

## **Sitzungsprotokoll - BAG Städtebau- und Wohnungspolitik**

**Datum: 13. Februar 2010**

**Tagungsort: Hannover, Katholische Familienbildungsstätte**

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Grundrecht auf Wohnen – Wohnungslosigkeit in Deutschland (Gastvortrag)
3. Mittagspause
4. BAG intern
  - 4.1 Schwerpunkt der weiteren Arbeit der BAG
  - 4.2 Finanzbericht
  - 4.3 Wahl der Sprecherin / des Sprechers
  - 4.4 Wahl der Delegierten zum Bundesparteitag
  - 4.5 Planung Internetauftritt
  - 4.6 Verabredung zur nächsten BAG Sitzung

### 1. Begrüßung

- Heidrun Bluhm begrüßt als Sprecherin der BAG die Sitzungsteilnehmer
- Tagesordnung wird vorgestellt, keine Einwände zum Ablauf und der Tagesordnung
- Vorstellung der Referentin Werena Rosenke

### 2. Grundrecht auf Wohnen – Wohnungslosigkeit in Deutschland (Gastvortrag)

- Referentin: Werena Rosenke von der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.
- Frau Rosenke machte in ihrem Vortrag die differenzierten Dimensionen von Wohnungslosigkeit in Deutschland deutlich
- anhand verschiedener Indikatoren wurden Statistiken erstellt, um das Problem der Wohnungslosigkeit zu messen und zu verdeutlichen
- wichtiger Aspekt: Definition Wohnungslos bezieht sich nach Frau Rosenke darauf „ohne mietvertraglich, rechtlich abgesicherte Unterkunft zu leben“, Ziel der BAG ist eine menschenwürdige Unterkunft für jeden
- bundespolitische Anregungen:
  - Sozialer Mietwohnungsbau fehlt

- Programm „Soziale Stadt“ zu sehr auf Immobilien angelegt, Menschen werden oft nicht erreicht
- Forderung nach verfassungsrechtlicher Regelung zum Wohnen
- der gesamte Vortrag ist im Anhang einzusehen, um dort die inhaltlichen Aspekte nachsehen zu können
- wichtige Internetquelle: [www.bagw.de](http://www.bagw.de)

In der Diskussion zum Vortrag wurde festgestellt:

- die Erreichbarkeit der Betroffenen gestaltet sich schwierig, aufsuchende soziale Arbeit wird wichtiger, bei den Mitgliedern der BAG herrscht zu diesem Punkt allgemeine Einigkeit
- die Präventionsarbeit wird im Bezug auf die Gefahr einer Wohnungsräumung und dem Verhalten bei einer Räumung wird zunehmend wichtiger
- in der Statistik sind einige Probleme zu erkennen: Unterscheidung von Wohnungs- und Obdachlosen, Differenzierung nach Migrationshintergrund
- vereinzelt wird die Aufnahme des sozialen Wohnungsbaus gefordert, die Frage der Finanzierung und der Trägerschaft hat in diesem Zusammenhang eine entscheidende Bedeutung, die Träger dürfen nicht privatisiert werden und müssen einer öffentlichen Kontrolle unterliegen
- bei Sanierungen und Modernisierung sind die Bewohner stärker einzubeziehen
- in der Debatte um Wohnungslosigkeit sind die kommunalen Wohnungsunternehmen die entscheidenden Partner
- Forderung nach einer einkommensabhängigen Miete
- Verweis: Wohnungsproblem löst nicht die sozialen Probleme

### 3. Mittagspause

- Herr Schroeder- Busch berichtete uns von der Arbeit in der ökumenischen Essenausgabe
- die Essenausgabe verfügt über circa 60 Sitzplätze und ist in einem Kellergeschoß eines kirchlichen Gebäudes eingerichtet
- im Durchschnitt werden im Winter pro Tag 130 Personen versorgt
- der Umgang unter den Klienten ist in der Regel rücksichtsvoll und friedlich
- in den vergangenen Jahren stieg die Besucherzahl stetig an

- es kommen nicht nur wohnungslose Personen, sondern auch ältere Menschen und Personen aus sozial schwachen Haushalten
- im Namen der BAG bedankte sich Heidrun bei den Mitarbeitern für die gastfreundliche Aufnahme und überreichte 10 Einkaufsgutscheine für die Klienten aus dem Sozialkaufhaus in Hannover

#### 4. BAG intern

##### 4.1 Schwerpunkte der weiteren Arbeit in der BAG

- S. Schlegel: Wohnungspolitik ist eines der zentralen Thema, Wohnungen müssen langfristig bezahlbar bleiben
- T. Grohé: Stadtentwicklung muss ebenfalls bearbeitet werden
  - Segregation,
  - Gentrifizierung
- R. Knocke: Klimaschutz, Mieterschutz und energetische Aspekte müssen zusammengedacht werden
- J.K.: die Arbeit sollte an die bisher erstellten Papier angelehnt und angeknüpft werden
- S. Pfrogner: die innovativen Ideen von Harald Kegler sollten weiter gedacht werden
- im Anhang sind von Knut Unger, Tomas Grohé, Diana Koebel und J. K. verfasste Stellungnahmen einzusehen

##### 4.2 Finanzbericht

- 2008 Budget von 2.500 Euro davon wurden circa 1.900 Euro ausgegeben, Ausgaben: Reisekosten, Mieten, Catering, Honorare
- 2009 Budget von 3.000 Euro davon wurden circa 250 Euro ausgegeben
- 2010 Budget von 4.000 Euro

##### 4.3 Wahl der Sprecherin / des Sprechers

- Heidrun Bluhm wird als Sprecherin für ein weiteres Jahr bestätigt
- die Wahl eines weiteren Sprechers wird vertagt

##### 4.4 Wahl der Delegierten zum Bundesparteitag

- R. Knocke und S. Schlegel wurden jeweils mit 15 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen zum Bundesparteitag delegiert

#### 4.5 Planung Internetauftritt

- ein Forum zur Diskussion wird nicht für erforderlich gehalten, Diskussion von Papieren kann auch wie gehabt (persönlich oder via Mail) erfolgen
- Angebot der Parteiseite ist ausreichend
- gewünscht wird eine Verknüpfung mit den Internetseiten der LAGs, Hilfestellungen für kommunalpolitisch aktive Genossen und Mitstreiter
- das Internet muss mit den Ergebnissen der Sitzungen kombiniert werden (Kurze Anregungen oder Thesen), regelmäßige Statements aus den verschiedenen Arbeitskreisen und unterschiedlichen Regionen.
- Realisierung kann über „Media Service“ erfolgen
- Probleme: Diskontinuität von neuen Inhalten und regelmäßigen Pflege
- Auftrag: Entwurf einer Sitemap

#### 4.6 Verabredung zur nächsten BAG Sitzung

- der voraussichtliche Termin ist der 3. Juli 2010
- Tagungsort: eine Stadt im Ruhrgebiet

Tomas Grohé

### Stichworte zu möglichen Schwerpunktthemen

1. Stadtentwicklung versus Standortentwicklung  
(begleitende Stichworte, die fast ein gewisses „Innovationsdilemma“ verdeutlichen:
  - Stärkung der „weichen Standortfaktoren“ wie Bildung, Kultur, Wohnumfeld und Freizeitangebote gegenüber klientelpolitischer Entwicklungsstrategien der Wirtschaftsförderung
  - Bildung von regionalen Kompetenzfeldern gegen kommunalen Konkurrenz um Ansiedlung von Betrieben (mit anderen Worten: Kooperation und Eigensinn)
  - Pflege und Entwicklung der „Vor-Ort-Kultur“ gegen Festivalisierung und Elitenkultur -
  - Gegen „Gentrifizierung“ zur Aufwertung ganzer Stadtviertel
  - mehr und weitergehende Bürgermitwirkung und Selbstbestimmung in kleineren Einheiten z.B. Stadtbezirke (s. Erfahrungen aus den Projekten der Sozialen Stadt);
- ...  
2. Klimawandel – Stadtentwicklung als Präventionsstrategie?!
  - Welche Wirkungen des Klimawandels lassen sich städtebaulich beeinflussen?
  - Wo sind die effektivsten „Stellschrauben“ zu finden (mehr Freiräume und Grünschnitten? Energiemanagement für die ganze Stadt?
  - Hochwasserschutz und Dürrevorsorge?
  - Welche Instrumente und Methoden gibt es und
  - welche realisierten Beispiele und Erfahrungen damit liegen vor?
3. In dem Zusammenhang: Klimawandel-Gegenstrategie ist zwar eine nationale Aufgabe, wird aber letztlich nur auf kommunaler Ebene physisch umsetzbar: dafür aber wird den Kommunen das Geld nicht gegeben. Das Konnexitätsprinzip muss durchgesetzt werden u. a. im Rahmen einer Gemeindefinanzreform, die den Namen auch verdient und klar zu Lasten des Bundes zu gehen hat (Rüstung kürzen – Kommunen stärken!)
4. Der Katalog der kommunalen Pflichtaufgaben („Daseinsfürsorge“) ist dringend zu überarbeiten. Z.B.
  - ist die Versorgung mit notwendigen nicht mehr verzichtbaren Grundgütern (Strom, Wasser, Wärme, Wohnraum) wieder in öffentliche Hand zu holen;
  - integrierte und durchlässige Bildungskonzepte von der Kita bis zum Beruf sind baulich, logistisch, personell und ausstattungsmäßig zu gewährleisten;
  - (demokratisch legitimierte) Eingriffsmöglichkeiten müssen verbessert werden, um den Einfluss der Grund- und Bodenbesitzer zu begrenzen und langfristig eine nachhaltige Stadtentwicklung einzuleiten (sozial gerecht – ökologisch unschädlich – ökonomisch selbst tragend)

Tomas Grohé

# **(Miet)Wohnungen – zukunftssicher und bezahlbar!**

## **A. Die energetische Modernisierung mit weiteren Zielen verknüpfen**

Die energetische Modernisierung des Wohnraums ist in der dringend erforderlichen Breite ohne massive staatliche Förderung nicht in Gang zu setzen, da

- viele Einzeleigentümer (insb. ältere Kleineigentümer) von Mietwohnraum (= ca. die Hälfte des Mietwohnangebots) wirtschaftlich überfordert sind, komplexe Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren (energetische Modernisierung ist nur in einem abgestimmten Bündel von Maßnahmen sinnvoll), [14 von 23 Millionen vermieteter Wohnungen gehören Privatpersonen oder Kleinanbietern];
- gleichzeitig muss auf ausreichende Zukunftssicherheit der Wohnungen geachtet werden: ist die Grundsubstanz und die technische Infrastruktur auch für die nächsten 30 – 40 Jahre geeignet? Sonst Gefahr sinnloser Subventionen
- auch viele Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen sind überfordert, die energetische Sanierung möglichst aller Bestände kurzfristig durchzuführen und dabei auch die Wohnungen an die Anforderungen der nächsten Jahre (Grundrissänderung wg. Singularisierung und geänderte Wohnformen sowie Änderung der Erschließung wg. Barrierearmut für das Wohnen im Alter) anzupassen
- auch viele selbstnutzende Einzeleigentümer (EFH oder ETW) sind wirtschaftlich überfordert, während ihrer Rentenzeit noch eine energetische Vollmodernisierung zu beauftragen, zudem sind sie kaum noch wegen ihres Alters kreditwürdig.

Ohne eine erhebliche öffentliche Subvention droht

- drastische Steigerung der Kaltmieten durch Überwälzung der Investitionen auf die Mieter (sog. Warmmietenneutralität - d.h. der Mieter spart bei der Heizung das ein, was er an Kaltmiete mehr zahlt – ist in vielen Fällen erst nach Jahren gegeben, insb. wenn Solarenergie eingesetzt wird)
- da vor allem in entspannten Wohnungsmärkten kaum Mieterhöhungsspielräume bestehen, unterbleiben die auch dort notwendigen Energiesparmaßnahmen
- die sinnvolle (und finanziell optimale) Kombination der energetischen Modernisierung und der Anpassung des Wohnraums an künftige Anforderungen unterbleibt, da Finanzierungsspielraum und Mietenentwicklung dem Eigentümer keinen Ertrag erwarten lassen

Deutlich steigende Kaltmieten

- führen zu einer verstärkten sozialen Segregation in den Städten (finanziell schwache Haushalte müssen in billigere Wohnungen am Stadtrand oder in heruntergekommenen Beständen ausweichen), die Konzentration schwieriger Haushalte in wenigen Siedlungen verstärkt deren „Abwärtsbewegung“, was

durch zusätzlichen Einsatz von staatlichen Geldern (Programm Soziale Stadt, Stadtumbau etc.) ‚aufgefangen‘ werden muss

- belasten die Kommunen überproportional bei den „Kosten der Unterkunft“, da insbesondere die bisher preiswerten, kaum modernisierten Bauten des früheren sozialen Wohnungsbaus eine hohe energetische Einsparung erwarten lassen und dort Maßnahmen konzentriert eingesetzt werden.

## **B. Drei Ziele der öffentlichen Wohnraumförderung gleichzeitig verknüpfen**

1. Senkung des Energieverbrauchs im (Miet)Wohnraum muss hohe Priorität erhalten, um die Klimaziele zu erreichen und die Lebensqualität insbesondere in den Städten zu sichern und zu verbessern. Hierfür muss – gerade wegen des hohen Anteils von finanzschwachen Eigentümern (im kleinteiligen Besitz) – mit einer relativ hohen Förderquote aus Steuermitteln gearbeitet werden, da sonst die Energieeinsparung nicht in der erforderlichen Masse an Gebäuden realisiert wird
2. Wenn schon eine derartig hohe Förderquote (= Anteil der Subvention an den Gesamtkosten) erforderlich ist, dann sollten diese Gelder nicht in Bestände gehen, die wegen ihrer technischen Infrastruktur oder dem Gebäudezustand sowie dem Wohnungsgemenge und der Erschließung nicht längerfristig (40 Jahre) für die Vermietung an die sich ändernde Nachfrage (insb. älterer Menschen) geeignet sind. Daher: Kopplung der energetischen Modernisierung mit einer ebenfalls subventionierten Modernisierung der Wohnungen, deren Grundrisse (z.B. kleinere Wohnungen mit funktionsneutralen Räumen) und der Erschließung (z.B. Fahrstuhl).
3. Wenn derartig hohe öffentliche Fördermittel ‚in die Hand genommen‘ werden müssen, dann muss auch das Ziel der Begrenzung des Mietanstiegs beachtet werden und langfristig gesichert werden. Ebenso sollte – wenn der Subventionsanteil entsprechend hoch ist – die Wohnung künftig den öffentlichen Zielen dienen und eine Belegungsbindung (wieder) eingeführt werden. Damit kann auch der Vertreibung durch Aufwertung und der sozialen Segregation entgegen gewirkt werden. Die Staatsaufgabe des Klimaschutzes darf nicht auf dem Rücken der Mieter umgesetzt werden.

Diese Bindungen enthalten

- a. Regelungen zur Miethöhenentwicklung:  
Abzug des Fördervorteils von der umlagefähigen Investition; die künftige Miethöhenentwicklung sollte sich nur an der Kostendeckung orientieren (Regelungen zum Nachweis sind erforderlich).
- b. Regelungen zur Wiedervermietung (es erfolgt keine Änderung der Bestandsmietverträge):  
Bei Neu- oder Erstvermietung dient die subventionierte Wohnung der Wohnungsversorgung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten (nach den Zielen des WoBauG).
- c. Die Dauer der Bindung richtet sich nach der Höhe der Subvention (?)

### C. Neue Grundlagen für die Subvention in (Miet)Wohnungen

Für die erforderliche Neugestaltung der Förderung von Energiesparmaßnahmen im Wohnungsbestand und für die Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden sind u.a. folgende Regelungen umzusetzen:

1. Es werden nur Maßnahmen an Gebäuden und in Wohnungen gefördert, die Mindestziele einhalten:
  - energetische Mindestziele,
  - ausreichender technischer Zustand von Gebäude und Wohnungen (ggf. erst durch die Modernisierung erreicht) zur Sicherung längerfristiger Nutzbarkeit
  - längerfristige Vermietung ist gesichert (Klärung im Rahmen des kommunalen Wohnraumkonzepts oder des integrierten Stadtentwicklungskonzepts); offenes Problem sind die deutlich sich entleerenden Dörfer oder Siedlungen und ähnliche mittelfristigen Leerstandsgebiete.
2. Selbstgenutztes Wohneigentum (ETW oder EFH) von finanziell schwachen Haushalten (Nachweis durch Finanzamt) kann durch direkte Darlehen (ohne Hausbankprinzip) gefördert werden, dabei ist ein Bürgschaftsprogramm ergänzend aufzulegen, da die älteren Eigentümerhaushalte oft nicht mehr alterbedingt kreditfähig sind. Dabei ist eine Grundbuchliche Absicherung (Schutz gegen Privatisierung des Fördeeffekts) mit Regelung von Vorfälligkeitsentschädigung etc. vorzusehen.
3. Für die energetische und sonstige Modernisierung von Mietwohngebäuden und vermieteten Wohnungen wird die Subvention durch direkten, sog. verlorenen Zuschuss gewährt. In dem Fördervertrag sind die Regelungen für die Bindungen (Miethöhe, Belegungsbindungen, Instandhaltungsverpflichtung etc.) zu verankern. Der Zuschuss kann auch – bei gleichem Fördereffekt – für ein direkt gewährtes Darlehen aus den Fördermitteln gewährt werden, der Zuschuss wird dabei nicht ausgezahlt sondern als mittelfristige Zinsverbilligung eingesetzt. Dies dient der Finanzierung von Maßnahmen, bei denen die Eigentümer (Privatpersonen sowie kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften) sonst nicht in der Lage wären, die neben dem Zuschuss erforderlichen Bankkredite zu erhalten (Nachweispflicht).
4. Alle für diese Programme eingesetzten Fördermittel werden im Rahmen einer Richtlinie des Bundes vergeben; ggf. sind entgegenstehende Regelungen der sog. Föderalismusreform II zu ändern.
5. Für die Abwicklung der Darlehensprogramme (und als Aufgabenübertragung für die Zuschussprogramme) werden öffentlich-rechtliche Körperschaften (Stiftungen) als Sondervermögen eingerichtet, an die auch die Zinszahlungen und Darlehenstilgungen



gehen. Diese Stiftungen setzen die Mittel wieder im Rahmen der o. a. Richtlinien für die Wohnungsmodernisierung / den Mietwohnungsneubau ein. Die Stiftungen werden auf Landesebene gebildet; Länder können gemeinsam eine Stiftung gründen. Durch entsprechend gestaltete Stiftungssatzungen und Sperrminoritäten (z. B. von Mieterorganisationen) soll dauerhaft die Verfolgung dieser Förderzwecke gesichert werden und die Stiftungen vor Auflösung oder zweckentfremdender Nutzung (z. B. als Kapital von Landesbanken) geschützt werden. Öffentliche Kontrolle und Berichterstattung sowie Prüfung durch die Rechnungshöfe soll Missbrauch und Begünstigung unterbinden. Die Stiftungen bilden einen Verbund auf Bundesebene, der einerseits fachlich beratende Funktion hat und andererseits länderübergreifende Schwerpunkte bearbeitet und für Gemeinschaftsfinanzierungen fungiert.

#### **D. Neue Träger für gebundenen Wohnraum sind notwendig**

Gerade angesichts des drohenden Verfalls mancher Bestände von sog. Finanzinvestoren, die die laufende Instandhaltung drastisch reduziert und Modernisierungsprogramme oft gestoppt haben, muss eine neue Trägerstruktur geschaffen werden, in der wohnungswirtschaftliche Unternehmen nach Zielen des Gemeinwohls („Neue Gemeinnützigkeit“) operieren. Sie sind neu zu gründende Wohnungsunternehmen (GmbHs) mit einer dauerhaften sozialen Zielsetzung ihres wirtschaftlichen Handelns.

Mit ihnen sollen gefährdete Bestände (über kommunales Vorkaufsrecht oder Übernahme gegen Verkehrswertfeststellung des Gutachterausschusses oder andere baurechtliche Maßnahmen) übernommen oder angekauft werden, um den Verfall ganzer Siedlungen zu verhindern und eine notwendige Instandhaltung bzw. Modernisierung zu sichern. Im Rahmen der neuen Subventionsregeln für energetische und Wohnungsmodernisierung sollten diese Unternehmen besondere Förderkonditionen erhalten, da sie (rechtlich unveränderbar verankert und durch Mietermitbestimmung abgesichert) dauerhaft preisgünstigen Mietwohnraum anbieten und ihren gesamten Bestand (auch ohne zusätzliche Förderung) dauerhaft belegungsgebunden für am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte verwalten.

Diese neuen Träger können auch vor Eintritt von Verwahrlosungserscheinungen in den Beständen den gewerblichen Eigentümern Kaufangebote unterbreiten, die aus

der Basis von Ertragswerten bei gekappter Mietenentwicklung basieren. Für diese Bestandsaufkäufe können Bund, Länder und Kommunen Zuschussprogramme auflegen, mit denen entsprechende Belegrechte verbunden sind.

Das Eigenkapital für diese neuen Wohnungsunternehmen wird durch ein Eigenkapitalprogramm über die KfW zur Verfügung gestellt, die Kommune(n) in deren Gebiet Erwerbe stattfinden (sollen) muss sich mit einer noch zu klärenden Quote (ggf. mit mehrjährigen Raten) am Eigenkapital beteiligen. Die Gesellschaften haben quasi den Charakter von Stiftungen, das eingesetzte öffentliche Eigenkapital wird treuhänderisch von Vertretern der Länder und von Mieterorganisationen in der Gesellschafterversammlung vertreten, die beteiligte(n) Kommune(n) sind entsprechend ihres Anteils am Stammkapital vertreten. Die Aufsichtsorgane haben eine Mietermitbestimmung zu gewährleisten, die auch eine Sperrminorität gegen Verkauf beinhaltet.

J.K., 14.02.2010

Knut Unger

Aus der Arbeit von Mieterforum Ruhr und aus Diskussionen im Zusammenhang mit der Programmdiskussion zur NRW Wahl ergeben sich einige potentielle Themen für die BAG, die hier kurz erwähnen will.

Aus meiner Sicht gibt es - neben Recht auf Wohnen im GG und Abwehr der schwarz-gelben Mietrechtsvereschlechterungen - u.a. folgende aktuelle bundespolitischen Themen für die BAG:

- Klärung der Positionen KdU bei Hartz IV (die auch in der Bundestagsfraktion umstrittene Frage Pauschalierung, Antworten auf die Kosten der Kommunen, Folgen durch Jobcenter-Lösung, jetzt ja wohl: Anforderungen an eine GG-Änderung, Abwehr Direktzahlung, welche bundeseinheitlichen Anforderungen an die KdU durch Verordnung zu 22 SGB?, Folgen des VerfGerichtsurteils)

- Handlungsansätze Bundesrecht in Reaktion auf die Folgen der Ausverkäufe von über 1 Mio. Wohnungen an Finanzinvestoren: z.B. Mindestanforderungen an Wohnungsunternehmen zu Eigenkapital und Instandhaltungsrücklagen, Stärkung der Mieterrechte bei Vernachlässigung, Ermöglichung entschädigungsloser Enteignung bei Schrottimobilien, Schärfung der Instrumente des BauGB.. Hier müsste eigentlich eine systematische Bestandsaufnahme der rechtlichen Möglichkeiten erfolgen, die weit über Wohnungs- und Mietrecht hinaus in das Planungsrecht, v.a. aber in das Unternehmens- und Steuerrecht eingreifen.

- Einstieg in die "Neue Gemeinnützigkeit"/ kommunale Wohnungsunternehmen: ohne bundespolitische Unterstützung bleibt dieser Ansatz im NRW-Wahlprogramm blutleer

- Mieterrechte und energetische Modernisierung: das Problem der Kosten-Abwälzung und der fehlenden Mieterrechte zur Durchsetzung von Standards

- Flüchtlingsunterbringung

- und natürlich: Mietpreisbindung in Gebieten mit stark steigenden Mieten.