

1. Wohnen ist ein Menschen- und Bürgerrecht

Wie stehen Sie zur verbindlichen Verankerung des Rechts auf Wohnen und wie kann dies erreicht werden?

Im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge ist das Recht auf Wohnen von zentraler Bedeutung. Eine verbindliche Verankerung müsste im Grundrechtskatalog des Grundgesetzes erfolgen.

Im Rahmen seiner Möglichkeiten leistet die Landespolitik in Nordrhein-Westfalen mit der sozialen Wohnraumförderung hierzu einen guten und wichtigen Beitrag. Wir haben dafür gesorgt, dass der Bau von Sozialmietwohnungen für Bevölkerungsgruppen mit vergleichsweise geringerem Einkommen wieder im Zentrum der Förderpolitik steht. Für das Jahr 2012 werden für diesen Förderbereich 450 Millionen € aus dem Landeswohnungsbauvermögen zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung von 50 Millionen €. Die Förderung ist haushaltsunabhängig, weil das Landeswohnungsbauvermögen als revolvingender Fonds eine steuerunabhängige Finanzquelle ist.

2. Wohnen braucht Sicherheit

Was wollen Sie tun, um den Kündigungsschutz auch für umwandlungsbetroffene Mieter in den Industriestädten an Ruhr und Wupper zu verbessern?

Die NRWSPD begrüßt, dass die Landesregierung die im Koalitionsvertrag 2010 angekündigte Wiedereinführung von Kündigungssperrfristen durchgeführt hat. Gleichwohl sind wir der Auffassung, dass die jetzt gültige Ausgestaltung unzureichend ist. Die NRWSPD wird sich daher in der kommenden Legislaturperiode für eine Ausweitung der Gebietskulissen einsetzen. Die Landesregierung hat bereits für dieses Jahr eine Evaluation der Regelung angekündigt.

Welche Verbesserungen des Mieterschutzes, zum Beispiel bei der Durchsetzung von energetischen Mindeststandards oder beim Kündigungsschutz halten Sie für erforderlich und was wollen Sie tun, um diese Ziele umzusetzen?

Die NRWSPD ist der Auffassung, dass die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zur Erreichung der Klimaschutzziele von großer Bedeutung ist. Es handelt sich hierbei jedoch um eine gesamtstaatliche Aufgabe, die nicht alleine auf dem Rücken der Wohnungseigentümer und Wohnungsgesellschaften einerseits und der Mieterinnen und Mieter andererseits realisiert werden kann. Die bundesseitige Förderung der energetischen Sanierung muss deutlich verstärkt werden. Veränderungen der Abschreibungsregelungen in diesem Bereich dürfen nicht zulasten der Länder gehen. Maßnahmen der energetischen Sanierung dürfen keine Segregationseffekte zulasten von Bevölkerungsgruppen mit vergleichsweise geringeren Einkommen nach sich ziehen. Bei der energetischen Sanierung muss die Richtschnur nicht das technisch realisierbare Optimum sein, sondern die Wirtschaftlichkeit für die Wohnungseigentümer und Wohnungsgesellschaften auf der einen Seite und die Bezahlbarkeit für die Mieterinnen und Mieter auf der anderen Seite. Das Minderungsrecht der Mieterinnen und Mieter muss auch bei Maßnahmen der energetischen Sanierung unangetastet bleiben.

Was wollen Sie tun, um die Informations- und Mitbestimmungsrechte sowie Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter zu ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld zu verbessern?

Die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter muss zunächst auf individualvertraglicher Basis erfolgen. Darüber hinaus werden Mieterbeiräte von vielen Wohnungsunternehmen gefördert. Ergänzend bieten die Mieterschutzvereine umfassende Hilfen an. Die NRWSPD begrüßt, dass die Landesregierung mit der Förderung des Verbraucherschutzes auch den Mieterschutz unterstützt. Sie wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, dass auch durch die Landesgesetzgebung geeignete soziale Rahmenbedingungen für die Mieterinnen und Mieter geschaffen werden.

Die NRWSPD tritt für eine Neuausrichtung der Wohnungsförderungspolitik ein. Eine vorausschauende Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik braucht integrierte, stadtteilorientierte Handlungsansätze. Deshalb wollen wir die stadtteilorientierte Neuausrichtung der Stadtentwicklungs- und

Wohnungspolitik, indem wir vorhandene Förderansätze und Programme zusammen führen und enger miteinander verzahnen. Zu diesem Querschnittsansatz gehört für uns auch die Stärkung der Bürgerbeteiligung bei der Gestaltung des Wohnumfeldes.

3. Wohnungen dürfen keine Spekulationsobjekte sein

Wie soll die Arbeit der Enquetekommission fortgeführt und in konkrete politische Handlungsansätze münden?

Die Enquetekommission hat mit der Auflösung des Landesparlamentes geendet. Über ihre Fortsetzung bzw. Neu-Einsetzung entscheidet der neue Landtag. Die Entscheidung hängt ganz wesentlich von der zukünftigen politischen Konstellation im Landtag nach der Wahl am 13. Mai ab..

Die NRWSPD spricht sich dafür aus, dass die inhaltliche Arbeit zum Thema „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten“ fortzusetzen. Die schon erarbeiteten Erkenntnisse müssen zu konkreten Handlungsempfehlungen führen, die im Sinne einer mieterorientierten Wohnungspolitik parlamentarisch umzusetzen sind.

Welche weiteren Maßnahmen planen Sie, um den Problemkomplex der Wohnungsverkäufe, Problemimmobilien und vernachlässigten Siedlungen zu bearbeiten?

Die NRWSPD ist der Auffassung, dass der An- und Verkauf von Wohnungsbeständen unternehmerisches Handeln ist. Für uns gilt dabei jedoch nach wie vor auch der Grundsatz der Sozialpflichtigkeit von Eigentum. Wir setzen uns darüber hinaus für die soziale Ausgestaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen zum Wohle der Mieterinnen und Mieter ein. Hierzu gehören vor allem Kündigungssperrfristen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten und die Stärkung der kommunalen Eingriffsmöglichkeiten bei vernachlässigten Wohnungsbeständen.

Die NRWSPD hat seit der Regierungsübernahme im Jahr 2010 bereits konkrete Maßnahmen, wie etwa die Wiedereinführung von Kündigungssperrfristen und des Zweckentfremdungsverbotes, erreicht. Auch die Eingriffsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungsaufsicht wurden im

Rahmen des Wohnungsförderungsnutzungsgesetzes ausgeweitet. Diesen Weg werden wir fortsetzen.

4. Wohnungen / Siedlungen erhalten und bedarfsgerecht erneuern

Was wollen Sie tun, um alle Kommunen – auf die stark verschuldeten – dazu zu befähigen, eine angemessene Wohnungsaufsicht zu betreiben und erforderlichenfalls auch mit Anordnungen und Ersatzvornahmen vorzugehen?

Die Ausweitung von Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungsaufsicht basiert im Wesentlichen auf den gesetzlich verankerten Instrumenten. Die finanzielle Situation der jeweiligen Kommune ist dabei zunächst zweitrangig, im Falle von Ersatzvornahmen allerdings von großer Bedeutung. Hier will die NRWSPD durch geeignete Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen helfen, indem Wohnungseigentümer und -gesellschaften, die ihren Bestand verwahrlosen lassen, zum Kostenausgleich kommunaler Ersatzvornahmen verpflichtet werden. Hierzu wollen wir die vertrauensvollen und konstruktiven Gespräche mit der kommunalen Wohnungswirtschaft und den kommunalen Spitzenverbänden fortsetzen. Dazu muss aber auch kommen, dass auf europäischer Ebene Übereinkommen getroffen werden, die die wirksame Beitreibung von Forderungen gegenüber säumigen Wohnungseigentümern bzw. Wohnungsgesellschaften grenzübergreifend ermöglicht.

Unterstützen Sie unsere Forderung nach einer quartiersorientierten Wohnungsaufsicht als vom Land gegenfinanzierte lokale Pflichtaufgabe?

Die NRWSPD spricht sich für eine neue Organisation der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik aus. Wir wollen einen quartiers- und querschnittsorientierten Förderansatz. Statt einer Pflichtaufgabe strebt die NRWSPD an, dass der landesseitige Förderansatz und die kommunalseitige Wohnungsaufsicht durch gemeinsame und abgestimmte Ausrichtung möglichst effektiv zusammenwirken können.

Werden Sie die finanziellen und institutionellen Voraussetzungen dafür schaffen, dass stark vernachlässigte Wohnungsbestände, die sich im Eigentum zahlungs- und handlungsunfähiger Anlagestrukturen befinden, von gemeinwohlorientierten Eigentümern übernommen und saniert werden können?

Die NRWSPD wird sich dafür einsetzen, das Rechtsinstrumentarium der kommunalen Wohnungswirtschaft für diesen Bereich zu stärken. Alle Vorschläge müssen jedoch sehr intensiv geprüft und juristisch bewertet werden, da es sich um den sensiblen Bereich des Eingriffs in bestehende Eigentumsrechte handelt. Hier steht (Art. 14 Grundgesetz) das Recht auf Eigentum der sozialen Verpflichtung des Eigentums gegenüber. Die NRWSPD befürwortet zu prüfen, ob Ankaufhilfen im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren gewährt werden können.

5. Finanzierung einer bedarfsgerechten sozialen Wohnraumversorgung

Wie wollen Sie das ehemalige Wohnungsbauvermögen für seine Zweckbestimmung sichern?

Das Landeswohnungsbauvermögen soll auch zukünftig die Basis für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen sein. Die NRWSPD strebt eine gesetzliche Zweckbindung an.

Welchen Umfang und welche Ausrichtung der Wohnraumförderung wollen Sie in der Wahlperiode erreichen?

Der Umfang der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen richtet sich nach dem jährlichen Aufkommen des revolvingenden Fonds. Eine Zuführung von Haushaltsmitteln ist aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen des Landes nach Auffassung der NRWSPD nicht zu verantworten. Es kommt vielmehr darauf an, die vorhandenen Mittel auf einem vertretbaren Niveau von derzeit rund 850 Millionen € pro Jahr zu verstetigen und die Förderrichtlinien in Richtung einer möglichst effektiven und zielgenauen Förderung fortzuentwickeln.

Seit 2010 hat die SPD-geführte Landesregierung in diesem Bereich bereits deutliche Erfolge erzielt. So wurde mit der Veränderung der Förderschwerpunkte und Gestaltung der Richtlinien bereits eine Konzentration der Mittel auf den Kernbereich, nämlich den sozialen Mietwohnungsbau und

die energetische Sanierung des Bestandes vollzogen. Diesen Weg will die NRWSPD weitergehen.

Wie wollen Sie die Steuerung des Mitteleinsatzes verbessern, z.B. über Anforderungen an kommunale Wohnkonzepte?

Die NRWSPD tritt für eine Neuausrichtung der Wohnungsförderungspolitik ein. Eine vorausschauende Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik braucht integrierte, stadtteilorientierte Handlungsansätze. Deshalb wollen wir die stadtteilorientierte Neuausrichtung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, indem wir vorhandene Förderansätze und Programme zusammen führen und enger miteinander verzahnen.

Wie wollen Sie erreichen, dass auch privates Kapital für nachhaltige Investitionen in eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft mobilisiert wird?

Die NRWSPD hält Nachhaltigkeitsfonds für die Wohnungswirtschaft für ein interessantes und sinnvolles Angebot, um zusätzliche Finanzquellen für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft zu erschließen.

6. Wohnkostenexplosion und Verdrängung verhindern

Welche Maßnahmen zur Begrenzung des Mietenanstiegs in Wachstumsregionen wollen Sie ergreifen?

Die NRWSPD spricht sich dafür aus, dass die soziale Wohnraumförderung des Landes auf die Wachstumsregionen konzentriert wird, um das dortige mangelhafte Wohnungsangebot quantitativ und qualitativ auszuweiten.

Wie wollen Sie die energetische Modernisierung des Bestandes ausgestalten, damit es durch die Kosten nicht zu einer Überlastung der Mieter kommt?

Die gesetzlichen Vorgaben zur energetischen Sanierung dürfen weder Investoren noch Mieterinnen und Mieter finanziell überfordern. Deswegen spricht sich die NRWSPD dafür aus, dass sich die entsprechenden Vorgaben nicht am technischen Optimum orientieren, sondern an der Wirtschaftlichkeit für die Investoren und an der Bezahlbarkeit für die Mieterinnen und Mieter.

Mietobergrenzen und weitere soziale Instrumentarien müssen erhalten und bedarfsgerecht ausgestaltet werden.

Würden Sie eine Streichung des § 559 BGB zur Modernisierungs-Mieterhöhung im Rahmen einer Bundesratsinitiative unterstützen?

Die NRWSPD begrüßt politische Initiativen, die der Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung dienen, da es sich dabei um ein gesamtgesellschaftliches Interesse handelt. Neben den rein ökologischen Zielen führen Energieeinsparungen zur Begrenzung des Anstiegs der Betriebskosten der Mieterinnen und Mieter. Somit wird zugleich eine sozialpolitisch sinnvolle Wirkung ermöglicht, sofern dieser Effekt nicht durch Mieterhöhungen überkompensiert wird. Aus Vermieterinteresse sind Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden auch wichtig, weil es zu einer Wertsteigerung und nachhaltigen Verbesserung der Vermietbarkeit der Objekte kommt.

Dies voraus geschickt, spricht sich die NRWSPD dafür aus, dass

- die Kosten gesamtgesellschaftlicher Ziele - wie zum Beispiel des Klimaschutzes - von allen Bürgerinnen und Bürger getragen werden, somit durch Steuergelder bzw. durch steuerliche Abschreibung oder staatliche Zuschüsse
- eine Belastung der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sowie der Mieterinnen und Mieter nur durch die Kosten erfolgt, die unmittelbar zur Senkung des Energieverbrauches des jeweiligen Gebäudes bzw. der jeweiligen Wohnung aufgewendet werden müssen
- das bestehende Mietminderungsrecht der Mieterinnen und Mieter auch bei Maßnahmen der energetischen Modernisierung unangetastet bleibt
- eine rechtssichere Definition energetischer Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, die die Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen ermöglicht
- im Interesse der betroffenen Mieterinnen und Mieter sowie im Interesse einer ausgewogenen Stadtentwicklungspolitik Maßnahmen getroffen werden, um zu verhindern, dass es durch energetische Modernisierungen zu einer finanziellen Überforderung der Mieterinnen und Mieter und infolgedessen zu Verdrängungsmodernisierungen kommt

- es zu einer Erweiterung der Duldungspflicht für Maßnahmen der energetischen Modernisierung kommt
- ein erweiterter Kündigungsschutz bei Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgt
- es zu Regelungen für die vereinfachte Räumung bei Zahlungsrückständen des Mieters kommt, sofern die bestehende Möglichkeit zur nachträglichen Befriedigung des Vermieters erhalten bleibt und eine Abhilfefrist zum Schutz des Mieters vorgesehen wird, wenn dieser – z.B. als Transferempfänger – die Verfristung nicht zu verantworten hat.

7. Rechte der SGB II / SGB XII-Bezieher stärken

Werden Sie kommunalen Satzungsermächtigungen zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zur Festsetzung von Pauschalen eine Absage erteilt?

Setzen Sie sich dafür ein, die Landesempfehlungen zur Berücksichtigung der Wohnungsgröße bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen der bestehenden Rechtsprechung, d.h. den Wohnraumnutzungsbestimmungen, anzupassen?

Die Ausgestaltung des Sozialgesetzbuches obliegt dem Bundesgesetzgeber. Landesseitige Regelungen dürfen diesen Vorgaben nicht entgegenstehen. Die NRWSPD spricht sich für eine sozial ausgewogene und widerspruchsfreie Gesetzgebung aus. Diese muss die kommunale Selbstverantwortung berücksichtigen und darf keine finanziellen Lasten auf die Landes-, wie die kommunale Ebene abwälzen. Für Gespräche zu diesem Themenbereich steht die NRWSPD gern zur Verfügung.

Werden Sie Initiative ergreifen, um SGB-Mietern den Zugang zu energetisch modernisierten Wohnungen zu erleichtern, zum Beispiel durch Empfehlungen des Landes?

Die NRWSPD setzt sich für die Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ein. Im Rahmen dieser sozialen Wohnraumförderung werden der Neubau von Mietwohnungen nach dem aktuellen energetischen Standard und die energetische Sanierung im Bestand gefördert. In Ergänzung dessen kann die kommunale Wohnungswirtschaft mit ihren Instrumenten die Wohnungsversorgung für SGB-Mieter unterstützen.