



Bundesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte

Wohnungspolitisches Programm Wohnungspolitik gegen Wohnungslosigkeit

1. Präambel

Eine wachsende Zahl von Menschen kann sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen, ist von Wohnungsnot bedroht oder akut wohnungslos. Die *Lebenslage Wohnungsnot* ist ohne Wohnungsangebote nicht überwindbar, die Sozialarbeit kann keine auf Dauer wirksamen Hilfen bieten. Es entwickelt sich ein Dauerproblem von hoher Brisanz. Mit dieser Stellungnahme wollen die Bundesarbeitsgemeinschaften Wohnungslosenhilfe e.V. und Soziale Brennpunkte e.V. zeigen:

- welche wohnungspolitischen Instrumente zur Überwindung dieses sozialen Problems wirksam eingesetzt und
- wie für die Betroffenen Perspektiven außerhalb der tradierten Formen der Wohnungslosenhilfe entwickelt werden können.

Dazu bedarf es einer Wohnungspolitik mit sozialpolitischer Perspektive, die sich in erster Linie an den Zielen orientiert, Wohnungssicherung und Chancen der Wohnungsversorgung für diejenigen zu eröffnen, die die größten Probleme am Wohnungsmarkt haben. Nur wenn alle Träger der Wohnungspolitik zu neuen Formen der Kooperation finden, werden sie dieser Herausforderung gewachsen sein.

Bund und Länder müssen die Rahmenbedingungen schaffen, unter denen die Gemeinden eine soziale Wohnungspolitik gestalten können. Dazu sind nach wie vor erhebliche Bundesmittel im sozialen Wohnungsbau und für eine soziale Stadtentwicklung notwendig. Die Position der Gemeinden muß gestärkt werden, denn vor Ort fallen die wesentlichen Entscheidungen der Wohnungspolitik. Neben dem öffentlichen Sektor ist der Sektor der Wohnungswirtschaft ein entscheidender Akteur zur Bewältigung dieser Aufgabe.

Besonders die kommunale Wohnungswirtschaft ist herausgefordert, ihre soziale Verpflichtung zugunsten wirtschaftlicher Aspekte nicht zu vernachlässigen. Aber genau so wichtig sind die Organisationen im Sozialbereich, insbesondere die Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege, die eine wichtige Rolle bei der Lösung der sozialen Dimension der Wohnungsfrage spielen, wobei die Freie Wohlfahrtspflege in den Neuen Bundesländern stärker als bisher ihre Unverzichtbarkeit im Ensemble der Hilfeträger dokumentieren sollte. Hinzu kommen die Mieterorganisationen, die Gewerkschaften und die kommunalen Spitzenverbände. Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit dieser Organisationen kann brachliegende Ressourcen mobilisieren und vor Ort innovative Ansätze zur Wohnungsversorgung besonders benachteiligter Gruppen am Wohnungsmarkt durchsetzen. Wohnungspolitik ist untrennbar mit Sozialpolitik verbunden. Deshalb muß die sozialpolitische Steuerungsqualität der Wohnungspolitik bei allen Akteuren entscheidend verbessert werden. Auch im Wohnungsbereich stellt sich die Frage der Verteilung des vorhandenen Wohnraums immer schärfer. Kann die Gesellschaft es zulassen, wenn durch steigende Einkommen der Wohnflächenkonsum immer mehr zu Ungunsten der ausgegrenzten Armutsbevölkerung befriedigt wird? Wird dieser Tendenz nicht wirksam gegengesteuert, werden wir es nach der Jahrtausendwende mit mehr als einer Million Wohnungslosen zu tun haben. Dies ist ein sozialer Sprengstoff, der zusammen wobei enorme Folgekosten uns vor eine kaum lösbare Aufgabe stellen werden.



2. Entwicklungsprobleme des Wohnungsmarktes

Nachfrage- und Angebotsentwicklung haben am Wohnungsmarkt dazu geführt, daß einkommensschwache und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen auf absehbare Zeit kaum oder keine Chance zu einer dauerhaften Wohnungsversorgung erhalten. Am meisten leiden unter diesem Mangel die Menschen, die

- aktuell wohnungslos sind,
- von Wohnungsverlust bedroht sind oder
- aus sonstigen Gründen in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

2.1. Der Markt versagt bei der Versorgung von Wohnungsnotfällen

Der Deutsche Städtetag faßt diese Gruppen unter dem Begriff *Wohnungsnotfälle* zusammen, da sie von der *Lebenslage Wohnungsnot* - ohne dauerhafte und ausreichende Wohnungsversorgung - betroffen sind und vorrangig mit Wohnraum versorgt werden müssen. Der Anteil der von der Lebenslage Wohnungsnot betroffenen Menschen liegt bei mindestens 5 % (ca. 4 Mio. Menschen) der Gesamtbevölkerung. Aufgrund eines historisch bedingten, qualitativ und quantitativ hohen Instandsetzungsstatus der Wohnungen in den neuen Bundesländern muß von einem höheren Prozentsatz als 5

Wohnungsnotfälle ausgegangen werden, weil der Anteil der unzumutbarer Wohnverhältnisse weiterhin erheblich ist. Für Sonderprogramme und Projekte sind Bundes- und Landespolitik diesbezüglich besonders herausgefordert.

Die *aktuell wohnungslosen Menschen* sind ohne eigene Wohnung, d.h. aus der Wohnungsversorgung mit der weiter wachsenden Arbeitslosigkeit den sozialen Frieden in unserem Land immer mehr bedroht, völlig ausgegliedert. Die Anzahl der Betroffenen liegt bei ca. 920.000 Menschen im Jahr (Schätzung der BAG Wohnungslosenhilfe, 1995). Menschen in unzumutbaren Wohnverhältnissen oder vom Wohnungsverlust Bedrohte

- leben in überbelegten Wohnungen bzw. Unterkünften, in häufig mangelhaftem Bauzustand;
- bleiben in zerrütteten Familien und/oder Partnerschaften, weil die eigentlich dringend gebotene und gewünschte Trennung vom (Ehe)partner bzw. aus der Herkunftsfamilie an nicht zur Verfügung stehendem (preisgünstigen) Wohnraum scheitert.

- müssen mehr als 40% ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen.

Weitere Gründe von einer Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt bzw. von unzumutbaren Wohnverhältnissen zu sprechen sind:

- die Unvereinbarkeit von Wohnen, Erwerbs- und Familienarbeit. Wegen fehlender Wohnungen in Arbeitsplätzenähe sind davon insbesondere einkommensarme Frauen mit Kindern und Alleinerziehende betroffen.
- den Bedürfnissen nicht entsprechende Wohnungsgrundrisse und fehlende soziale Infrastruktur, bspw. für Alte, Behinderte, Alleinerziehende.

Ein Großteil der Menschen in unzumutbaren Wohnverhältnissen ist weiblich, da Frauen, besonders Alleinerziehende, von denen jede Dritte auf Sozialhilfe angewiesen ist, nicht nur ein überproportionales Armutsrisiko tragen, sondern es ihnen nach wie vor gesellschaftliche Vorurteile schwermachen, eine geeignete Wohnung zu finden. Auch preisgünstige Familienwohnungen werden lieber an die traditionelle Kleinfamilie mit männlichem "Hauptverdiener" vergeben als an alleinerziehende oder einkommensarme alleinstehende Frauen. Deswegen ist davon auszugehen, daß sich viele Frauen mit schlecht ausgestatteten Wohnungen zufrieden geben bzw. unter eigentlich unzumutbarer Enge leben oder aber einen großen Teil ihres zur Verfügung stehenden Einkommens für die Wohnkosten aufbringen müssen. Darüber hinaus führt in vielen Fällen die finanzielle Abhängigkeit vom Partner/Ehemann dazu, daß Frauen trotz eskalierender Konflikte - zuweilen auch trotz Gewalterfahrungen - in der gemeinsamen Wohnung bleiben oder nach zermürender erfolgloser Wohnungssuche oder langer Verweildauer im Frauenhaus in die gemeinsame Wohnung zurückkehren. Neben den Alleinerziehenden werden am Wohnungsmarkt vor allem kinderreiche



Familien, einkommensschwache Rentnerinnen und Einpersonenhaushalte, Behinderte, chronisch Kranke, Aussiedlerinnen und Ausländerinnen diskriminiert. Aufgrund der *fehlenden Wohnungsnotfallstatistik* kann die Zahl der am Wohnungsmarkt benachteiligten Personen nur geschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen,

daß etwa ein Drittel der bundesdeutschen Haushalte dauerhaft auf sozial geschützte Mietwohnungsbestände angewiesen ist. Folglich muß dieses Wohnungsmarktsegment *ca. 12 Mio. Haushalte* versorgen, so daß - bei durchschnittlich 2,3 Personen pro Haushalt - *mind. 27 Mio. Menschen* auf diesen Bestandstyp angewiesen sind.

2.2 Engpaß im "sozial geschützten" Vorsorgungssegment

Der leieungsgebundene Mietwohnungsbestand, der den Kommunen als *sozial geschütztes* Versorgungssegment zur Verfügung steht, schrumpft erheblich und schränkt die Handlungsspielräume für eine soziale Wohnungsversorgung zunehmend ein. Engpässe im *sozial geschützten* Wohnungsangebot sind nicht nur in städtischen Ballungsräumen festzustellen. Auch im ländlichen Raum ist ein Versorgungsdefizit vorhanden, das es vor allem sog. Problemgruppen am Wohnungsmarkt schwer bis unmöglich macht, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen. Probleme können nicht mehr am Ort ihres Entstehens gelöst werden, sondern verschieben sich in städtische Ballungszentren. Der Neubau kann im sozialen Wohnungsbau nicht annähernd die Zahl der auslaufenden Bindungen im Bestand auffangen.

Abhilfe ist hier nur durch Festschreibung von langfristigen Belegungsbindungen im Neubau *und* Bestand zu schaffen. Die öffentlichen Subventions- und Regulierungsmaßnahmen haben diesen Fehlentwicklungen nicht genügend entgegengewirkt und/oder diese zum Teil begünstigt. Es ist zugunsten derer interveniert worden, die keine großen Probleme haben, sich am Markt zu versorgen und die eher ihren 'Wohnraumwohlstand' vermehren wollen. Als größte Ungerechtigkeit ist die steuerliche Förderung des Kaufs von nicht eigengenutzten Mietwohnungen aus dem Bestand zu bewerten; durch Verkaufsketten können hier öffentliche Mittel abgeschöpft werden, denen keine Leistung zur Wohnungsangebotssteigerung gegenüber steht.

Fazit

- Öffentliche Förderung erreicht nicht zielgenau die Bevölkerungsgruppen, die von Armut und Unterversorgung betroffen sind, sondern vorrangig diejenigen, die ihren Lebensstandard insbesondere im Wohnbereich steigern wollen.
- Sogenannte Sickereffekte zugunsten der Benachteiligten treten nicht oder kaum ein.
- Mietwohnungen gehen durch Umwandlung und Zweckentfremdung vom Markt, höhere Renditen lenken Investoren in den Eigenheim- und Gewerboneubau.
- Das Auslaufen von Sozialbindungen (insbesondere Belegungsbindungen) und die Anhebung der Einkommensgrenzen führen zu weiteren Versorgungsengpässen bei einkommens- und durchsetzungsschwachen NachfragerInnen.
- Mangelnde Mietpreisdämpfung sorgt für nicht verkräftbare Mietpreissprünge - insb. bei der Neuvermietung - und führt zur Verdrängung von durchsetzungsschwachen NachfragerInnen am Markt. Soziale Transferleistungen (Wohngeld/Sozialhilfe) sorgen dabei nicht genügend für Chancensteigerung im Nachfragewettbewerb um Wohnungen.
- Sozialer Mieterschutz gilt nur eingeschränkt für die Gruppe der Schutzbedürftigsten (Untermieterinnen, Nutzerinnen von Übergangsunterkünften, Heimbewohnerinnen usw).
- Rechtlicher Schutz und Beratung in Mietangelegenheiten wird für Bedürftige nicht niedrigschwellig angeboten.



- Besonders benachteiligt auf dem Wohnungsmarkt sind Alleinerziehende, einkommensarme Einpersonenhaushalte, kinderreiche Familien, einkommensschwache Rentnerinnen, Behinderte und chronisch Kranke sowie Aussiedlerinnen und Ausländerinnen.
- Frauen- und kinderfeindliche Wohnungsgrundrisse sowie eine mangelhafte Infrastruktur auch im sozialen Wohnungsbau, z.B. fehlende Kinderbetreuung etc., machen es einkommensarmen Frauen oft unmöglich, ihre Erziehungs- und Hausarbeit mit der Erwerbsarbeit zu vereinbaren. Wege aus der Armut werden ihnen somit verbaut.
- In den neuen Bundesländern zeigt sich durch die gesetzlich geforderten Verkäufe von 15 der gebundenen Bestände nach den Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes, des weiteren Abganges von Wohnungen durch Rückgabeansprüche und fehlender Mittel zur Instandsetzung gebundener Bestände ein deutlicher Rückgang der Bindungen.

3. Wohnungspolitische Grundsätze

3.1. Wohnungspolitik als präventive Sozialpolitik einsetzen

Die wohnungspolitischen Ziele müssen verstärkt auf die Bevölkerungsgruppen bezogen werden, die erhebliche Versorgungsprobleme am Wohnungsmarkt haben. Das II. WoBauG bedarf in seiner Zielvorgabe einer entsprechenden Ergänzung. Die globale Vorgabe, für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen, ist zielungenau und führt zu falschen Ergeb-

nissen. Selbst sog. Sickereffekte treten nicht ein. Die Politikfelder *Wohnungs- und Sozialpolitik* müssen vernetzt und sozialpolitische Ziele und Standards für die Wohnungspolitik formuliert werden. Es ist falsch, Wohnungspolitik ausschließlich als Finanz- und Wirtschaftspolitik zu begreifen. Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben und Standards:

- Berichte über die Lage der Wohnungsnotfälle und Wohnungslosen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene;
- Planung der Wohnungsversorgung auf Grundlage von Bedarfsermittlungen und unter Berücksichtigung der Belange einkommensarmer Einpersonenhaushalte und Alleinerziehender (Wohnungsbedarfsplanung);
- Regionale Entwicklungsplanung unter Einbeziehung wirtschafts- und sozialpolitischer Ziele der Wohnungsversorgung;
- Bautechnische Mindeststandards für eine sozialverträgliche Wohnungsausstattung;
- Vorgaben für frauen- und kindgerechte Wohnungsgrundrisse und entsprechende Infrastruktur;
- Vorgaben für eine konsequente Wohnungsaufsicht und -pflege;
- Auf örtlicher und überörtlicher Ebene unterziehen Planungsstäbe aus Politik und Verwaltung, unter Berücksichtigung der kommunalen Frauenbeauftragten, Entwicklungsmaßnahmen grundsätzlich einer Sozialverträglichkeitsprüfung, damit soziale Folgeprobleme im Zusammenhang der Wohnungsversorgung frühzeitig erkannt und rechtzeitig berücksichtigt werden können. Eine Ombudsstelle aus Vertreterinnen der Träger der Wohnungslosen-/Obdachlosenhilfe, der Sozialverwaltung und der Frauenbeauftragten wird dazu Stellungnahmen abgeben.
- Die derzeitigen wohnungspolitischen Instrumente werden unter sozialen Aspekten auf ihre Verteilungswirkung und Effizienz überprüft.



4. Wohnungspolitisches Konzept

4.1. Ohne Konzept zur Überwindung der Wohnungslosigkeit gibt es keine soziale Wohnungspolitik

In einem offensiven Konzept zur Überwindung der Wohnungslosigkeit sind vorrangig:

- Ausschöpfung aller präventiven Maßnahmen;
- In den neuen Bundesländern existiert eine hohe Anzahl von Haushalten, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Deshalb sind auf kommunaler Ebene präventive und akute Hilfsmöglichkeiten für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen aufzubauen. Derartige Angebote sind durch die Bundesländer zu fördern.
- Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen;

- Verbesserung der Lebenssituation von Menschen in Sozialen Brennpunkten / Wohnungslosenunterkünften. Der drohenden Gefährdung, daß vor allem die aus DDR-Zeiten stammenden Plattenbausiedlungen zu sozialen Brennpunkten werden, ist durch aktive Maßnahmen der Infrastruktur und Wohnwertaufbesserung entgegenzuwirken.
- Integration der bereits Wohnungslosen in den normalen (sozialen) Wohnungsbau, keine Ghettoisierung in Einfachunterkünften mit geplanter Überbelegung und mangelhafter Infrastruktur.

Kann trotz präventiver Maßnahmen ein drohender Wohnungsverlust nicht verhindert werden, hat die Wohnungssicherung und die Ersatzbeschaffung von Wohnraum im Mittelpunkt der weiteren Hilfe zu stehen. Dies gilt auch für die Wohnungslosen auf der Straße: keine Vertreibung durch ordnungsrechtliche Zwangsmaßnahmen, keine gesetzeswidrige Kürzung der Sozialhilfe. Stattdessen müssen offensiv die im Sozialhilferecht vorgesehenen Hilfen nach BSHG § 11 (Unterkunft als Teil des notwendigen Lebensunterhaltes), § 12 (Sicherung der Unterkunftskosten), § 15a (Hilfen zur Sicherung der Unterkunft) und § 72 (Hilfen in besonderen Lebenslagen) für alle Wohnungsnotfälle mit der Perspektive eingesetzt werden, Wohnraum zu sichern oder geeigneten Dauerwohnraum zu beschaffen. Dabei sind die Lebensumstände von Frauen in Wohnungsnot unbedingt zu berücksichtigen. Frauen verlieren ihre Wohnung oft nicht durch Räumungsklagen, sondern weil sie aus einer konfliktgeladenen und/oder gewalttätigen Beziehung bzw. Herkunftsfamilie fliehen. Frauen können zu Wohnungsnotfällen in ihrer eigenen Wohnung werden, wenn sie trotz eskalierender Konflikte entweder mangels Wohnraumalternative oder aus Angst vor Repression in der Wohnung bleiben müssen.

Bei der Wahrnehmung und Thematisierung des drohenden Wohnungsverlustes sowie bei der Information über die Hilfsmöglichkeiten muß diesen spezifischen weiblichen Lebensumständen Rechnung getragen werden. Mit seiner Empfehlung zur "Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten" hat der Deutsche Städtetag bereits 1987 ein Konzept für eine kommunale Wohnungssozialpolitik vorgelegt. Aktualisiert und weiterentwickelt u.a. durch die Einbeziehung der noch vom Städtetag als Sondergruppen bezeichneten sog. ortsfremden alleinstehenden Wohnungslosen, der Aussiedlerinnen, Asylsuchenden und Flüchtlinge bietet die "Fachstelle" die Chance, all die Hilfsmöglichkeiten, Kompetenzen und Ressourcen zu bündeln, die in der Regel noch auf Sozial-, Wohnungs-, Ordnungs- und Liegenschaftsämtern sowie auf die sozialen Dienste verteilt sind. Eine *kommunale Wohnungssozialpolitik* hat allerdings staatliche Rahmenbedingungen zur Voraussetzung, in der nachfolgende Punkte berücksichtigt sein müssen.



4.2. Wohnungsnotfallstatistik

Während die Arbeitslosenstatistik fortlaufend weiterentwickelt worden ist und die Sozialhilfestatistik zum 1.1.1994 einer grundlegenden Reform unterzogen wurde, steht eine vergleichbare Anstrengung für den Bereich Wohnungsnot / Wohnungslosigkeit noch aus. Dies ist um so dringlicher als es bisher in Deutschland, außer im Bundesland Nordrhein-Westfalen, keine "Obdachlosen-Statistik" gibt. Um diesem Anachronismus ein Ende zu bereiten, muß die Bundesregierung so schnell wie möglich die Voraussetzungen zur Einführung einer solchen Statistik schaffen. Wir brauchen eine bundesweite geschlechtsspezifische Wohnungsnotfall-Statistik, um

- demographische Grunddaten über die soziale Struktur und den Umfang der von Wohnungsnot betroffenen Haushalte zu erhalten;

- Wohnungshilfeplanung auf kommunaler Ebene zu ermöglichen;
- eine verlässliche Planungsgrundlage für die Wohnungspolitik des Bundes und der Länder zu schaffen;
- elementare Voraussetzungen für die wissenschaftliche Erforschung zu haben.
- Gerade auch für die neuen Bundesländer halten wir diese Wohnungsnotfallstatistik für dringend erforderlich. Obwohl akute Wohnungslosigkeit gegenüber gefährdeten Haushalten als Problemlage sekundär zu sehen ist, sind verlässliche Daten eine wichtige Grundlage, wenn es darum geht, ein weiteres Anwachsen der Wohnungslosigkeit zu verhindern.

4.3. Bindungssicherungs- und Bindungsausweitungsprogramm

Kommunale Wohnungssozialpolitik ist nur möglich, wenn ein ausreichender belegungsgebundener Bestand vorhanden ist. Sowohl im Altbau- als auch im Neubaubereich müssen entsprechende Bindungen dauerhaft erhalten bleiben und ausgeweitet werden. Der Bedarf wird sich in diesem Bereich auf hohem Niveau fortschreiben, so daß ein belegungsgebundener Bestand nur durch Abbau von Investitionshemmnissen und durch zusätzliche Finanzierungsanreize gesichert werden kann.

Es bedarf einer Verpflichtung der öffentlich geförderten Wohnungsbauunternehmen, sich an verbindliche Registrier- und Vergabeordnungen zu halten. Verordnungen zur

entsprechenden Ausführung des § 5a WoBindG gelten für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf verbindlich. Ein differenziertes Belegungsinstrumentarium (*Registrier- und Vergaberichtlinien*) muß entwickelt und angewendet werden. Dazu gehören die Präzisierung des Wohnungsbindungsrechtes zugunsten einer sozial verträglichen Belegungssteuerung und die Orientierung auf einkommensarme Einpersonenhaushalte und weiblich geführte Einelternfamilien, da diese Gruppen besonders diskriminiert werden (*Einervorschlag* in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf).

4.4. Schutz vor Umwandlung von Mietwohnungen und Zweckentfremdung von Wohnraum

Mietwohnungen müssen vor Umwandlung in Eigentumswohnungen besonders geschützt werden. Mieter dürfen nicht aus ihren angestammten Wohnungen vertrieben werden. Zweckentfremdung von Wohnraum - Leerstand, Umwandlung in Gewerberäume - kann nicht zugelassen werden. Durch Maßnahmen nach dem Ordnungsrecht müssen zweckentfremdete Wohnungen auf den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Für entsprechende Überprüfungen und Sanktionen müssen kommunale Verwaltungsstrukturen allerdings personell und materiell ausgestattet sein.

Einkommensschwache Mieter schützt ein Erwerbsrecht nach Umwandlung in keiner Weise. Dennoch soll Mietern grundsätzlich nach Vollzug der Umwandlung ein Erwerbsrecht eingeräumt oder aber Kündigungsschutz von mindestens zehn Jahren gewährt werden, um soziale Härten möglichst auszuschließen. Es darf keine vorzeitige Rückzahlung von Wohnungsbaufördermitteln geben, die den Schutz von sozial gebundenen Wohnungen verkürzt. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf muß dieser Schutz auch über die Rückzahlung hinaus gelten.



- 4.5 Programm zum Neubau von Sozialmietwohnungen**
- Die Objektförderung in Form des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg mit dauerhaften Bindungen) muß ausgeweitet werden. Die Ausweitung dauerhafter Bindungen muß in den neuen Ländern besonders durch die Sanierung z.Z. nicht bewohnbar kommunaler Bestände geschehen. Die Mieten sollen einkommensabhängig gestaffelt werden und sich in der Endstufe an einem verbindlichen Mietpreisspiegel orientieren. Zur Verbesserung der finanziellen Situation der Investoren sollen einkommensabhängige Mieten generell auch in Altbaubeständen eingeführt werden können (Fehlbelegungsabgabe auf alle Bestände ausweiten). Die erhobene Fehlbelegungsabgabe wird zeitnah und zweckentsprechend verwendet. Ein Bestand an sozial geschützten Wohnungen muß in Ost- und Westdeutschland dauerhaft für mehr als ein Drittel der Haushalte - in ländlichen Regionen mindestens für ein Fünftel - zur Verfügung stehen.
- 4.6. Bauland für Sozialen Wohnungsbau**
- Eine allgemeine Mobilisierung von Bauland löst das Problem von benachteiligten Bedarfsgruppen nicht. Gezielt müssen deshalb Wohnungsbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau bereitgestellt und in Bauleitplänen Quoten (ca. ein Drittel) zugunsten von langfristig gebundenen Mietwohnungen festgelegt werden. Dabei müssen überregionale Vorgaben entwickelt werden, um Problemverdichtungen zu vermeiden (Sozialverträglichkeitsprüfung). In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sollen verstärkt Baugebote ausgesprochen werden, um die Bodenspekulation zu verhindern. Nach wie vor neigt der Markt zu einer übermäßigen Bevorratung unbebauten, erschlossenen Baulandes. Besitzer von Bauland warten oft mit der Veräußerung von Grundstücken ab, um steuerfreie Gewinne zu erzielen. Zur Vermeidung von ökologischen und ökonomischen Schäden, sollen Kommunen durch die Verhängung von Baugeboten intervenieren können. Durch eventuelle 'Strafabgaben könnte der Effekt der Baulandmobilisierung verstärkt werden. Die Freie Wohlfahrtspflege sollte ihren Grund und Boden offensiver als bisher den jeweiligen Kommunen für sozialen Wohnungsbau anbieten.
- 4.7. Maßnahmen zur Baupreis-dämpfung**
- Im Rahmen des Baurechtes können weiterhin Maßnahmen zum kosten und flächensparenden Bauen umgesetzt werden. Durch Kontrollen und Sanktionen bei Preisabsprachen zwischen Baufirmen und im Baunebengewerbe sowie bei Preisüberhöhungen lassen sich die Kosten bei Neubau und Sanierung von Wohnraum senken.
- 4.8. Allgemeine Förderbedingungen**
- Grundsätzlich müssen öffentliche Fördermittel für Neubau und Modernisierung so eingesetzt werden, daß diese die Zielgruppen erreichen, die besonders darauf angewiesen sind. Das bedeutet, daß jede öffentliche Förderung auf ihre Wirkung genauestens geprüft wird, damit Mitnahme und sozial kontraproduktive Effekte ausgeschaltet werden (Sozialverträglichkeitsprüfung bei Förderprogrammen). Es müssen dringend Wohnungsangebote Es müssen dringend Wohnungsangebote für Einpersonenhaushalte und Langzeitwohnungslose entwickelt werden. Diese Menschen (Männer und zunehmend Frauen) werden noch häufig als 'nicht wohnwillig' oder 'nicht wohnfähig' ausgegrenzt. Die Kommunen registrieren sie oft gar nicht als wohnungssuchend und sie tauchen somit nicht als Bedarfsgruppe auf. Besondere Aufmerksamkeit braucht die Gruppe der Langzeitwohnungslosen. Sie benötigen wohnungspolitische Ressourcen, da die derzeit unzureichenden sozial- und ordnungspolitisch orientierten Unterbringungsmaßnahmen keine dauerhaften Perspektiven bieten.



Scheinbar billige Substandardunterkünfte, die zunächst als Übergangslösung zur kurzfristigen Bedarfsdeckung konzipiert worden waren, drohen zu dauerhaften Elendsquartieren zu werden. Ergebnis ist, daß sich dort soziale Probleme verdichten und erhebliche soziale Folgekosten entstehen. Auch entsprechende Heime und Billighotels werden insbesondere für Langzeitwohnungslose zunehmend Soziale Träger und Anbieter von Heimplätzen sind potentielle Investoren für diese Wohnungsbedarfsgruppen. Sie brauchen eine finanzielle Unterstützung, damit ein Investitionsrisiko kalkulierbar bleibt. Sie haben dafür jedoch die Pflicht, sozialverträgliche und bauliche Integrationswohnangebote zu schaffen.

Wohnungsbauträger, die sich für so

sozial benachteiligte Bedarfsgruppen zu Dauerlösungen und bieten für die Betroffenen keinerlei Perspektive zur Integration. Statt der Finanzierung teurer Heim-, Pensions- oder Hotelplätze sollen soziale Hilfen, beispielsweise für Belegrechte, kapitalisiert werden. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den neuen Ländern auf hohem Niveau bleibt unverzichtbare Forderung zur Beseitigung von Obdachlosigkeit. Jedoch sollten nicht global die Förderprogramme der einzelnen Länder Anwendung finden, sondern besonders der Wohnungsbau für den Personenkreis der obdachlosen Menschen sollte in besonderer Weise gefördert werden.

4.9. Schaffung von Initiativfonds oder Sondervermögen zu- gunsten sozialer Träger

Soziale Träger und Anbieter von Heimplätzen sind potentielle Investoren für diese Wohnungsbedarfsgruppen. Sie brauchen eine finanzielle Unterstützung, damit ein Investitionsrisiko kalkulierbar bleibt. Sie haben dafür jedoch die Pflicht, sozialverträgliche und bauliche Integrationswohnangebote zu schaffen. Wohnungsbauträger, die sich für so sozial benachteiligte engagieren und entsprechende Träger der Sozialarbeit sollen be-

vorzugt gefördert und ihre Investitionsbereitschaft damit für integrative Wohnformen angereizt werden. Dabei wird erprobt, wie soziale Förderprogramme eine wohnungspolitische Perspektive eröffnen können, so daß der Mitteleinsatz effektiver und zielgenauer wirkt. Wohnungs- und sozialpolitische Kompetenzen werden zusammengeführt.

4.10. Regionale Wohnungsversor- gungsverbände

Durch die Kooperation der Wohnungsämter, der Frauenbeauftragten, der Träger der Sozialarbeit und Interessenvertretungen der Betroffenen mit der Wohnungswirtschaft, werden für die Versorgung von Wohnungsnotfällen bessere und abgestimmtere Voraussetzungen geschaffen. Die dynamische Ausglei-

chung des Wohngeldes an die tatsächlichen Wohnkosten und damit verbunden ein neues Wohngeldgesetz soll noch 1996 verabschiedet werden. Gelingt dies nicht, muß das Wohngeldsondergesetz Ost verlängert werden.

4.11. Einkommens- abhängige Miete

Mieten sollen im gebundenen Bestand generell - Alt- und Neubau - einkommensabhängig gestaffelt sein. Die sog. Fehlbelegungsabgabe wird sich auf alle Bestandsarten beziehen. Eigenheimbesit-

zer zahlen dann eine 'Wohnflächenverbrauchssteuer', die gezielt für den sozialen Mietwohnungsbau eingesetzt wird.



4.12. Vergleichsmieten

Miethöhen sollen nach einem verbindlich festgelegtem Mietpreisspiegel bestimmt werden. Hierbei ist der gesamte Mietwohnungsbestand (auch Altbau) einzubeziehen. Verbindliche Regelungen könnten insbesondere die Mieter vor Preiserhö-

hung sondere die Mieter vor Preisüberhöhungen schützen, die dem Markt am schutzlosesten ausgeliefert und deren Auswahlmöglichkeiten unter Wohnungsangeboten stark eingeschränkt sind.

4.13. Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen und Neubaumieten

Ein verbindlicher Mietspiegel kann hier Orientierung bieten. Mietpreissteigerungen haben sich an der Steigerung der allgemeinen Inflationsrate zu orientieren und dürfen maximal 15% des Mietpreises innerhalb einer Frist von drei Jahren nicht überschreiten.

Gleiches gilt auch für die einkommensabhängige Miete, sofern sie für alle sozial geschützten Bestände Anwendung findet. Die Anpassung von Sozialmieten auf Marktmietenniveau muß sozialverträglich

gestaltet werden; u.U. wird hier eine gesetzliche Sonderregelung - zumindest für begrenzte Zeit - geschaffen werden müssen. Kappungsgrenzen oder ähnliche wohnungspolitische Maßnahmen sollen dafür sorgen, daß die betroffenen Mieter nicht von öffentlichen Hilfen abhängig werden.

Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher müssen geahndet und konsequent verfolgt werden.

4.16. Kündigungsschutz und Mieterschutz

Das Wohngeld muß als begleitende finanzielle Unterstützung für Einkommensschwache erhalten bleiben und individuell zur Minderung der Mietpreislast betra-

gen. Die Höhe des Wohngeldes muß zeitnah den regionalen Mietpreisentwicklungen angepaßt werden.

4.15. Sozialstaatsgebot

Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist im geltenden Mietrecht nicht ausreichend berücksichtigt, da nach wie vor kein ausreichender sozialer Schutz vor Kündigungen von Wohnraum und Räumungsbegehren besteht. Abhilfe kann hier eine Ergänzung des Grundgesetzes schaffen (entsprechend dem Verfassungsentwurf des Landes Brandenburg v. Mai 1991). Die Bundesarbeitsgemeinschaften haben

bereits 1992 einen entsprechenden Vorschlag unterbreitet. Dieser Vorschlag beschreibt einen Weg für die verfassungsrechtliche Absicherung des Wohnbedürfnisses, insbesondere von benachteiligten Gruppen, zwischen einerseits unverbindlichen Staatszielbestimmungen und andererseits subjektiven Grundrechtsansprüchen.

Generell muß der Kündigungsschutz für Mieter (auch Untermieter und Wohnheimbewohner) gestärkt werden. Bei Konflikten zwischen den Vertragspartnern sind Schlichtungs- und Beratungsstellen einzuschalten, um einen möglichen Wohnungsverlust zu verhindern. Es gibt ein faktisches Ungleichgewicht zwischen Vermietern und Mietern im Kündigungs- und Räumungsverfahren. Hier wird es neben den Beratungsangeboten durch Mietervereine niederschwellige Beratungshilfen durch soziale Träger geben müssen. Die Sozialverwaltungen der Kommunen sollen sich durch Vereinbar-

ungen mit größeren Vermietergesellschaften zur frühzeitigen Information über drohende Kündigungs- und Räumungsverfahren zu einer auf Wohnungserhalt ausgerichteten Intervention verpflichten. Bei Mietstreitigkeiten vor Gericht soll es keine Säumnisurteile geben. Durch eine Untersuchungspflicht der Gerichte können soziale Härten verhindert und beide Konfliktparteien an der Lösung der Mietstreitigkeiten in gleichem Maße beteiligt werden (Untersuchungspflicht des Gerichtes analog des Verwaltungsgerichtspro



zesses). Die Vier-Wochen-Frist (nach BGB § 554, Abs. 2) kann dann zur aktiven Wohnungssicherung bzw. Ersatzbeschaffung genutzt werden. Die Mitteilungspflicht der Gerichte gegenüber den Sozialämtern über den Eingang von Räumungsklagen soll auf alle Räumungsbegehren ausgeweitet werden, um die soziale Interventio-

nen der Sozialverwaltung und Träger der Sozialarbeit zu ermöglichen. Entsprechend dem Kündigungsverfahren ist auch bei Mieterhöhungsbegehren eine Schlichtung vorzusehen und unter Beteiligung sachkundiger Bürger eine vorgerichtliche Klärung anzustreben.

4.17. Zeit- und Staffelmietverträge machen Problemgruppen am Wohnungsmarkt schutzlos

Die Einschränkung des Bestandsschutzes über Zeit- und Staffelmietverträge benachteiligt NachfragerInnen mit geringen Marktchancen zusätzlich. Diese sind im hohen Maße abhängig von Vermietern und neigen zu schnellen und für sie nachteiligen Mietvertragsabschlüssen. Je weniger diese ein Dauermietvertrag mit kalkulierbaren Konditionen schützt, desto mehr werden sie zu 'Freiwild' auf dem Markt.

Es sollen keine mietrechtlichen Regelungen möglich sein, die einen eingeschränkten Kündigungsschutz oder besondere Mietpreisgestaltungen möglich machen. Es ist zu prüfen, ob nicht BewohnerInnen von Wohnungslosenunterkünften, die im

Rahmen von Wiedereinweisungen durch die Ordnungsbehörde länger als sechs Monate als NutzerInnen in entsprechenden Wohnungen leben, erneut einen Mieterstatus erhalten können, wodurch Sie mietrechtlich geschützt würden. Auch sollen vollstreckbare, aber nicht vollstreckte angemessene Räumungstitel nach einiger Zeit verfallen. Stattdessen soll ein reguläres Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten gegründet werden, damit Konflikte zwischen Wohnungsnehmer und -geber nicht erneut unkalkulierbar aufbrechen.

4.18. Modernisierung darf nicht zur Vertreibung von Mietern führen

Modernisierungsmaßnahmen sollen nur nach eingehender und frühzeitiger Information der Mieter durch die Vermieter möglich sein. Die Mieter müssen schriftlich auf ihre Rechte hingewiesen werden, damit sie entsprechend kompetent reagieren können. Auf Beratungs- und Unterstützungsstellen wird dabei hingewiesen.

Die Mietzinserhöhung muß kalkulierbar erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen sollen auf ein gesetzlich zu bestimmendes Maß reduziert werden. Mieter brauchen Mitbestimmungsorgane, damit sie über entsprechende Planungen informiert werden und mitentscheiden können.

4.19. Sofortprogramm zur Bekämpfung akuter Wohnungslosigkeit

Parallel zu wohnungspolitischen Maßnahmen mittel- und langfristiger Art bedarf es eines Sofortprogramms zur Versorgung der akuten Wohnungsnotfälle, also der Menschen, die aktuell ohne Wohnung sind. Ein Sofortprogramm beinhaltet:

Ein Investitionsprogramm der Bundesregierung zur Soforthilfe in Form von Belegungsbindungen im Neu- und Altbau sowie zum Ankauf und Herrichten öffentlicher Liegenschaften (z.B. Kasernen).

- Eine Finanzierung dezentraler Wohnungslosigkeit Notprogramme zur Akutversorgung, die pro Objekt nicht mehr als zehn Wohneinheiten umfassen.
- Die fachgerechte Umsetzung des Sofortprogramms im Rahmen von Sozialplanung (Wohnungshilfeplanung); dabei ist die Beteiligung der Betroffenen sicherzustellen.