

Antrag

der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin, Frau Teubner und der Fraktion
DIE GRÜNEN

Situation der Mieterinnen und Mieter in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre

Der Bundestag wolle beschließen:

A. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

I.

Rund 2 Millionen Menschen leben in Großsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren. Erst Leerstände und sinkende Gewinne der Wohnungsunternehmen haben den Blick für die schon seit Jahrzehnten bestehenden Probleme geschärft.

Die neue öffentliche Diskussion gibt nachträglich denjenigen recht, die bereits in der Vergangenheit die Unwirtlichkeit der Siedlungen, die Anonymität und Monotonie der Architektur, die fehlende soziale Infrastruktur, die fehlende Anbindung an das Verkehrsnetz kritisierten, aber auch feststellten, daß in Zukunft die Sozialmieten unbezahlbar sein würden.

Probleme der Mieterinnen und Mieter

1. Die Sozialmieten in den Großsiedlungen sind nicht mehr bezahlbar

Die Sozialmieten haben die Belastungsgrenze der Bewohnerinnen und Bewohner überschritten und liegen über den Mieten vergleichbarer freifinanzierter Wohnungen. Im System der „Degressiven Förderung“ werden trotz sinkender Realeinkommen die Subventionen in einem festen Rhythmus schrittweise verringert bzw. die Mieten entsprechend angehoben. Infolge steigender Mietbelastungen geraten immer mehr Bewohnerinnen und Bewohner in Abhängigkeiten von Wohnungs- und Sozialämtern.

2. Nebenkosten sind zur zweiten Miete geworden

Die Mieter und Mieterinnen haben durch die großen Betriebseinheiten bisher keine Kostenvorteile gehabt. Vielmehr haben ungenügende Wärmeisolierung, die in Hochhäusern notwendigen technischen Zusatzeinrichtungen und eine zentralisierte Hausverwaltung die Betriebs- und Nebenkosten in die Höhe getrieben.

3. Bauschäden

Allein die Bauschäden, die durch unausgereifte Techniken wie Großtafelbauweise und Flachdächer entstanden sind, werden auf ca. 4 Mrd. DM geschätzt. Die Sanierung darf nicht durch Mieterhöhungen auf Kosten der Mieter und Mieterinnen geschehen. Sie sind nicht für die Entstehung dieser Schäden verantwortlich und dürfen nicht zu ihrer Behebung herangezogen werden.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind vielmehr gesetzlich verpflichtet, im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung aus der Instandhaltungspauschale in der Sozialmiete Rücklagen für zukünftige Reparaturen zu bilden. Werden jedoch diese Instandhaltungspauschalen erhöht, wie die Wohnungsunternehmen fordern, so werden die Mieterinnen und Mieter ein zweites Mal zur Kasse gebeten.

4. Vernachlässigung der sozialen Bedürfnisse der Bewohner/innen

Obwohl die Siedlungen ihre alltägliche Lebensumwelt sind, werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Frauen, der Kinder und Jugendlichen, der Renter und der wachsenden Gruppe von Erwerbslosen vernachlässigt.

Das Wohnumfeld verstärkt die Isolierung und Vereinzelung, da es keine Anreize für gemeinsame Aktivitäten und soziale Kontakte bietet. Soziale Einrichtungen, sofern vorhanden, richten sich hauptsächlich an bestimmte Zielgruppen und diejenigen, die in eingetragenen Vereinen organisiert sind. Ausgeblendet bleiben die „Unorganisierten“ und diejenigen, die zu alt sind für die Jugend-Disco und zu jung für den Seniorenclub.

5. Den Mieterinnen und Mietern fehlen Mitbestimmungsrechte

Neben den finanziellen und seelischen Folgen, die z. B. durch Erwerbslosigkeit verursacht werden, entstehen viele soziale Konflikte in den Großsiedlungen durch mangelnde Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Wohnungen und ihrer Wohnumgebung. Gründe dafür sind u. a.:

- die Tatsache, daß die meisten Bewohnerinnen und Bewohner sich Großsiedlungen nicht freiwillig als Wohnort ausgesucht haben, sondern aus Mangel an anderen Möglichkeiten dort eingewiesen wurden;
- die fehlenden Chancen, das Wohnumfeld und das soziale und kulturelle Leben in der eigenen Siedlung mitzugestalten;
- eine Verwaltung, die weder Mitbestimmung noch Kontrollrechte der Bewohnerinnen und Bewohner vorsieht, sondern nur eine durchrationalisierte Massenabfertigung ist, die für die Mieter und Mieterinnen unverständlich und undurchschaubar bleibt.

6. Fehlende Möglichkeiten für neue Lebensformen

Die vorherrschenden Wohnungsgrundrisse in den Großsiedlungen sind für die Vier-Personen-Standardfamilie konzipiert, jedoch auch für sie nicht besonders gut geeignet. Neue Lebensformen wie Jugend- oder Senioren-WGs, das Zusammenleben mehrerer Alleinerziehender mit Kindern usw. sind in diesen Wohnungen erst recht nicht möglich. Die Vergaberichtlinien berücksichtigen weder das geänderte Bewußtsein über Familie und Ehe, über den Zeitpunkt, wann Kinder den elterlichen Haushalt verlassen, noch das wachsende Bedürfnis nach gemeinschaftsorientierten Lebensformen.

Belegungspolitik der Kommunen und Wohnungsgesellschaften

7. Die Geschäftspolitik der Wohnungsgesellschaften

Die Geschäftspolitik der Wohnungsgesellschaften verschärft die bestehenden Probleme der Mieter/innen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen konzentrieren die von den Wohnungsämtern vermittelten Dringlichkeitsfälle in einzelnen Häusern und Wohnblocks, in denen dann die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen unterbleiben. Dadurch verstärken sie die schon bestehende Diskriminierung am Wohnungsmarkt, der Ausländer und Ausländerinnen, Kinderreiche, Erwerbslose und Alleinerziehende ausgesetzt sind.

Das Gerede von der „Aufwertung der Mieterschaft“ und Maßnahmen, wie z. B. Vermietung an Nicht-Sozialwohnungsberechtigte, vergrößern das Wohnungsproblem derjenigen, die auf die Sozialwohnungen am dringendsten angewiesen sind.

8. Fehlende Belegungsrechte der Kommunen

Da es zu wenig preisgünstige Wohnungen gibt, haben die Sozialwohnungsberechtigten keine Wahlfreiheit, wo sie wohnen wollen. Sie sind in vielen Fällen auf Großsiedlungen angewiesen. Hierin drückt sich die Zwangslage der kommunalen Wohnungspolitik aus. Einerseits verkleinert sich der Bestand von preisgünstigeren Sozialwohnungen, womit auch Belegungsrechte für die Kommunen verlorengehen. Andererseits muß eine wachsende Nachfrage befriedigt werden, weil die bisher noch preisgünstigen Mietwohnungen in Altbauten durch Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen vom Wohnungsmarkt verschwinden.

Fehlende preisgünstige Angebote am Wohnungsmarkt

9. Es gibt in der Bundesrepublik Deutschland kein Überangebot an Wohnungen

Ursache für die Leerstände in den Großsiedlungen ist nicht ein Überangebot an Wohnungen, sondern eine Sozialmiete, die mittlerweile über den Marktmieten liegt.

In der Bundesrepublik Deutschland fehlen preisgünstige Wohnungen. Einen sog. „Mietermarkt“ mit einem Überange-

bot an Wohnungen gibt es allenfalls in solchen Preisklassen, die Sozialwohnungsberechtigten verschlossen sind.

- Mieterhaushalte mit mehr als einem Kind leben in der Regel in überfüllten Wohnungen. Gemessen an der Norm „Ein Raum pro Person“ sind 52 % aller Vier-Personen-Haushalte unterversorgt. Bei den Fünf-Personen-Haushalten haben sogar 77 % und bei den Sechs-Personen-Haushalten 86 % weniger als einen Raum pro Person zur Verfügung;
- 700 000 Menschen müssen in Wohnungen leben, die weit unter einem gesellschaftlich zumutbaren Standard liegen;
- 200 000 Menschen leben in Notunterkünften und Baracken;
- 100 000 Menschen leben ohne dauerhafte Unterkunft und ohne festen Wohnsitz.

Wie Beispiele zeigen, können viele leerstehende Sozialwohnungen vermietet werden, wenn die Mieten durch zusätzliche Subventionen und durch Gewinnverzicht der Wohnungsunternehmen gesenkt werden. Denn bei den örtlichen Wohnungsämtern warten genügend Menschen auf eine Wohnung.

10. Abriß

Der Abriß von Großsiedlungen würde zu einer zusätzlichen Wohnraumverknappung führen und ist deshalb grundsätzlich abzulehnen.

II.

Ursache für die Schwierigkeiten der Bewohner/innen der Großsiedlungen sind der Rückzug des Staates aus dem Sozialen Wohnungsbau, die fehlenden Instandhaltungsrücklagen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der kapitalorientierte Städtebau.

1. Rückzug des Staates aus dem Sozialen Wohnungsbau

Die Großsiedlungen sind hauptbetroffen von der Krise des sozialen Wohnungsbaus, die mit dem völligen Rückzug des Bundes aus der Förderung von Miet-Sozialwohnungen ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht hat. Das Schwinden der Bestände der Sozialwohnungen aus den 50er und 60er Jahren verschärft die Situation. Diese mietgünstigeren Bauten fallen jetzt jahrgangsweise aus der Preis- und Sozialbindung heraus. Verantwortlich dafür ist ein Förderungssystem, das nur befristete Bindungen von ca. 30 Jahren vorsieht. Bis 1995 werden von jetzt 4 Millionen Sozialwohnungen nur noch knapp 1 Million Wohnungen übrigbleiben. Die anderen 3 Millionen sind dauerhaft einer sozialorientierten Wohnungsversorgung entzogen.

Die sog. Degressive Förderung wird in allen Sozialwohnungen seit Ende der 60er Jahre verwendet. Dieser schrittweise

Abbau von Subventionen, der automatisch zu Mieterhöhungen führt, setzt faktisch ein Nettolohnwachstum von jährlich 6 bis 8 % voraus, wenn der Mietanteil am Einkommen nicht steigen soll. Die zugrundeliegende Wachstumsorientierung wurde durch die Massenerwerbslosigkeit von der Realität eingeholt. Die Mieten sind für Sozialmieterinnen und Sozialmieter nicht mehr bezahlbar.

2. Gemeinnützige Kapitalgesellschaften in der Wachstumsfalle

Durch die Großsiedlungen gerieten die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in eine Wachstumsfalle, wie ihre Forderung nach einer gesetzlichen Erhöhung der Instandhaltungspauschale verdeutlicht. Von dieser Entwicklung sind besonders jene Unternehmen betroffen, die in der Vergangenheit ihre gesetzliche Baupflicht erfüllt haben. Verantwortlich für ihre wirtschaftlichen Schwierigkeiten ist die Art und Weise, wie sie in der Vergangenheit ihre Neubauten finanziert haben.

Als die Instandhaltungspauschalen der damals neuen Wohnungen nicht aktuell gebraucht wurden, haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen keine Rücklagen für die zukünftige Instandsetzung dieser Wohnungen gebildet. Vielmehr wurden die Liquiditätsüberschüsse als Eigenkapital für weitere Neubauten verwendet. Damit konnte zwar die Wohnungsnot in den 50er Jahren schneller behoben werden. Als jedoch die Neubauten in den 70er Jahren durch Subventionsabbau und zu hohe Mieten schwerer vermietbar wurden, entstanden auch keine Überschüsse aus deren Instandhaltungspauschalen. Damit fehlte das Geld sowohl für die Instandsetzung der nun älteren Wohnungen als auch für die Sanierung der neueren Großsiedlungen.

3. Gewinnorientierter Städtebau

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Großsiedlungen sind die leidtragenden einer kapitalorientierten Stadtentwicklungspolitik:

- in den 70er Jahren mußten viele durch die Sanierungs- und Spekulationspolitik in den Innenstädten den Versicherungen, Kaufhäusern, Parkhäusern und Stadtautobahnen weichen;
- in den 80er Jahren können andere die Mieten und Kaufpreise in den „Revitalisierten Innenstädten“ nicht zahlen und erhalten als Dringlichkeitsfälle nur Wohnungen in Großsiedlungen.

Aus den Innenstädten vertrieben, müssen deshalb rd. 2 Millionen Menschen in Großsiedlungen leben, die konsequent an Gewinnmaximierung und nicht an den sozialen Bedürfnissen ihrer Bewohner und Bewohnerinnen ausgerichtet sind.

Bauindustrie und Wohnungsgesellschaften nutzten die niedrigeren Bodenpreise an den Stadträndern, um mit Großserien

und Hochhäusern ihre Gewinne zu steigern. Soziale und kulturelle Einrichtungen wurden nur als „Wohnfolgeeinrichtungen“ verstanden und daher, wenn überhaupt, nur verspätet eingerichtet. Da sie keinen unmittelbaren Gewinn erbringen, fehlen genau die Elemente, die die Großsiedlungen bewohnbar machen könnten.

Die Stadtplanung und das Gewinnstreben von Bauindustrie und Wohnungsgesellschaften sind verantwortlich für Großsiedlungen, die ausschließlich eine Schlaf-Funktion erfüllen. Damit wird Wohnen als sozialer Lebenszusammenhang negiert.

Die Sanierung der Großsiedlungen kann kein kurzfristiges Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft sein. Sie erfordert neben der Behebung der Bauschäden sowohl die nachhaltige Verbesserung der sozialen Infrastruktur als auch gesetzliche Änderungen. Das Subventionssystem des Sozialen Wohnungsbaues und die Wohnungsgemeinnützigkeit müssen tiefgreifend reformiert werden.

- B. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, ein Programm zur Sanierung von Großsiedlungen aufzulegen und die folgenden Gesetzesänderungen und Maßnahmen einzuleiten:

1. Senkung der Sozialmieten

Die Degressive Förderung wird durch Bundesmittel in eine Dauerförderung umgewandelt, um die subventionsbedingten Mietsteigerungen zu verhindern. Die Vergabe dieser zusätzlichen Subventionen ist an die Bedingung von Zinsverzichten der Wohnungsgesellschaften und an Belegungsrechte der Kommunen zu knüpfen.

2. Bundesmittel für die Sanierung

Die Instandhaltungspauschalen der Sozialmieten werden nicht erhöht, sondern zusätzliche Bundesmittel bereitgestellt. Denn der Bund hat notwendige Gesetzesänderungen versäumt, die die Zweckentfremdung der Instandhaltungsrücklagen hätten verhindern können.

Die Bundesmittel sind an die Auflage zu binden, daß sie für eine ökologisch orientierte Sanierung eingesetzt werden.

3. Ökologische Sanierungsmaßnahmen

Die Wohnnebenkosten für Energie, Wasser und Müll werden durch ökologische Sparmaßnahmen gesenkt. Hierzu gehören:

Blockheizkraftwerke, Wärmerückgewinnung, solare Warmwasserbereitung und passive Sonnenenergienutzung sowie der Einbau einfacher Wasserspareinrichtungen und die Nutzung von Regen- und Brauchwasser. Großsiedlungen sind wegen ihrer Größe für den wirtschaftlichen Einsatz ökologischer Maßnahmen besonders gut geeignet.

4. Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner an der Sanierung

Die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner wird vom Beginn der Planung durch „Anwaltsplanerinnen und -planer“ sichergestellt und finanziell gefördert. In Selbsthilfeinitiativen können die Bewohner und Bewohnerinnen Teile der Sanierungsarbeiten in eigener Regie übernehmen. Damit besteht auch die Chance, die sozialen Beziehungen der Nachbarinnen und Nachbarn zu verbessern. Selbstverständlich dürfen die Sanierungsarbeiten nicht von der Selbsthilfe abhängig gemacht werden.

5. Verbesserung der Wohnbarkeit

Die soziale Lebenssituation in den Großsiedlungen wird durch folgende Maßnahmen verbessert:

- In den Erdgeschossen werden öffentliche Räume eingerichtet für Kinderspielräume, Bürgerinnen- und Bürgertreffs und von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst verwaltete Initiativ- und Werkräume für Eigenarbeiten. Durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungen erhalten die Hausbewohnerinnen und -bewohner Räume zur Unterbringung von Besucherinnen und Besuchern oder für private Feiern.
- Durch hausbezogene Vorbereiche wie Eingangshallen wird ein Übergang zwischen öffentlichen und halbprivaten Bereichen geschaffen.
- Durch wohnungsnahe Freizeitangebote kann der Freizeitverkehr verringert werden.

Durch ökologische Umbaumaßnahmen wird zugleich auch die Lebensqualität verbessert:

- Schaffung von Gärten für Mieterinnen und Mieter anstelle von „Abstandsgrün“ zwischen den Häusern,
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas,
- verbesserte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz,
- Rückbau von Straßen und Parkplätzen.

6. Mitbestimmung bei der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen

Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten das Recht, die Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen mitzubestimmen. Dazu gehört u. a. die Kontrolle über die Instandhaltungsmittel, Zustimmungsrechte über Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Kontrolle der Mietberechnung. Voraussetzung für eine effektive Mitbestimmung ist die Dezentralisierung der großen Wohnungsunternehmen. Überschaubarkeit ist Voraussetzung für Mitbestimmung.

7. Ausweitung der Belegungsrechte und Sicherung aller sozialgebundenen Wohnungen

Wahlfreiheit für Sozialwohnungsberechtigte kann nur entstehen, wenn eine genügende Anzahl von Sozialwohnungen vorhanden ist.

- Der Verkauf bzw. die Privatisierung von Sozialwohnungen wird untersagt.
- Alle Sozialwohnungen von gemeinnützigen und privaten Wohnungsunternehmen und privaten Bauherren unterliegen einer dauerhaften Preis- und Sozialbindung.
- Die kommunalen Belegungsrechte werden erweitert. Die Gemeinden werden im Wohnungsbindungsgesetz ermächtigt, sich selbst zu „Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf“ zu erklären.

Bonn, den 13. November 1987

Frau Oesterle-Schwerin

Frau Teubner

Ebermann, Frau Rust, Frau Schoppe und Fraktion