungen auch in den Ruhrgebietsstädten, in denen die Bevölkerungszahlen stagnieren oder schrumpfen (vgl. auch Kapitel 3.3 Wohnen im Alter).

- Von Bedeutung sind zudem ausreichende Bestandsinvestitionen, die den langfristigen Erhalt der Wohnungen sichern, Instandhaltungsstau vermeiden und möglichen Verkäufen von Teilbeständen vorbeugen.

Neben den kommunalen Wohnungsunternehmen sind Verhandlungen mit anderen Vermietergruppen eine zentrale Möglichkeit, um Ziele im Bereich des bezahlbaren Wohnens zu erreichen. Zu nennen ist insbesondere die Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung durch Wohnungsgenossenschaften, aber auch durch gewerbliche Wohnungsunternehmen und private Vermieter. Neue preisgebundene Wohnungen sind dabei nicht nur in den wachsenden Städten des Ruhrgebiets gefragt. Auch auf ausgeglichenen und entspannten Wohnungsmärkten sind bezahlbare energetische Sanierungen, der Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und der Neubau von barrierefreien Wohnungen von großer Bedeutung. Dies gilt auch für bestandsersetzenden Neubau, der nicht ohne Mittel der sozialen Wohnraumförderung erfolgen sollte.

Hierfür müssen die Kommunen Arbeitsressourcen im Bereich der Wohnraumförderung bereitstellen, um Vermieter aktiv ansprechen und auch im Prozessverlauf beraten zu können. Eine Kommune kann dafür über die Vereinbarung eines Globalbudgets mit dem Land NRW flexibler über die Vergabe der Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung entscheiden (vgl. MBWSV NRW 2014: 23). Voraussetzung ist ein wohnungspoli-

*Investoren für soziale
Wohnraumförderung
gewinnen*



Beispiel Integrierter Quartiersentwicklung in Dortmund-Löttringhausen, DOGEWO21 aus Dortmund. Weitere Informationen: Steg: Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH 2012 und online unter www.dogewo21.de (Bild: DOGEWO21)

tisches Handlungskonzept einer kreisfreien Stadt oder einen Kreises in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Städten und Gemeinden.

Neubau generell erhöhen

Vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsvorausberechnung können Kommunen zusätzlich zum öffentlich geförderten Wohnungsbau auch auf eine Strategie der Ausweitung des Angebots auf alle anderen Teilmärkte setzen. Ohne Erfolge bei der Ausweitung des Angebotes steigt der Druck auf das bezahlbare Segment des Wohnungsmarktes erheblich. Eine Angebotserweiterung wirkt sich daher positiv auf die Wohnungsmärkte aus. Für diese Strategie ist es notwendig, dass die Kommunen die entsprechenden Flächen ausweisen bzw. aktiv als Bauland entwickeln. Die nachfolgend beschriebene Quotenregelung für den sozialen Wohnungsbau im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung ist dann integrierter Bestandteil der Neubaupolitik einer Kommune.

*Sozial gerechte
Bodennutzung*

Die Einflussmöglichkeiten einer Gemeinde scheinen beschränkt, wenn Vermieter bei Bauvorhaben kein Interesse haben, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Modelle für eine sozialgerechte Bodennutzung bieten über eine Quotenregelung für den sozialen Wohnungsbau (z. B. 25 oder 30 % der Wohnungen) erhebliche Einflussmöglichkeiten. Zwei Vorgehensweisen können dies zudem ergänzen: einerseits eine Selbstverpflichtung der Kommune beim Verkauf städtischer Grundstücke und der städtischer Töchter, andererseits eine Verankerung der Quote in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Baureifmachung. Schafft eine Kommune verbindliches Baurecht, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer vertraglich zur Schaffung der festgesetzten Quote an preisgebundenen Wohnungen. Mit Hilfe dieses Modells können preisgebundene Wohnungen, über die Entwicklungsflächen im Stadtgebiet verteilt, geschaffen werden. Das Modell greift jedoch nicht, wenn bereits Baurecht im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder durch die Lage im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB besteht.

Die Stadt Dortmund hat im Jahr 2014 mit der Einführung einer 25%-Quote für den geförderten Mietwohnungsbau auf den seit Jahren rückläufigen geförderten Mietwohnungsbestand reagiert.¹² Die Quotenregelung greift beim Verkauf städtischer Flächen und der Schaffung von verbindlichem Baurecht (vgl. Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. 2014).

*Börsennotierte Unternehmen,
Aktiengesellschaften
und Finanzinvestoren*

In zahlreichen Ruhrgebietsstädten halten Finanzinvestoren und börsennotierte Immobilienunternehmen erhebliche Wohnungsbestände. Früher werksgebundene und öffentliche preisgünstige Wohnungen unterliegen damit im Vergleich zu den früheren Eigentümern einem erheblichen Renditedruck. Die Kommunen sollten sich daher kritisch mit den Strategien und dem Handeln dieser Eigentümergruppe aus dem Wohnungsmarkt auseinandersetzen und sich gegenüber den Unternehmen für eine soziale „Bewirtschaftung“ einsetzen. Auch solche kommunikativen Handlungsansätze einer Kommune können Wirkung entfalten, da den meisten der Unternehmen eine positive Außendarstellung wichtig ist. Für bezahlbare Modernisierungen im Bestand bietet die oben erläuterte Wohnraumförderung des Landes NRW Anreize. Bei vernachlässigten Wohnungsbeständen können die Kommunen über das Wohnungsaufsichtsgesetz tätig werden (vgl. Kapitel 3.2).

12) *Hierbei sollen die jeweilige städtebauliche und sozialstrukturelle Situation sowie der Grundsatz der wirtschaftlichen Realisierbarkeit Berücksichtigung finden. Die Grundstücke sollen dann anteilig zu vergünstigten Preisen veräußert werden.*

Die Mietentwicklung im Bestand von freifinanzierten Wohnungen wird durch das Bürgerliche Gesetzbuch und seine Regelungen zu Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete beeinflusst (§ 558 BGB).

*Erstellung qualifizierter
Mietspiegel*

Die Städte sollten daher – soweit noch nicht vorhanden – qualifizierte Mietspiegel nach § 558 d BGB zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einführen und kostenfrei veröffentlichen. Qualifizierte Mietspiegel werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Sie sind ein allseits anerkanntes Befriedigungs- und Orientierungsinstrument für Mieter und Vermieter, um teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Sie bieten derzeit die beste Möglichkeit für Mieter sich gegen überhöhte Mieterhöhungen zu wehren. Dies zeigen die Erfahrungen der Mietervereine. Die Datenerhebungen im Rahmen der Mietspiegelerhöhung können dabei auch in die Erstellung des „Schlüssigen Konzeptes“ für die Kosten der Unterkunft (KdU) einbezogen werden.

Die Kommunen sind für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) zuständig. Auf diesem Wege beeinflussen sie die Möglichkeiten von Menschen im Transferleistungsbezug, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.¹³

*Sachgerechte Bestimmungen
der angemessenen
Kosten der Unterkunft*

Für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft müssen die Kommunen ein schlüssiges Konzept vorweisen, das den Grundsatzentscheidungen des Bundessozialgerichts entsprechen muss (vgl. von Malottki 2012). Menschen im Transferleistungsbezug müssen sich am Wohnungsmarkt angemessen mit Wohnraum versorgen können. Daher müssen die aktuellen Angebotsmieten am Wohnungsmarkt für „einfache“ Wohnungen Berücksichtigung finden. Die Angebotsmieten müssen auch Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet mit einbeziehen und dürfen sich nicht nur auf Angebote in „preisgünstigen“ Stadtteilen beschränken. Datenerhebungen und Gutachten aus der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels können wichtige ergänzende Informationen liefern, auch wenn sich die Bezugsgrundlage (Angebotsmieten bei den Kosten der Unterkunft und Neuvermietungen und Mieterhöhungen der vergangenen vier Jahre) unterscheidet. Weist ein Mietspiegel etwa Zuschläge für Wohnungsgrößen, Gebiete oder energetische Modernisierungen aus, können diese in die Erstellung des schlüssigen Konzeptes mit einbezogen werden.

Um Verdrängungen nach energetischen Modernisierungen zu verhindern, sollten Kommunen einen funktionierenden „Klimabonus“ einführen. Für energetisch modernisierte Wohnungen gelten dann – gestaffelt nach dem Wärmeverbrauch – höhere Angemessenheitsgrenzen, im Gegenzug spart die Kommune Geld bei den übernommenen Heizkosten. Gleichzeitig bekommen die Vermieter Anreize für Investitionen in den Wohnungsbestand.

In Bielefeld wurde der „Klimabonus“ bei den Kosten der Unterkunft 2007 eingeführt und diente als Vorbild für eine Reihe von anderen Städten, unter anderem Lünen und Oberhausen.

13) Transferleistungen umfassen u. a. Arbeitslosengeld II (SGB II), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (SGB XII).

Grundsatz: Jede öffentlich geförderte Wohnung ist „angemessen“

Es muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass Mieter, die eine preisgebundene Wohnung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bewohnen oder diese anmieten wollen, dies auch können. Das bedeutet, dass alle Bewilligungsmieten der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) im Neubau und bei modernisierten Beständen in den kommunalen Richtlinien als angemessen gelten. Dies ließe sich mit Hilfe einer einfachen Formulierung in den kommunalen KdU-Richtlinien verankern, wie zum Beispiel in der Stadt Hamburg geschehen.

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, wird aber der nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Höchstwert überschritten, ist die erhöhte Nettokaltmiete trotzdem angemessen, wenn die Modernisierungsmaßnahme im Förderprogramm Mod A (Energetische Modernisierung) oder im Förderprogramm Mod B (Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung) durch die IFB gefördert wurde und die Mieterhöhung jeweils der Förderrichtlinie entspricht. Zum Nachweis ist das ‚Informationsschreiben für Mieter‘ von der IFB vorzulegen. (Stadt Hamburg 2014)

3.2 Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien

Im Themenfeld Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien ist – für die Mietervereine – die Verbesserung der Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter das zentrale Ziel. Missstände sollten frühzeitig erkannt und wenn möglich präventiv gehandelt werden. Bei Häusern, Wohnanlagen und Siedlungen mit verfestigten Problemlagen gilt es die Abwärtsspirale zu stoppen und neue Entwicklungspfade einzuschlagen.

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und Quartiersanalysen

Für den Umgang mit vernachlässigten Quartieren und Problemimmobilien ist eine fundierte und kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung unabdingbar. Probleme lassen sich häufig kleinräumig verorten und haben ihre Ursachen in örtlichen Gegebenheiten, die u.a. besondere Lagemerkmale, einen bestimmten Gebäudetyp oder das Handeln des verantwortlichen Wohnungseigentümers umfassen können. Neben der gesamtstädtischen und, darin eingebetteten, kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung sind daher kleinräumige Quartiersanalysen in „auffälligen“ Stadtteilen sinnvoll (vgl. Stadt Dortmund, Quartiersentwicklung und Analysen). Auch ein Problemimmobilienkataster, wie beispielsweise in Herne oder Gelsenkirchen, ist ein sinnvolles Instrument für eine Kommune in diesem Handlungsfeld (vgl. Weichmann-Jäger; Horstmann 2011).

Integrierte Handlungsansätze

Für vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien sind integrierte Handlungsansätze zu entwickeln, um zielorientiert die Probleme in einer betroffenen Wohnsiedlung, einer Wohnanlage oder auch einem einzelnen Wohnhaus bearbeiten zu können. Sie sollen die vielfältigen Möglichkeiten einer Kommune aus verschiedenen Rechtsbereichen (u.a. Wohnungsaufsicht, Bauordnung, öffentliche Ordnung, Gesundheit) mit einbeziehen.

Im Hinblick auf den Weiterverkauf von Wohnungsbeständen können über integrierte Handlungsansätze und darin enthaltene Maßnahmen wichtige Signale an potenzielle Neuerwerber gesetzt werden, welche Entwicklung als wünschenswert erachtet wird. Auch Ankaufpläne – zu angemessenen Preisen – sind in integrierte Handlungsansätze einzubetten.



Schrottimmoblie „Wohnhaus Am Südring 282“ in Datteln (Bild: Tobias Scholz)

Arbeitshilfe Verwaarloste Immobilien - Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaerlosten Immobilien (BMUB 2014)

Arbeitshilfe Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise (MBWSV NRW 2015)

Aus Sicht der Mietervereine ist die Wohnungsaufsicht – in Ergänzung zur Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen durch den Mieter – ein zentrales Instrument des Mieterschutzes und kommunaler Wohnungspolitik.

Aktive Wohnungsaufsicht einer Kommune

Mit der Verabschiedung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) NRW im Mai 2014 wurden die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen gestärkt, um Mieterinnen und

Mieter bei Missständen in Wohnungen zu schützen.¹⁴ Zentrale Handlungsmöglichkeiten einer Kommune sind:

- Aufforderung an den Eigentümer zur freiwilligen Abhilfe oder Androhung von Ordnungsmaßnahmen, wenn der Eigentümer handlungsunwillig ist und das Verfahren verschleppen will.
- Ersatzvornahme, wenn Mängel durch den Vermieter trotz Anordnungen nicht beseitigt werden oder Heizungsanlagen wegen ausbleibender Zahlungen nicht versorgt sind. Die Kosten können als öffentliche Last im Grundbuch abgesichert werden.
- Eine Wohnung kann für unbewohnbar und/oder nichtvermietbar erklärt werden, wenn Wohnraum in einem so desolaten Zustand ist, dass keine Wiederherstellung möglich ist.
- Kommen Vermieter den Auflagen der Wohnungsaufsicht nicht nach, können Bußgelder bis zu 50.000 € angedroht bzw. verhängt werden.
- Eine Kommune kann bereits bei drohenden Missständen (Verwahrlosung) aktiv werden.

Im Juni 2015 hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen einen Leitfaden zur Anwendung des WAG NRW herausgegeben (vgl. MBWSV NRW 2015).

Zweckentfremdungssatzung

Das Wohnungsaufsichtsgesetz bietet Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf die Möglichkeit, Zweckentfremdungssatzungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu verabschieden. Damit kann eine Kommune – mindestens für alle neu auftretenden Leerstände nach dem Satzungsbeschluss – ihr Instrumentarium gegenüber nicht handlungsfähigen bzw. willigen Wohnungseigentümern schärfen.

Die Stadt Dortmund hat bereits am 18. Juni 2012 die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet beschlossen. Die Satzung regelt unter anderem, dass frei finanzieller Wohnraum nicht ohne Genehmigung zu anderen als zu Wohnzwecken (z. B. als Gewerbefläche, Praxis oder Geschäftsraum) genutzt werden, abgebrochen oder länger als drei Monate leer stehen darf.¹⁵

Ankäufe von Wohnungen / Problemimmobilien

Aus Sicht der Mietervereine ist der Ankauf von vernachlässigten Wohnungen und Problemimmobilien zu angemessenen Preisen eine entscheidende Handlungsoption, um hochproblematische Wohnverhältnisse zu verbessern, wovon nicht nur die Bewohner, sondern meist auch das gesamte Umfeld profitieren. Eigentümer sollten hierbei nicht durch zu hohe Kaufpreise „belohnt“ werden. Ankäufe sind daher in die oben skizzierten integrierten Handlungsansätze einzubetten.

14) Der Mieterbund NRW forderte die Landesregierung im Gesetzgebungsverfahren auf, die Wohnungsaufsicht von einer pflichtigen Selbstverwaltungsaufgabe zu einer Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung zu machen, um auch finanzielle Unterstützung durch das Land zu erreichen. Die Kommunen haben mit dem WAG nun neue und verbesserte Instrumente, aber keine zusätzlichen Finanzmittel zur Umsetzung erhalten.

15) Die Satzung ist abrufbar unter www.wohnungswesen.dortmund.de, Rubrik „Zweckentfremdung von Wohnraum“. Derzeit (Juli 2015) haben in NRW neben Dortmund nur die Städte Bonn, Köln und Münster eine Zweckentfremdungssatzung erstellt (vgl. MBWSV NRW 2015b).

Ankauf von Problemimmobilien:

Im Jahr 2013 erwarb das kommunale Dortmunder Wohnungsunternehmen DOGEWO21 sieben Problemimmobilien mit 70 Wohnungen von Einzeleigentümern sowie 10 Häuser mit 77 Wohnungen eines kleinen Finanzinvestors (vgl. DOGEWO21 2013 a, b). Erwerb von „Schlüsselimmobilien“ durch die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (vgl. Stadt Gelsenkirchen 2013)

In einigen Städten werden in Problemimmobilien im Instandhaltungstau Wohnungen, zum Teil nur einzelne Matratzen, an arme Zuwanderer vermietet. Diese Zuwanderergruppe hat aufgrund fehlender regelmäßiger Einkommen, Transferleistungen und teilweise diskriminierender Ausgrenzung enorme Probleme, eine Wohnung auf dem normalen Wohnungsmarkt zu finden. Für diese Menschen muss mehr getan werden, als den Vermieter zur Instandhaltung zu zwingen. Wohnungen für unbewohnbar zu erklären und die Bewohner einfach sich selbst zu überlassen, ist keine akzeptable Lösung.

Armutszuwanderung und Problemimmobilien

Betroffene Städte sind herausgefordert, eine Wohnungszugangsstrategie zu entwickeln. Ein Baustein hierbei können niedrigschwellige Beratungsangebote sein.

Um regelmäßig angemessenen Lohn zu erhalten, helfen arbeitsrechtliche Beratungen. Um sich gegen schlechte Wohnverhältnisse sowie überhöhte Miete zu wehren, helfen mietrechtliche Beratungen. Die örtlichen Mietervereine stehen hierbei als Kooperationspartner zur Verfügung.

3.3 Wohnen im Alter

Im Themenfeld Wohnen im Alter stellen sich aus Sicht der Mietervereine folgende Ziele:

- Schaffung bezahlbaren, barrierefreien Wohnraums und barrierearmer Umbau im Wohnungsbestand;
- angemessenes und differenziertes Wohnraumangebot in altersgerechten Quartieren unabhängig von Einkommen und „Sozialstatus“;
- Möglichkeit des Wohnens im vertrauten Umfeld mit Unterstützung;
- unterstützungsorientierte Wohnformen, Erhalt sozialräumlicher Bezüge, selbstständige und selbstbestimmte Lebensführung.

Diese Ziele können über die Bearbeitung und Umsetzung von Maßnahmen in verschiedenen Bereichen erreicht werden:

Im Ruhrgebiet fehlen bezahlbare altersgerechte Wohnungen, die barrierefrei oder zumindest barrierearm ausgestattet und mit unterstützenden Dienstleistungsangeboten gekoppelt sind. Diese müssen auch für Menschen mit niedrigen Renten und bei Grundversicherungsbezug im Alter finanzierbar sein.

Altersgerechte Wohnungen und unterstützungsorientierte Wohnformen im Quartier

Städte können über die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW wichtige Impulse für eine altersgerechte Quartiersentwicklung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen. Mittels der eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen können sie im Neubau, aber auch in der Anpassung des Bestandes, Vorreiter sein. Aber auch andere Vermieter und Investoren sollten hierfür gewonnen werden (vgl. Kapitel 3.1). Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Schaffung dezentraler Wohn- und Unterstützungsange-

bote im Quartier, die es älteren Menschen ermöglichen, in der eigenen Wohnung oder in einer altersgerechten Wohnung im vertrauten Quartier zu bleiben. Dies ist für den Erhalt bestehender sozialer Netze und damit der Lebenszufriedenheit im Alter von sehr großer Bedeutung.

Konzepte wie das „Bielefelder Modell – Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“ bieten sich als guter Angebotsbaustein an. Sie verknüpfen Wohnanlagen mit freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen mit quartiersorientierten Unterstützungs- und Pflegeleistungen (vgl. ISA-Plattform 2010).

Auch das im Jahr 2014 in Bochum eingeführte Modell dezentraler Seniorenbüros, die in enger Kooperation zwischen Stadtverwaltung und freien Trägern der Wohlfahrtspflege betrieben werden, bietet einen interessanten und vielversprechenden Ansatz für eine ortsnahe Ansprache Betroffener.

Ein weiterer Baustein sind kleinteilige Pflegewohngruppen, die auch bei hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf einen Verbleib im vertrauten Stadtteil ermöglichen können. Bestehende stationäre Einrichtungen gilt es mit entsprechenden Beratungs- und Unterstützungsangeboten (z. B. Angebote der Tagespflege) für das Quartier zu öffnen und als Chance für eine altersgerechte Quartiersentwicklung zu begreifen.

Eine gute Möglichkeit, diese Konzepte quartiersbezogen zu erproben, bietet das in diesem Jahr neu aufgelegte Landesprogramm „Entwicklung altengerechter Quartiere in NRW“. Auch den von Haushaltssicherungskonzepten und / oder Haushaltssperren betroffenen Ruhrgebietskommunen muss die Möglichkeit eröffnet werden, dieses Programm, zum Beispiel durch Verzicht auf den sehr hohen kommunalen Eigenanteil, zu nutzen.

*Langfristige Planung und
Steuerung der stationären
Versorgung*

Werden zukünftig mehr altersgerechte Wohnanlagen, Pflegewohngruppen und Angebote der Tages- und Kurzzeitpflege geschaffen, könnte auf die Ansiedlung weiterer stationärer Pflegeeinrichtungen verzichtet werden. Das im Herbst 2014 novellierte Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) ermöglicht den Kommunen im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung eine „verbindliche Bedarfsplanung“ nach § 7 Abs. 6 APG NRW für die Förderung bzw. Nichtförderung teil- oder vollstationärer Pflegeeinrichtungen. Zudem können die Kommunen über die Vergabe eigener Grundstücke, bzw. die ihrer Töchter, und planungsrechtliche Vorgaben auf die Ansiedlung neuer stationärer Einrichtungen einwirken (vgl. Kreuzer; Scholz 2011: 414 ff)

Wohnberatungsstellen

Örtliche Wohnberatungsstellen sind zentrale Beratungseinrichtungen für Eigentümer und Mieter. Sie bieten eine neutrale, kostenfreie Beratung sowohl zur technischen Wohnungsanpassung als auch zur Finanzierung und Förderung entsprechender Maßnahmen. Damit sind sie für ein „Wohnenbleiben in der eigenen Wohnung“ oder auch bei der Auswahl einer geeigneten altersgerechten Wohnung unverzichtbar. Dies bestätigen auch Erfahrungen aus der Beratungstätigkeit der Mietervereine, wenn fallbezogen mit der örtlichen Wohnberatungsstelle zusammengearbeitet wird.

Wohnberatungsstellen sind daher zu etablieren, zu erhalten und – soweit noch nicht erfolgt – das Angebot einer Finanzierung durch die Pflegekassen auszubauen. Außerdem dürfen die Haushaltssicherungskonzepte der Ruhrgebietsstädte nicht dazu führen, auf Wohnberatungsstellen gar zu verzichten, da die Kommunen sich aktuell zur Hälfte an den Kosten beteiligen müssen.



Die Wohnanlage Heinrichstraße in der Bielefelder Innenstadt ist eines von mittlerweile 16 Projekten, in denen die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) das Bielefelder Modell „Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit“ umgesetzt hat. (Bild: Volker Kreuzer)

3.4 Recht auf Wohnen für Flüchtlinge

Wie im Analyseteil dieser Studie bereits geschildert wurde, ist in den vergangenen zwei Jahren aufgrund von Armut, Menschenrechtsverletzungen und Kriegen die Zahl der Flüchtlinge wieder gestiegen. Die Kommunen sind nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) zur Aufnahme, Unterbringung und Versorgung verpflichtet. Wie viele Flüchtlinge einer Kommune zugeteilt werden, entscheidet die Bezirksregierung Arnsberg nach einem Verteilungsschlüssel, in dessen Bemessung Fläche und Einwohnerzahl einfließen.

Für die Unterbringung hat bisher leider kaum eine Stadt genug menschenwürdige Angebote geschaffen, was unter anderem auf die schwierige finanzielle Lage der Kommunen im Ruhrgebiet zurückzuführen ist. Hier ist dennoch ein verstärktes Engagement der Kommunen notwendig. Zu verbesserten Möglichkeiten für eine Willkommenskultur gehört, wie die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Ruhrgebiet zurecht fordern, gerade die finanziell schwachen Kommunen mit mehr Geld von Land und Bund für die Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge zu versorgen. Im Juni beschloss die

Bundesregierung die „pauschalen Mittel“ für Länder und Kommunen aufgrund der gestiegenen Flüchtlingszahlen zu verdoppeln. Die Diskussion um die Finanzierung scheint damit allerdings nicht beendet, insbesondere für die armen Kommunen im Ruhrgebiet.

Menschen in Wohnungen unterbringen – dies ist der Grundsatz, dem die Kommunen inzwischen verstärkt bei der Unterbringung von Flüchtlingen folgen, auch wenn Notunterkünfte derzeit unvermeidbar erscheinen. Diese Entwicklung begrüßen auch die Mietervereine ausdrücklich. Sachgerechte Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft sind auch für Flüchtlinge eine zentrale Voraussetzung, um Wohnraum finden zu können. Hinzu kommen die Zugangsschwierigkeiten eine prinzipiell bezahlbare Wohnung auch zu bekommen. Hier sind die Kommunen bei der Akquise und Vermittlung privater und der Bereitstellung von Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen stärker gefragt. Bisher fehlen im Ruhrgebiet leider Projekte wie das vom Berliner Senat geförderte Projekt „Wohnungen für Flüchtlinge – Beratung und Vermittlung“ des Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerks, das Flüchtlinge berät und ihnen privat angebotene Wohnungen vermittelt.

Eine besondere Verantwortung kommt den kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen zu. Sie könnten eine vereinbarte Zahl von Wohnungen für Flüchtlinge vorbehalten. Eine entsprechende Vereinbarung besteht ebenso in Berlin zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) und den städtischen Wohnungsunternehmen.



Die ehemalige Hauptschule am Ostpark in Dortmund wird seit Februar 2015 als Übergangseinrichtung für Flüchtlinge genutzt. (Bild: Alexandra Gehrhardt)

Auch die im Juni 2015 in Kraft getretene Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) ist für die verbesserte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen eine gute Voraussetzung, zumal der Anteil preiswerter bzw. geförderter Wohnungen auch im Ruhrgebiet kontinuierlich sinkt. Die Landesregierung will damit Kommunen die Möglichkeit geben, geförderten Neubau sowie die Nutzungsänderung und -erweiterung von Gebäuden entlang der Wohnungsbauförderrichtlinien (WFB) zu ermöglichen.

Zielgruppe sind neben kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Vermieter und Wohnungsgesellschaften. Gefördert wird mit Darlehen und Tilgungsnachlässen. Für die geförderten Wohnungen gelten Belegungsbindungen von 15 bis 25 Jahren, analog zu den bisherigen Förderprogrammen. Dies bietet gerade für die Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen die Chance bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu erhalten, andererseits auch private Investoren hierfür gewinnen. Die Möglichkeit der mittelbaren Belegung bietet dabei die Chance zur dezentralen Unterbringung von geflüchteten Menschen.

Eine wichtige Stütze der Städte sind Nachbarschaftsinitiativen, die Flüchtlinge mit Kulturangeboten, Sprachkursen, Hilfen bei der Wohnungssuche und Behördengängen das Ankommen im Ruhrgebiet erleichtern. Diese unverzichtbaren Initiativen sollten von den Städten Unterstützung bei ihrer ehrenamtlichen Arbeit erhalten.

3.5 Forderungen an das Land NRW und an die Bundespolitik

In den vorherigen Unterkapiteln wurden die Handlungsmöglichkeiten für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik aufgezeigt. Die Rahmenbedingungen für das Politikfeld Wohnen werden jedoch auf Landes- und Bundesebene entschieden. Kommunale Wohnungspolitik ist daher auch immer im Kontext der Weiterentwicklung der landes- und bundespolitischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu denken. Im Folgenden sind Forderungen zusammengefasst, die der Mieterbund NRW auf Landes- und Bundesebene stellt. Quer zu allen Themenfeldern liegt die finanzielle Situation der Kommunen. Nur eine ausreichende Finanzierung durch Land und Bund ermöglichen eine aktive Wohnungspolitik der Kommunen.

Bezahlbares Wohnen

Land NRW

Kommunale Wohnungsunternehmen:

- Schutz kommunaler Wohnungsunternehmen vor „Zugriffen“ der Kommunalaufsicht (Verkauf des Unternehmens, Verkauf von Wohnungen, Erhöhung von Ausschüttungen)

Soziale Wohnraumförderung:

- Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung besonders auf Leitlinien kommunaler Wohnungsunternehmen (und auch Genossenschaften) zuschneiden, z. B. niedrige Eigenkapitalquoten mit längeren Mietpreisbindungen
- Preiswerte Wohnungsbestände erhalten bzw. schaffen (Verlängerung der Bindungsfristen für öffentlich geförderten Neubau; Stellplatzregelungen überdenken)

Verordnungen zum Mieterschutz:

- Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung, bei der auch Teile einer Gemeinde untersucht werden
- Neufassung der Kappungsgrenzenverordnung, bei der die sowie Teilmärkte einer Stadt untersucht werden
- Verlängerung der Kündigungssperrfristverordnung

Bund

Wohnungsbau:

- Stärkung der Wohnraumförderung der Länder mit zusätzlichen Bundesmitteln (statt bisheriger KfW-Mittel ohne Mietpreisbindungen)

Mietspiegel:

- Bei der Erstellung von Mietspiegeln sollen zukünftig die Vergleichsmieten der vergangenen zehn Jahre zu Grunde gelegt werden.
- Wegen ihrer hervorgehobenen Bedeutung als Befriedungsinstrument auf dem Wohnungsmarkt sollte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ab einer Einwohnerzahl von 50.000 verpflichtend vorgeschrieben werden.

Kosten der Unterkunft:

- Die Kosten der Unterkunft stellen eine erhebliche finanzielle Ausgabenposition der kommunalen Haushalte dar. Angesichts der angespannten finanziellen Haushalte entstehen in den Gemeinden immer wieder Begehrlichkeiten hier den Rotstift anzusetzen und Ausgaben reduzieren zu können. Die Anforderung des Bundessozialgerichts und die Grundsätze des Sozialstaatsprinzips dürfen jedoch nicht verletzt werden. Die Mietervereine sehen daher eine vollständige Kostenübernahme des Bundes als dringend notwendig an.

Wohngeld:

- Die ab 2016 greifende Wohngelderhöhung reicht nicht aus, eine Dynamisierung des Wohngeldes und damit laufende Anpassung an die Kostenentwicklung ist geboten.

Energie:

- Energiewende und energetische Sanierungen sozial gerecht gestalten (Abschaffung des § 559 BGB; Drittellösung zwischen Staat, Vermieter und Mieter)

Bauvorschriften:

- Keine weiteren Steigerungen von bautechnischen Anforderungen (u. a. EnEv), um weitere Baukostensteigerungen hierdurch zu vermeiden

Grundsteuer:

- Reform der Grundsteuer (Streichung aus dem Katalog umlegbarer Nebenkosten)

Vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien

Land NRW

Nachbesserung des Wohnungsaufsichtsgesetzes:

- Bereitstellung von Ankaufhilfen für die Kommunen durch das Land NRW
- Förderung von Strategien zum Umgang mit vernachlässigten Quartieren / Problemimmobilien „unterhalb“ der Städtebauförderung im Sinne von integrierten Handlungsansätzen
- Umwandlung der Wohnungsaufsicht in eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung und damit verbesserte finanzielle Ausstattung der kommunalen Wohnungsaufsicht
- verbindlicher Auskunftsanspruch
- Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung auf Landesebene (Änderung des WAG NRW)

Bund¹⁶

- Änderung der Grunderwerbsteuer und Ertragsbesteuerung
- Beseitigung der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften
- Steuererleichterungen für Genossenschaften
- Neue Wohnungsgemeinnützigkeit
- Prüfung eines Lizenzierungsmodells zur Anwendung im Rahmen der Gewerbeordnung und der Grundbuchordnung
- Modernisierung des Wohneigentumsgesetzes (WEG)
- Verbesserung der Vorkaufsrechte, der städtebaulichen Sanierung, der städtebaulichen Gebote und Eigentümergebote im Baugesetzbuch (BauGB)
- Verbesserung des Mieterschutzes durch Verbandsklagerechte, Einführung von Mieterbeiräten und der Miethöhenbegrenzung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)
- Sicherung der Kostenerstattung für öffentliche Ersatzvornahmen
- Anreize für Wohnungsinstandsetzung und -modernisierung durch Erweiterung des § 6b Einkommensteuergesetz

Wohnen im Alter**Land NRW + Bund**

- Aufstockung und Verbesserung der sozialen Wohnraumförderung (siehe „Bezahlbares Wohnen“)

Land NRW

- Änderung der landesrechtlichen Regelungen, so dass auch Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten oder teilweise verhängten Haushaltssperren die Teilnahme an den Förderprogrammen für den Betrieb von Wohnberatungsstellen und am Programm „Entwicklung altengerechter Quartiere in NRW“ ermöglicht wird.

16) Diese Forderungen an die Bundesregierung beziehen sich auf die Handlungsempfehlungen der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW“ aus dem Jahr 2013 und sind dort erläutert (vgl. Enquetekommission Abschlussbericht 2013: 341 ff.)

Anhang

Wohnungspolitik: Wer regelt eigentlich was für Mieterinnen und Mieter?

Das Thema Wohnungspolitik fällt in viele Zuständigkeitsbereiche. Mal ist der Bund zuständig, mal das Land, mal die einzelne Kommune.

Bundesregierung:

- das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), u.a.
 - Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete,
 - (energetische) Modernisierungen inkl. Regelungen zur Mieterhöhung,
 - Kündigungsschutz,
 - Betriebskosten,
 - Kautions,
 - Mieterrechte bei Mängeln
- Höhe des Wohngeldes
- Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden im Bestand und Neubau (Energieeinsparverordnung – EnEV)
- Förderprogramme für die Gebäudesanierung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Fördermittel für die Städtebauförderung, z.B. Stadtumbau und Soziale Stadt

Landesregierung:

- Soziale Wohnraumförderung für Sanierungen in Bestand und Neubau
- Wohnungsaufsichtsgesetz
- Zweckentfremdungsverbote für Wohnraum (z. Zt. werden die Kommunen vom Land ermächtigt, dies über eigene Satzungen zu regeln; eine Landesverordnung existiert nicht mehr)
- Erweiterung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (auf Basis eines Gutachtens)
- Mieterschutz-Verordnungen:
 - Kappungsgrenzen-Verordnung (Begrenzung von Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf maximal 15 % in 3 Jahren;
 - Mietpreisbegrenzungs-Verordnung bei Neuvermietung (Mietpreisbremse);
 - Erweiterung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Konkretisierung, Ausgestaltung und Ko-Finanzierung der Städtebauförderung

Kommunen:

- Vorhandensein und Ausrichtung eines kommunalen Wohnungsunternehmens
- Erstellung eines Mietspiegels in Zusammenarbeit mit Mieter- und Vermieterverbänden
- Ausstattung und Ausrichtung des Wohnungsamtes:
 - nur Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung werden als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung ausgeführt
 - alle anderen Aufgaben sind pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben (z. B. Wohnungsaufsicht, Wohnraumvermittlung) oder freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben (z. B. Wohnungsmarktbeobachtung). Bei beiden liegen Umfang und Ausgestaltung in den Händen der Gemeinden.

- Bau- und Planungsrecht: Welche Stadtteile sollen Stadterneuerungsgebiete für die Anwendung besonderer hoheitlicher Instrumente werden? Wo sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden? Wo ist Nachverdichtung zulässig?
- Ausgestaltung von sozialrechtlichen Regelungen: u.a. Richtlinien zu den Kosten der Unterkunft für Bezieher von Sozialgeld, Grundsicherung und ALG II, insbesondere Festlegung der Angemessenheitsgrenzen, Vermeidung von Wohnungslosigkeit / Wohnungsnotfällen
- Ko-Finanzierung der Städtebauförderung

Quellen

AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014: Städtereion Ruhr 2030. Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr. Abgerufen von http://www.staedtereion-ruhr-2030.de/cms/perspektive_wohnungsmarkt_ruhr.html (zugegriffen am 26.05.2015).

AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012: Wohnungsmarkt Ruhr. Zweiter regionaler Wohnungsmarktbericht.

Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW): Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige. Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625). Abgerufen von https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000024 (zugegriffen am 03.07.2015).

Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“. Berechnungsstand: September 2014. Abgerufen von http://www.mais.nrw.de/sozialberichte/sozialindikatoren_nrw/indikatoren/4_einkommensentwicklung/indikator4_6/index.php (zugegriffen am 15.06.2015).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2014: Verwaahloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaahlosten Immobilien – „Schrottimobilien“. Abgerufen von http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMUB/VerschiedeneThemen/2014/DL_verwaahloste_immobilien.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (zugegriffen am 25.06.2015).

Bundesagentur für Arbeit 2014: Ergebnisse der Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Stichtag Mitte Dezember. Datenstand: Mai 2014. Abgerufen von http://www.mais.nrw.de/sozber/sozialindikatoren_nrw/indikatoren/7_einkommensarmut/indikator7_6/Indikator_7_6_SGB-II-Quote_in_NRW_im_Dezember_2011_-_2013_nach_Geschlecht_und_Regionen.xls (zugegriffen am 16.06.2015).

Cicholas, Ulrich; Ströker, Kerstin 2015: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. In: Statistische Analysen und Studien, Band 84.

Cicholas, Ulrich; Ströker, Kerstin 2012: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050. In: Statistische Analysen und Studien, Band 72.

Deutscher Mieterbund NRW e. V.; Deutscher Gewerkschaftsbund NRW; AWO Bezirksverband Mittelrhein e. V.; Diözesan-Caritasverband für das Erzbistum Köln e. V. ; Der Paritätische Nordrhein-Westfalen 2013: Wohnungsmärkte der Rheinschiene – jetzt Weichen stellen. Abgerufen von http://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user_upload/redaktion/news/StudieRheinschiene_-_DV_doppelseitig_-_18.04.13.pdf (zugegriffen am 16.06.2015).

DOGEWO 21: Aktuelle Modernisierungen, Löttringhausen. Abgerufen von <http://dogewo21.de/de/Aktuelles/Aktuelle-Modernisierungen/Loettringhausen/Vorhaben.htm> (zugegriffen am 10.08.2015).

DOGEWO21 2013a am 23.01.2013: Nordstadt DOGEWO21 erwirbt Problemimmobilien. Abgerufen von <http://dogewo21.de/de/Aktuelles/Presse/Presseinfo-12013.htm?P=9> (zugegriffen am 03.07.2015).

DOGEWO21 2013b: DOGEWO21 kauft 10 Mehrfamilienhäuser in der Dortmunder Nordstadt. Abgerufen von <http://dogewo21.de/de/Aktuelles/Presse/Presseinfo-32013.htm?P=8> (zugegriffen am 03.07.2015).

Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ 2013: Abschlussbericht. Abgerufen von <http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-2299.pdf> (zugegriffen am 26.05.2015).

Fasselt, Jan; Freudenau, Henrik; Sbosny, Alexander; Kieszkowski, Thomas M.; Rinke, Bastian; Feiertag, Patricia; Heinze, Michael; Müller, Anja, 2013: Gutachten. Durchführung von 6 Fallstudien: Wohnsituation in Quartieren mit Beständen sog. neuer Finanzinvestoren. Abgerufen von https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/16.WP/EK_I/EQ_Endbericht_klein.pdf (zugegriffen am 16.06.2015).

DerWesten am 02.09.2014: Höhere Mieten für Arbeitslose in Oberhausen erlaubt. Abgerufen von <http://www.derwesten.de/staedte/oberhausen/hoehere-miete-fuer-arbeitslose-in-oberhausen-erlaubt-id9771127.html> (zugegriffen am 25.06.2015).

ISA-Plattform 2010: Bielefelder Modell (DE). Abgerufen von <http://www.isa-platform.eu/best-practice/bielefelder-modell-de.html> (zugegriffen am 25.06.2015).

IT.NRW 2015a: Bevölkerungsstand Basis Zensus 2011 - Gemeinden – Stichtag. Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online;jsessionid=CA3F82B-361F4565138E9050966FF9772?operation=previous&levelindex=2&levelid=1432207274602&step=2> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015b: Zu-/Fortgezogene Männer, Frauen, Deutsche und Ausländer über die Gemeindegrenzen – Gemeinden – Jahr. Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=FE471E097E04BBBB54D35F751043C335?operation=abrufabelleAbrufen&selectionname=12711-01ir&levelindex=1&levelid=1432207884272&index=2> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015c: Privathaushalte nach Haushaltsgrößen (5) – kreisfreie Städte und Kreise – Jahr. Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=6EA81683C87ACB3038A9BF627D3537A3?operation=abrufabelleAbrufen&selectionname=122-3-09ir&levelindex=1&levelid=1432282673723&index=19> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015d: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum sowie in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung (4). Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=1E450BBC4402D1EB9BB1E7091857B82B?operation=abrufabelleAbrufen&selectionname=31211-03i&levelindex=1&levelid=1432283549057&index=15> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015e: Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden): Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnungen nach Zahl der Räume, Räume – Gemeinden – Jahr. Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=D054983370436CB95D33121D29564C4D?operation=abrufabelleAbrufen&selectionname=31121-02ir&levelindex=1&levelid=1432283865252&index=3> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015f: Fortschreibung Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume – Gemeinden – Stichtag. Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=5F9441EF51843B67C5452E9D54C04F4C?operation=abrufabelleAbrufen&selectionname=31231-05ir&levelindex=1&levelid=1432286078381&index=1> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015g: Schulden der Gemeinden und Gemeindeverbände: kommunale Verwaltung, Kreditmarktmittel, Eigenbetriebe und Krankenhäuser der Gemeinden/GV – Gemeinden/GV – Stichtag Abgerufen von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=E04AF1B0ADA782D0684C7655A94BCD3C?operation=abrufabelleAbrufen&selectionname=71327-01ir&levelindex=1&levelid=1432287400408&index=1> (zugegriffen am 21.05.2015).

IT.NRW 2015h: Zu- und Fortzüge über die Bundesgrenzen Januar bis Juli 2014 nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten für Nordrhein-Westfalen (vorläufig). Abgerufen von https://www.it.nrw.de/statistik/analysen/stat_studien/2012/band_72/z089201251.pdf (zugegriffen am 21.05.2015).

Kreuzer, Volker; Scholz, Tobias 2011: Altersgerechte Stadtentwicklung. Eine aufgaben- und akteursbezogene Untersuchung am Beispiel Bielefeld. Abgerufen von: <http://hdl.handle.net/2003/27644> (zugegriffen am 16.06.2015).

LEG Immobilien AG 2014: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014. Mit Wohnkostenatlas. Abgerufen von <http://www.leg-nrw.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreport-nrw-2014/> (zugegriffen am 21.05.2015).

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) 2015: Arbeitshilfe Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise. Abgerufen von http://www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/_pdf_container/141120_Arbeitshilfe_Mod_low.pdf (zugegriffen am 19.08.2015).

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) 2015a: Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz. Abgerufen von http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/17_150616_Leitfaden_Internetversion.pdf (zugegriffen am 03.07.2015).

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) 2015b: Zweckentfremdung von Wohnraum. Abgerufen von http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Wohnungsaufsicht_Mieterschutz/Zweckentfremdung_von_Wohnraum/index.php (zugegriffen am 27.07.2015).

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) 2014: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017. Runderlass vom 23. Januar 2014. IV.4 – 250 – 1.14.

MieterForum Ruhr e. V. 2015: Wohnungsriese Annington / „Vonovia“: Sanierungsbedarf und Mieterhöhungen“, April 2015. Abgerufen von: http://www.mieterforum-ruhr.de/32.html?&tx_ttnews%5Btt_news%5D=2598&cHash=3044d5ccf2b6fc3a308d2bcbf0ae92ac (zugegriffen am 16.06.2015).

Mieterverein Bochum am 23.04.2015: Mieterverein kritisiert Grundsteuer-Anhebung. Abgerufen von <https://www.mieterverein-bochum.de/politik/lokales/artikel/artikel/mieterverein-kritisiert-grundsteuer-anhebung/> (zugegriffen am 16.06.2015).

Mieterverein Dortmund am 11.07.2014: Stadt Dortmund schwächt DOGEWO 21 und kommunale Wohnungspolitik - Ausschüttung an Gesellschafter DSW21 und Sparkasse wurde wieder erhöht – DOGEWO21 soll Gewinne um 60% erhöhen. Abgerufen von [https://www.mieterverein-dortmund.de/news-detail.html?&tx_ttnews\[tt_news\]=215&cHash=296bef474e263bb552513389646c4280](https://www.mieterverein-dortmund.de/news-detail.html?&tx_ttnews[tt_news]=215&cHash=296bef474e263bb552513389646c4280) (zugegriffen am 11.06.2015).

Mieterverein Dortmund am 20. 02. 2015: Haushaltsbeschluss 2015: Grundsteuer steigt um 13% / Steigerung von 20% verhindert! Abgerufen von https://www.mieterverein-dortmund.de/news-archiv-de-tail.html?&tx_ttnews%5Btt_news%5D=239&cHash=9d6d640b-21f1612204e8ff52e6c43946 (zugegriffen am 16.06.2015).

Mieterverein Dortmund 2014: Stellungnahme zum Positionspapier Wohnungspolitik des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V. Abgerufen von https://www.mieterverein-dortmund.de/fileadmin/dateien/pdf/Positionspapier_2014_Stellungnahme_Sierau_SPD.pdf (zugegriffen am 03.06.2015).

Mieterverein Witten am 13.12.2014: Mieterverein fordert Landeshilfen gegen unsoziale Grundsteuererhöhungen und Kürzungen in Witten. Abgerufen von http://www.mvwit.de/de/vor_ort/kommune/finanzen/index.php/art_00002550 (zugegriffen am 16.06.2015).

Nierychlo, Marek; Wenzel, Michael 2015: Wohnberatungsstelle für Bochum – Projektvorschlag und Angebot des Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

NRW.Bank 2014: Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Wohnungsmarktbericht NRW 2014. Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen. Abgerufen von <http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/wohnungsmarktprofile-nrw.html> (zugegriffen am 16.06.2015).

Ruhr Nachrichten am 06.02.2015: Abriss von 24 Häusern geplant. Mieterverein rät: Initiative gegen Vivawest gründen. Abgerufen von <https://www.ruhrnachrichten.de/staedte/castrop/Abriss-von-24-Haeusern-geplant-Mieterverein-raet-Initiative-gegen-Vivawest-gruenden;art934,2615806> (zugegriffen am 16.06.2015).

Ruhr Nachrichten am 25.07.2014: Nach 37 Jahren. Genossenschaft will Senior (84) aus Wohnung werfen. Abgerufen von <https://www.ruhrnachrichten.de/staedte/dortmund/44227-Barop~/Nach-37-Jahren-Genossenschaft-will-Senior-84-aus-Wohnung-werfen;art930,2432421> (zugegriffen am 16.06.2015).

Stadt Bielefeld 2011: Klimaschutz für Transferleistungsempfänger: Der Bielefelder Klimabonus. Abgerufen von <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ag-methoden/protokolle/29/ag-meth-29/ag-methoden-29.-beitrag-bielefelder-kdu-klimabonus.pdf> (zugegriffen am 25.06.2015).

Stadt Dortmund: Quartiersentwicklung und Analysen. Abgerufen von http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/quartiersentwicklung_und_analysen/index.html (zugegriffen am 03.06.2015).

Stadt Dortmund 2013: Wohnungsmarktbericht 2013. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2012. Abgerufen von http://www.dortmund.de/media/p/wohnungsmarkt/downloads_afw/wohnungsmarktbericht_2013_.pdf (zugegriffen am 11.06.2015).

Stadt Gelsenkirchen 2013: Multiple Problemlage mit vielen Einzeleigentümern trifft auf Städtebauförderung. Überlegungen zu neuen Finanzierungswegen und -instrumenten für die Quartiersentwicklung – Gelsenkirchen Ückendorf (Bochumer Straße). Abgerufen von <http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/verschiedenes/quartierskongress-wir-im-quartier/von-der-muehlen-gelsenkirchen-bochumer-str.pdf> (zugegriffen am 25.06.2015).

Stadt Hamburg - Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration 2014: Fachanweisung zu § 22 SGB II; Kosten der Unterkunft und Heizung vom 01.03.2014 (Gz. SI 224 / 113.20-3-1-1). Kapitel 4.1 Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung). Abgerufen von <http://www.hamburg.de/basfi/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu/> ZEIT am 10.05.2013: Massakrierte Pracht. Duisburg. Abgerufen von <http://www.zeit.de/2013/19/duisburg-abriss-staedtebau> (zugegriffen am 16.06.2015).

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH (Steg) 2012: Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Dortmund-Löttringhausen. Abgerufen von <http://www.steg-nrw.de/projekte/konzepte/integriertes-quartiersentwicklungskonzept-dortmund-loettinghausen.html> (zugegriffen am 25.06.2015).

Von Malotki, Christian 2012: Empirische Aspekte bei der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft. In: infoalso - Informationen zum Arbeitslosenrecht und Sozialhilferecht 3/2012.

DerWesten am 15.01.2015: Über 6200 Duisburger protestieren gegen höhere Grundsteuer. Abgerufen von <http://www.derwesten.de/staedte/duisburg/ueber-6200-duisburger-protestieren-gegen-hoehere-grundsteuer-id10236898.html> (zugegriffen am 16.06.2015).

WDR 09.10.2014: Witten und Dortmund erhöhen die Grundsteuer: Mit den Abgaben steigen auch die Mieten. Abgerufen von <http://www1.wdr.de/studio/dortmund/themadestages/grundsteuer-steigt100.html> (zugegriffen am 21.05.2015).

Weichmann-Jäger, Peter; Horstmann, Markus 2011: Was ist eine Problemimmobilie, wo liegen sie und was kann man tun? – Die Problemimmobilienkataster in Herne und Gelsenkirchen. Vortrag beim 24. Treffen des Forums KomWob. Abgerufen von <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ag-konzepte/protokolle/24/pdf-GE> (zugegriffen am 03.06.2015).

Wendel, Kay 2014: Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland. Regelungen und Praxis der Bundesländer im Vergleich. Abgerufen von http://www.proasyl.de/fileadmin/fmdam/NEWS/2014/Laendervergleich_Unterbringung_2014-09-23_01.pdf (zugegriffen am 26.05.2015).

ZEIT am 10.05.2013: Massakrierte Pracht. Duisburg. Abgerufen von <http://www.zeit.de/2013/19/duisburg-abriss-staedtebau> (zugegriffen am 16.06.2015).

Zoerner, Birgit 2013: Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Anfrage der SPD-Ratsfraktion. Drucksache Nr. 11409-13-E2 vom 27.11.2013 im Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien der Stadt Dortmund.

