

04.11.2003

Antrag

**der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

**Vorrang für den Mieterschutz bei der Privatisierung von Wohnungsbeständen in NRW
- Sozialverträgliche Gestaltungskriterien für Wohnungsveräußerungen entwickeln**

I.

Auch in Nordrhein-Westfalen kommt es wiederholt von Wohnungsunternehmen zu umfangreichen Verkäufen von Wohnungsbeständen. Hierbei handelt es sich oft um Bestände, die traditionell und über einen langen Zeitraum Mietwohnungsbestände waren und auch typischerweise von Bürgerinnen und Bürgern bewohnt werden, die seit langem in diesen Mietwohnungen leben.

Begleitet mit dem Entfallen der staatlichen Gemeinnützigkeitsanerkennung von Wohnungsunternehmen wirken hier – einzeln oder gemeinsam – vier wesentliche Ursachen:

- Der Übergang der Wohnungswirtschaft zu gewinnintensiveren Formen der Bewirtschaftung,
- der Ausstieg einzelner Unternehmen aus der Wohnungssparte aufgrund veränderter Firmenstrategie,
- der Ausstieg einzelner Unternehmen aus Stadtteilen oder ganzen Regionen, die als problematisch gelten sowie
- der Verkauf öffentlicher – insbesondere kommunaler – Bestände aus Gründen der Haushaltssanierung.

Die Ursachen verweisen darauf, dass die Wohnungsverkäufe der letzten Jahre keine singulären Vorgänge sind. Es handelt sich vielmehr um langfristige Prozesse und Strategien bei den Wohnungsunternehmen bzw. bei den öffentlichen und privaten Kapitaleigentümern der Unternehmen, die erwarten lassen, dass auch in den kommenden Jahren eine massive Veräußerung von Wohnungsbeständen in Nordrhein-Westfalen bevorsteht.

Datum des Originals: 04.11.2003/Ausgegeben: 04.11.2003

Die Veröffentlichungen des Landtags sind fortlaufend oder auch einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen.

Bei den Mietern löst bereits die Ankündigung von Verkäufen in den besonders betroffenen Stadtteilen bzw. Kommunen häufig Unruhe aus. Die Angst vor einem möglichen Verlust ihrer Mietwohnung und die damit gegebenenfalls verbundenen Folgen wie ein Wegbrechen von Lebensperspektiven, Zerfall nachbarschaftlicher Strukturen und Mietpreissteigerungen aktivieren die Menschen zu breitem Protest.

Beispielhaft seien hier nur die Bürgerbegehren in der Stadt Essen gegen den Verkauf der Allbau sowie in der Stadt Köln gegen den Verkauf der GAG/GRUBO aufgeführt, die dort eine breite Resonanz in allen Bevölkerungsschichten gefunden haben.

Die Mieterinnen und Mieter in den Mietwohnungsbeständen des Landes NRW erwarten von der Politik, dass sie vor den nachteiligen Auswirkungen bei der Privatisierung von Wohnungsbeständen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für die Menschen, die sich außerhalb des Angebotes öffentlicher Wohnungsunternehmen nicht am Markt mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Denn zur Veräußerung gelangen auch Wohnungsbestände mit einer geringen Rentabilität, hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf und Mietern mit geringer Mietzahlungsfähigkeit. Betroffen sind dadurch insbesondere die kreisfreien Städte des Landes und hierbei insbesondere die Stadtteile und Teilmärkte des Wohnungsmarktes, in denen Mieter im preiswerten Wohnraum leben.

II.

Der nordrhein-westfälische Landtag hat sich im Fachausschuss für Städtebau und Wohnungswesen bereits intensiv mit dem Thema Wohnungsveräußerungen / Privatisierung von Wohnungsbeständen befasst.

So fand hierzu zum Beispiel am 10. September 2001 unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände und der Mieterschutzverbände eine öffentliche Anhörung statt, die in den Medien und der interessierten Öffentlichkeit eine breite Resonanz gefunden hat.

Auf Vorschlag der Koalitionsfraktionen SPD und Bündnis 90 / Die Grünen hat der Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport aufgefordert, das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS) mit einer Studie zum Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW - Verkaufsfälle und Handlungsoptionen - zu beauftragen. Die Forschungsergebnisse wurden dem Ausschuss in der Sitzung am 17. September 2003 präsentiert.

Damit liegt erstmals für das Land Nordrhein-Westfalen eine umfassende und wissenschaftlich fundierte Problemanalyse vor.

Im Mittelpunkt dieser Studie steht die Ermittlung der Gründe für problemlose oder konfliktbelastete Verkaufsprozesse. Auf dieser Basis werden mit dem Ziel möglichst konfliktfreier künftiger Wohnungsveräußerungen Anforderungsoptionen für eine sozialverträgliche Gestaltung künftiger Veräußerungsvorgänge in NRW entwickelt.

Der nordrhein-westfälische Landtag hält die Ergebnisse der Studie des ILS für eine gute Grundlage, die Diskussionen über die Veräußerung von Wohnungsbeständen zu versachlichen.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der nordrhein-westfälische Landtag eine zeitnahe Veröffentlichung der ILS-Studie, damit die Ergebnisse einer breiten Öffentlichkeit zugänglich werden.

III.

Der nordrhein-westfälische Landtag stellt fest, dass bei der Veräußerung von Wohnungsbeständen nicht die Unternehmensinteressen über den Allgemeininteressen stehen dürfen.

Vor diesem Hintergrund sieht der nordrhein-westfälische Landtag Handlungsbedarf, die künftigen Privatisierungen von Wohnungsbeständen in NRW durch Handlungsempfehlungen für eine sozialverträgliche Gestaltung des Eigentumswechsels im Sinne aller Beteiligten (also Mieter, Eigentümer und Kommunen) zu unterstützen. Diese Handlungsempfehlungen sollen die Möglichkeit eröffnen, den privat-rechtlichen Veräußerungsvorgang öffentlich nach einheitlichen, für alle Beteiligten nachvollziehbaren Kriterien zu begleiten und somit einen allgemeinen Interessenausgleich herzustellen.

Dazu empfiehlt der nordrhein-westfälische Landtag folgende Diskussionsansätze, die in einer öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen mit der interessierten Fachöffentlichkeit sowie interessierten Mietern und Mieterinnen diskutiert und anschließend vom Landtag verabschiedet und veröffentlicht werden soll:

III. A

Folgende Kriterien sind aus Sicht des Landtags für eine sozialverträgliche Gestaltung bei der **Einzelprivatisierung**, also der Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum zu beachten:

Umfassende Informationen für die Mieterinnen und Mieter zu Qualität und Preis

Entscheidungsdruck durch klare Fristen verringern

Bewertung der Bausubstanz

Mindestinstandsetzung mit den Erwerbern festlegen

Teileigentum im Wohnungsunternehmen belassen

Rückgabeoption bei unzutreffenden Verkaufsinformationen vereinbaren

Nachsorgende Beratung von Mietern und Eigentümern

III. B.

Folgende Kriterien sind aus Sicht des Landtags für eine sozialverträgliche Gestaltung bei **Block- oder Unternehmensverkäufen**, also dem Verkauf von großen Wohnungsbeständen in Siedlungsteilen, ganzen Siedlungen oder dem Verkauf von ganzen Unternehmen zu beachten:

Schutz der Mieter beachten

Veräußerung von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand nur zum tatsächlichen Wert

Reinvestition der Verkaufserlöse zur Aufwertung des Wohnungsbestandes

Gemeinden bereits bei Verkaufsabsichten informieren

Rückfallklauseln an den Veräußerer

Gesamtkonzeptionen für Wohnquartiere entwickeln

Vorrang für gemeinschaftliche Erwerbermodelle

Edgar Moron
Carina Gödecke
Dieter Hilser

und Fraktion

Sylvia Löhrmann
Johannes Remmel
Dr. Thomas Rommelspacher

und Fraktion