

Thüringer Landtag
 PDS-Fraktion
 AK I und III
 Karola Stange/Frank Kuschel

Donnerstag, 20. September 2001

Wohnungspolitische Thesen aus Sicht der PDS-Landtagsfraktion Thüringen für die 3. Behindertenpolitische Konferenz der PDS

1.

Die Gesellschaft befindet sich in nahezu allen Bereichen im Umbruch. Globalisierung und gesellschaftlicher Strukturwandel sind verbunden mit erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Konsequenzen für den Einzelnen, aber auch für die Gesellschaft insgesamt. Eine Auswirkung dieser Entwicklungen besteht in der immer schnelleren Differenzierung und Polarisierung der Bevölkerung, gerade in den Städten. Im Zusammenhang mit der langfristigen Ausgrenzung im Arbeits- und Wohnzusammenhang besteht die Gefahr der Entsozialisierung und Ghettoisierung bestimmter sozialer Gruppen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen: Im Rahmen der Gegensteuerung verlieren die traditionellen formalen Instrumente an Wirkung. So sind sowohl einseitig planungs- und bauorientierte Strategien als auch die dauerhafte Alimentierung der sozial Benachteiligten offensichtlich ungeeignet, der sozialräumlichen Segregation entgegenzuwirken. Dabei ist die Finanzkrise der öffentlichen Haushalte zu berücksichtigen. Auch ist festzustellen, dass ein bisher wesentliches Instrument der sozialen Integration, die Erwerbsarbeit, nicht mehr für alle zugänglich ist und somit an Wirkungskraft verloren hat (vgl. *Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V., Thesen für eine Fachtagung am 11.02.2000 in Leipzig, Veranstalter: Volkshochschule Leipzig*). Diesen Entwicklungen entgegenzuwirken ist eine bedeutsame Herausforderung, wobei wohnungspolitische Fragen hier eine wesentliche Bedeutung einnehmen.

2.

Wohnungspolitik ist unstrittig unter den gegenwärtigen und künftigen Bedingungen weiter zu fassen als im klassischen Sinne. Wie in der Kommunalpolitik, so kann man auch bei der Wohnungspolitik von einem Politikfeld sprechen, das von anderen Politikfeldern stark beeinflusst wird.

3.

Im Wahlprogramm der PDS wird formuliert, dass eine umfassende Gewährleistung des Menschenrechts auf Wohnung ein vorrangiges Ziel der PDS-Wohnungspolitik ist. Das erfordert eine Umgestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse. Ziel der PDS-Vorschläge ist eine gemeinnützige, sozial und ökologisch ausgerichtete Wohnungspolitik. Die Wohnung darf kein reines Renditeobjekt sein, die Wohnung muss soziale Aufgaben unter Beachtung ökologischer Erfordernisse erfüllen. Der Sozialstaat darf sich nicht aus der wohnungspolitischen Verantwortung zurückziehen.

4.

Die wohnungspolitischen Vorschläge der PDS gehen von der Freiheit der Wahl aus, ob die einzelne Familie zur Miete oder im eigenen Haus (der Eigentumswohnung) wohnen will. Diese Wahlfreiheit erfordert somit sowohl die Förderung des Wohneigentums als auch des Mietwohnungsbaus. Angesichts der wachsenden Unterschiede zwischen arm und reich, wird das Angebot bezahlbarer Wohnungen eingeschränkt. Insgesamt muss die Entwicklung des Wohnungsmarktes seit 1990 als widersprüchlich und regional stark differenziert bewertet werden. Ein Überangebot von Wohnungen ist insgesamt (bundesweit) gesehen zur Zeit kaum erkennbar. Allerdings schwankt das Angebots- und Versorgungsniveau regional sehr stark. In Reaktion auf diese Entwicklungen müssen künftig Maßnahmen und Aktivitäten auf Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten zur Bestandserhaltung, Bestandsreduzierung, Bestandsumstrukturierung und Bestandserweiterung viel deutlicher als bisher unter regionalen Gesichtspunkten betrachtet werden.

Auf dem **Wohnungsmarkt ist bis ca. 2010/2015** mit einem weiterhin hohen Neubaubedarf auf dem Niveau der 90er Jahre zu rechnen. Die Anzahl der Haushalte wird sich erst ab 2025 reduzieren. Ab 2005 verringert sich die Größe der Haushalte.

5.

PDS-Vorschläge für die Wohnungsbauförderung

Die Wohnungsbauförderung ist vorrangig zu richten auf:

- die Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen (mit Belegungsrechten),
- die ökologische Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen,
- das selbstgenutzte Wohneigentum,
- den genossenschaftlichen Wohnungsbau, alternative Wohnformen und andere Selbsthilfeprojekte,

(Quelle: Landeswahlprogramm der PDS Thüringen 1999)

6.

PDS-Vorschläge für Kriterien für den Wohnungsbau z. B. in Thüringen:

- jährlicher Wohnungsneubau von ca. 16.000 bis 18.000 Wohnungen,
- Sanierung und Modernisierung von ca. 2% bis 3% pro Jahr, bezogen auf den Wohnungsbestand,
- Wohnumfeldverbesserung in Großsiedlungen,
- Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum und Wohnraum für Studenten,
- Verhinderung des konzeptionslosen Abrisses von Plattenwohnungen.

(Quelle: Landeswahlprogramm der PDS Thüringen 1999)

7.

Eine neue Herausforderung an die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik bildet der strukturelle Wohnungsleerstand. Die Kommunen und die Wohnungsunternehmen können dieses Problem allein nicht lösen. Der Abbau von Überbeständen an einzelnen Standorten kann nur im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes erfolgen und erfordert einen längeren Zeitraum von fünf bis zehn Jahren (bis 15 Jahre möglich).

Das von der Bundesregierung geplante Stadtumbauprogramm bedarf einer sachgerechten Modifizierung, damit der Wohnungsmarkt nachhaltig stabilisiert und der Stadtumbau tatsächlich eingeleitet wird. Hierzu muss das Programm finanziell aufgestockt werden. Die Neuregelungen bei der Investitionszulage und der Eigenheimzulage müssen eine starke Lenkungswirkung in die Altbaubestände der Innenstädte erfahren, und dies nicht zu Lasten der Plattenbausiedlungen. Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft muss zudem von den sogenannten Altschulden entlastet werden.

8.

Bezüglich des **sozialen Wohnungsbaus** fordert der Deutsche Mieterbund, dass dessen Förderung eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden bleiben muss.

Hierzu ist eine ausreichende finanzielle Ausstattung durch den Bund unverzichtbar. Die bereits vorgenommenen bzw. geplanten Kürzungen der Fördermittel auf 600 Mio. DM im Jahr 2000 und auf 450 Mio. DM im Jahr 2001 sind wohnungspolitisch falsch und mit der Entwicklung der Wohnungsmarktlage nicht zu rechtfertigen.

Die PDS fordert eine **Reform des sozialen Wohnungsbaus** mit folgenden Zielstellungen:

- Erhaltung, Neuschaffung und Ausbau gemeinnütziger Wohnungsunternehmen als Grundvoraussetzung des alternativen Systems einer neugeschaffenen Wohnungsbauförderung und zur Zurückdrängung der Kapitaldominanz auf den Wohnungsmärkten;
- das Wohnen zur Miete als bewährte Form des Wohnens vor allem in den Städten zu unterstützen;

- solche Wohnungseigentumsformen vorrangig zu fördern, die einer gesellschaftlichen Mitwirkung und demokratischen Kontrolle unterliegen;

9.

Die **Mietenpolitik** laut Einigungsvertrag war darauf gerichtet, die preisgebundenen DDR-Mieten schrittweise und unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung in das Vergleichsmietensystem der BRD zu überführen.

Im Laufe des Jahres 1996 hat das Mietniveau in den neuen Bundesländern im prozentualen Vergleich zu den alten Bundesländern das Einkommensniveau erreicht und überschritten - Mietniveau/Einkommensniveau Mitte 1996 = 83% des Westniveaus - (*Quelle: Globus 5499, SOEP in Hinrichs, Wohnverhältnisstudie FS III 99-409, 35*).

Ursache dafür, dass ab 1995 die Mieten stärker stiegen als die Einkommen war u.a. das Mietenüberleitungsgesetz vom 01.08.95.

Die regionalen Unterschiede in der Einkommens- und Mietenentwicklung sind ebenfalls erheblich (vgl. *Hinrichs, Wohnverhältnisstudie FS III 99-409, 38*).

Seit dem 1. Januar 1998 gibt es in der BRD ein einheitliches Mietrecht.

Die konkrete Miethöhe richtet sich seit diesem Zeitpunkt nach der am Markt frei vereinbarten ortsüblichen Vergleichsmiete (Miethöhegesetz).

Die örtliche Vergleichsmiete wird im Regelfall mittels Mietspiegel (soweit er vorhanden ist) ermittelt.

Für die meisten ostdeutschen Haushalte war dies eine wesentlichen Zäsur für die künftige Wohnversorgung.

Gekoppelt mit den Auslaufen von Sondermaßnahmen (z.B. im Steuerrecht) kam es dabei zu einem dramatischen Rückgang der Fertigestellungen.

Parallel vollzogen und vollziehen sich solche Entwicklungen wie,

- anhalten hohe Arbeitslosigkeit,
- stagnierende Realeinkommen,
- nachlassende Wohnkaufkraft.

In der Summe dieser Entwicklungen haben sich auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt nicht vorhersehbare Veränderungen vollzogen, die u.a. auch die wirtschaftliche Existenz von Wohnungsunternehmen gefährdet.

Auch daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Wohnungsunternehmen von jedem Altschuldendienst und dem Rest der Privatisierungsaufgaben zu befreien. Die Novelle des Altschuldendienstgesetzes (AHG) geht diesbezüglich nicht weit genug.

Da in den **neuen Bundesländern Sozialwohnungen** in klassischen Sinne kaum verfügbar sind, kommt der Sicherung der Belegungs- und Mietpreisbindung besondere Bedeutung zu. Hierfür bietet sich der kommunale Wohnungsbestand grundsätzlich an; jedoch sollte dies nicht um jeden Preis erfolgen. So können Belegungsrechte auch bei anderen Vermietern vertraglich gebunden werden.

In den letzten fünf Jahren sind die **Mieten um rund 30% gestiegen**. Mieter müssen heute im Durchschnitts 24% ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete zahlen (1994 noch 19%). Unter Berücksichtigung der **Nebenkosten** müssen inzwischen ein Drittel aller Mieterhaushalte mehr als 35% ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben.

Der **inflationäre Anstieg** der Nebenkosten kann nur gebremst werden, wenn es gelingt, Transparenz bei den Kosten zu schaffen und das Interesse aller Beteiligten an Maßnahmen zur Kostensenkung zu wecken.

PDS-Forderungen zur Mietenentwicklung

- Die Einführung ortsüblicher Richtwertmieten, die in Abhängigkeit von Wohnwert (Lage, Ausstattung und Bauzustand) festgelegt werden, aber unabhängig sind von der Häufigkeit der Wiedervermietung und anderen Faktoren, die ohne Einfluss auf den Wohnwert sind.
- Die verbindliche Aufstellung und Anwendung von Mietspiegeln auf der Grundlage des Mietspiegelgesetzes.

- Den Erhalt der Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen, so lange nicht für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen ein voller Ausgleich durch höheres Wohngeld gewährleistet ist.
- Eine umfassende Reform des Wohngeldrechtes als entscheidende Voraussetzung für Mietgerechtigkeit

10.

PDS-Vorschläge für eine umfassende Demokratisierung des Wohnungswesens und des Mietrechtes:

- breite Einbeziehung der BürgerInnen in die Planung von Neubau, Modernisierung, Wohnumfeldgestaltung und Wohnungsbewirtschaftung,
- parlamentarische Kontrolle der Wohnungsgesellschaften,
- Bildung von Mieterbeiräten,
- Ausweitung des Mitspracherechtes der MieterInnen in Gremien der kommunalen Wohnungsunternehmen,
- Selbsthilfeprojekte zum Wohnungstausch, zur Instandsetzung von Wohnungen und des Wohnumfeldes,
- gegenseitiger Eintritt in bestehende Mietverträge beim Wohnungstausch,
- rechtliche Sicherung alternativer Wohnformen,
- verstärkter Schutz der Mieter vor Eigenbedarfsklagen,
- verbindliche Regelungen für die Bildung von Mietervertretungen,
- die bessere wirtschaftliche Verwertung von Wohnraum darf kein Grund für die Zweckentfremdung und Kündigung sein,
- umfassender Kündigungsschutz für Familien mit Kleinkindern, für Alleinerziehende, für Menschen mit Behinderungen und für ältere Menschen (ab 70 Jahre),
- dauerhafte Belegungsbindung für Wohnungen aus dem kommunalen Bestand und die Förderung des Erwerbes von Belegungsrechten durch zinslose bzw. zinsverbilligte Kredite.

(Quelle: Landeswahlprogramm 1999 der PDS Thüringen)

11.

Neue Ansätze in der Städtebaupolitik sind aus dem Programm „**Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt**“ entnehmbar.

Immer stärker zeigen sich in benachteiligten Wohnquartieren soziale Probleme, häufig bedingt durch Arbeits- und Perspektivlosigkeit, durch Schwierigkeiten im nachbarschaftlichen Zusammenleben, nicht selten in Verbindung mit Mängeln der Wohnungs- und Wohnumfeldqualität.

Der Bund stellt für dieses Programm jährlich 100 Mio. DM zur Verfügung. Mit den Komplementärmitteln der Länder und Gemeinden stehen jährlich 300 Mio. DM bereit (bis 2005 insgesamt über 1,5 Mrd. DM) vorrangig für investive Maßnahmen.

Das Programm zielt - über die klassische Städtebauförderung hinaus - auf eine Verbesserung der Lebenssituation durch eine aktive und integrative Stadtentwicklungspolitik.

In einem umfassenden Handlungs- und Förderansatz sollen Ressourcen und die beteiligten Ressorts gebündelt werden, wie z.B. die Ausbildungs- und Beschäftigungsförderung, die Qualifikation von Jugendlichen, die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, Maßnahmen der Familien- und Jugendpolitik...

Das Programm lebt von der Bereitschaft aller Akteure, den Entwicklungsprozess im Stadtteil kooperativ mitzugestalten.

Bis Ende 1999 hatten die Länder 161 Gebiete in 125 Städten und Gemeinden für das Programm angemeldet, wovon ca. 25% in den neuen Ländern liegen.

Thüringen hat vier Gebiete in vier Städten gemeldet (Leinefelde, Jena, Gera, Weimar). Aus dem Bundesprogramm erhält Thüringen jährlich einen Anteil von rund 3,66 Mio. DM. Dieser Betrag hat sicherlich nur einen symbolischen Charakter.

12.

Weitere Thesen für eine neue Herangehensweise an die Wohnungspolitik

Für die PDS ist es Ziel, das Menschenrecht auf Wohnung als einklagbares Grundrecht in das Grundgesetz (GG) aufzunehmen. Für alle Bevölkerungsschichten ist eine ausreichende Wohnungsverbesserung zu gewährleisten.

Ausgangspunkt müssen ganzheitliche städtebauliche Konzepte sein, die aus der absehbaren wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des jeweiligen Standortes abgeleitet werden.

Ziel muss es sein, die städtische Innenentwicklung als Gegengewicht zur Umlandzersiedlung zu stärken und den Neubau von Konkurrenzbeständen im gleichen Marktsegment zu dämpfen.

Das Programm „Soziale Stadt“ sollte mit regionalen und städtischen Wohnungs- und Städtebaukonzepten untersetzt werden.

Eine stärkere regionalplanerische Unterstützung insbesondere der strukturschwachen Standorte in ihrem Bemühen um wirtschaftliche und soziale Stabilisierung ist dringend notwendig. Die planerischen und raumplanerischen Instrumente hierfür sind vorhanden, sie müssen nur konsequenter genutzt werden. In diesem Zusammenhang muss schrittweise die kommunale Konkurrenz überwunden und an deren Stelle die verstärkte innerkommunale Zusammenarbeit treten.

Um soziale Brennpunkte zu vermeiden, sind zwischen Gemeinden und Wohnungsunternehmen abgestimmte Belegungs- und Modernisierungskonzepte unabdingbar.

In einer Art „Doppelstrategie“ sind die Wohnquartiere zu entwickeln. Die zu erhaltenden Bestände sind aufzuwerten (betrifft auch die Gemeinschaftseinrichtungen) und gleichzeitig ist behutsam mit dem Rückbau zu beginnen. Aufwertung und Rückbau muss miteinander abgestimmt werden.

Gemeinsame Interessen und Interessensunterschiede von BewohnerInnen müssen thematisiert und öffentlich gemacht werden.

Übergreifende und gemeinsame Interessen können den Ansatzpunkt für die Entwicklung von Projekten bilden. So können die lokalen Akteure untereinander und mit den verschiedenen Ebenen des öffentlichen und privaten Sektors vernetzt, die Bildung neuer und die Weiterentwicklung bestehender lokaler Kooperationen forciert, Synergieeffekte für die Kommune erreicht, die wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen in einer Gemeinde (Region) rekonstruiert werden.

Zunehmend sind Tendenzen zu verzeichnen, dass Gemeinden durch den Verkauf von Wohnungen bzw. den Verkauf von Gesellschaftsanteilen der Wohnungsgesellschaften „kommunales Vermögen für fiskalische Ziele aktivieren wollen“.

Weitere wohnungspolitische Forderungen der PDS

- Ausarbeitung komplexer Programme zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit in größeren Städten,
- umfassende Demokratisierung des Wohnungswesens sowie des Mietrechtes,
- grundlegende Veränderung der Baulandpolitik

Eine PDS-Forderung besteht auch bezüglich der **Schaffung von gemeinnütziger öffentlich-rechtlicher Wohnungsbaubanken**, die als Geldsammelstellen von Bauwilligen, Wohnungssuchenden und interessierten Bürgern fungieren und Einlagen von Kommunen und am Wohnungsbau für ihre Beschäftigten interessierten Unternehmen erhalten können.

13.

PDS-Vorschläge für Kriterien für eine alternative Baulandpolitik:

- Unterbindung spekulativer Verwertung von Grund und Boden durch entsprechende Gesetze,
- Erhalt und Ausweitung kommunalen Bodeneigentums mit dem Ziel, dass zweckgebundenes Bauland für Wohnungsbau und Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden kann (Erbpacht),
- Einführung einer Baulandsteuer zur Verhinderung der Hortung von baureifem Land,

- Spekulationsgewinne durch Zurückhaltung von benötigten Grundstücken sind abzuschöpfen bzw. hoch zu versteuern.

(Quelle: Landeswahlprogramm 1999 der PDS Thüringen)

Karola Stange/Frank Kuschel