

Wohnungspolitische Prüfsteine zu den Kommunalwahlen 2009 in Essen

Fragen an die kandidierenden Parteien und Gruppen und Kandidaten zur Wahl des Oberbürgermeisters

**Wir – die DKP Essen - sind grundsätzlich der Meinung: Wohnen ist ein Menschenrecht
Und so sollte dieses Recht auch im Grundgesetz festgeschrieben werden.**

**Wir beantworten Ihre Fragen für Essen sehr gerne, unterstützen wir doch in vielen Fragen zu
Mieterrechte und Mieterschutz die Mieterinitiativen und auch seit ihrer Gründung die
Mietergemeinschaft Essen e.V in ihrer Arbeit.**

- 1. Wie schätzen Sie die Rolle des teilkommunalen Wohnungsunternehmens Allbau AG für die soziale Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung in Essen ein? Werden Sie in Zukunft gegen einen weiteren Verkauf stimmen.**

Antwort:

Ja, wir werden uns immer wieder gegen einen Verkauf der Allbau AG einsetzen. Vor 10 Jahren haben wir das Bürgerbegehren gegen den Verkauf mit all unseren Möglichkeiten unterstützt und damit die volle Privatisierung mit verhindern können. Auch spätere „Überlegungen zum Verkauf“ des Oberbürgermeisters und des Kämmerers haben wir sofort bekämpft. Ein Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens muss grundsätzlich ausgeschlossen werden. Wir brauchen in Essen statt dessen eine starke kommunale Wohnungspolitik. Die Allbau AG ist ein Beispiel dafür, dass Wohnungsunternehmen auch soziale Verantwortung übernehmen, sie ist ein wichtiges Instrument für die Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum auch gerade für Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen. Sie kann auf den privaten Markt Einfluss nehmen und Standards setzen für vorbildliche Wohnungsverwaltung, Bauunterhaltung, Modernisierung und Wohnsicherheit. Ebenso kann sie mäßigend auf die Mietentwicklung wirken und mit anderen Partnern zusammen Wohnquartiere verbessern. Darüber hinaus sollte sie auch ein zuverlässiger Partner in der Stadtentwicklung sein. Vom Allbau Vorstand erwarten wir, dass das Unternehmen demokratisch und transparent verwaltet wird und Formen der Mitbestimmungsrecht entwickelt werden.

- 2. Das Landesgesetz „Zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land NRW“ legt in §1, Allgemeine Vorschriften folgendes fest:
„(1) Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume sind vom Verfügungsberechtigten so zu erhalten und zu pflegen, dass den Anforderungen dieses Gesetzes entsprochen wird. Im Rahmen dieses Gesetzes haben die Gemeinden die Aufgabe auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen hinzuwirken und die dafür erforderlichen Maßnahmen zu treffen. „
Unterstützen Sie den Vorschlag nach einer systematischen Umsetzung dieser landesrechtlichen Möglichkeiten zur Kommunalen Wohnungsaufsicht, damit in betroffenen Quartieren einem weiteren Instandhaltungsrückstau entgegengewirkt werden kann?**

Antwort: Große Teile des Wohnungsbestandes auch in Essen genügen nicht mehr heutigen Bedürfnissen. Unterlassene Instandhaltungen wirken sich auf den Zustand der Wohnungen und auf das Wohnumfeld aus. Gerade durch den mehrfachen Verkauf der großen Bestände an Essener Werkswohnungen und der Wohnungen aus öffentlicher Hand (GAGFAH, LEG) an Internationale Investmentfonds und einheimische Heuschrecken ist der Zustand großer Siedlungsbereiche sehr schlecht. Hier bietet das Wohnungsgesetz NRW der Stadt die

Möglichkeit gegen Wohnungsmängel vorzugehen und ihre Bürgerinnen und Bürger zu schützen. Die Stadt sollte die landesrechtlichen Möglichkeiten konsequent nutzen und eine kommunale Fachstelle einrichten, die als Ansprechpartner für Mieter in gefährdeten Wohnungsbeständen agiert. Bei der Entwicklung von Strategien gegen die Vernachlässigung sollten Mieterinitiativen und Mietervereine wie die Mietergemeinschaft Essen e.V. mitwirken können.

3. In geplanten Stadtumbaugebieten, sowie bei allen Abriss- und größeren Umbaumaßnahmen sollten die betroffenen BewohnerInnen frühzeitig informiert und beteiligt werden?

Antwort: Mieterinformation und Mietermitbestimmung sind seit langem unsere Forderungen. Die frühzeitige Information für Mieter ist unbedingt notwendig, weil dann Mieter entscheiden können, ob sie wohnen bleiben und die Maßnahmen dulden oder ob sie sich eine andere Wohnung suchen wollen. Da es sich meist um Eingriffe in größeren Siedlungsbereichen bei diesen Maßnahmen handelt, sollte auf Mieterversammlungen die Planung vorgestellt werden. Dann können Mieter auch Einfluss nehmen auf Art und Umfang der Maßnahmen um zu verhindern, dass nach Sanierungsmaßnahmen die Mieten stark angehoben werden und ev. viele Mieter dann mit der Mietzahlung überfordert sind.

4. Wie schätzen Sie den Bedarf und die Handlungserfordernisse im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bzw. der Wohnraumversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen ein?

Antwort: Sehr kritisch beobachten wir, dass aktuelle Wohnraumpolitik sich fast ausschließlich an den Bedürfnissen wohlhabender Schichten orientiert und ignoriert, dass die Zahl der Menschen mit mittleren bis niedrigen Einkommen wächst und damit der Bedarf an preiswertem Wohnraum. In Essen gehen preiswerte Wohnungen jedoch seit Jahren verloren : durch das Auslaufen der Sozialbindungen in den Großsiedlungen, durch Privatisierung, durch Abriss und Modernisierung. Wir fordern eine ausreichend aussagekräftige Wohnraumbedarfsanalyse nach sozialen Kriterien als Grundlage für eine bedarfsgerechte und vorsorgende kommunale Wohnungspolitik. Als Ergebnis brauchen wir ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept, das darstellt, wie der zukünftige Bedarf an Wohnraum nachhaltig befriedigt werden kann, ohne dass es zu weiteren Benachteiligungen, überhöhten Wohnkostenbelastungen oder Entstehung von Problemquartieren kommt.

5. Welche Vorstellungen haben Sie, Wohnungen nach heutigem Standard und klimagerecht zu sanieren ohne dass es zu einer Überforderung der Zahlungsfähigkeit der betroffenen Mieter kommt?

Antwort: Es ist nicht einzusehen, dass energetische Investitionen wie gut gedämmte Außenwände, Dächer und Keller sowie wärme isolierende Fenster und Türen mit 11% auf die Mieter umgelegt werden. Diese gesetzliche Regelung sollte aufgehoben werden. Wenn es eine Abwrackprämie für alte Autos geben konnte, dann fordern wir erst recht Förderprogramme von der Bundesregierung für energetische Investitionen z.B. auch für den Austausch von elektrischen Nachtspeicherheizungen gegen umweltfreundlichere Heizanlagen. Die Stadt sollte sich in Kooperation mit Stadtwerken, Wohnungsmarktakteuren und Handwerk gezielt um energetische Kostentransparenz und kostengünstige energetische Verbesserungen im Bestand einsetzen. Für Mieter mit kleinen Einkommen fordern wir einen Sozialtarif für Heizenergie.

6. Halten Sie die Regelsätze für die Kosten der Unterkunft von Menschen mit niedrigen

Einkommen und Hartz IV Betroffenen nach den Mieten auf dem Essener Wohnungsmarkt für angemessen?

Antwort: Nein. Verglichen mit den Regelsätzen anderer Ruhrstädte sind diese Grenzen bei uns sehr niedrig und die Mieten in Essen jedoch relativ hoch. Durch die umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen steigen die Mieten stetig. Wir fordern von der Stadt, dass sie ihre gesetzlichen Möglichkeiten nutzt und diese Grenzen auf den Durchschnittswert nach dem Essener Mietspiegel erhöht. Damit kann sicher gestellt werden, dass niemand aus seiner Wohnung in üblichen Wohngebieten in benachteiligte Wohnquartiere mit schlechter Wohnqualität verdrängt wird.

7. Welche Maßnahmen werden Sie treffen um den weiteren Anstieg der Gebühren und Nebenkosten (Energie, Wasser, Entwässerung, Müll ...) zu begrenzen?

Antwort: Städtevergleiche zeigen immer wieder die sehr unterschiedlichen Gebühren für Energie, Wasser, Müll und anderes. Diese Leistungen gehören zur Daseinsvorsorge und müssen jedem Bürger ohne Einschränkung zur Verfügung stehen. Die kommunalen Stadtwerke tragen die Verantwortung für eine hohe Kostentransparenz bei ihren Tarifen, eine soziale Geschäftspolitik und zusätzliche Dienstleistungen, mit denen sie sich von den privaten Anbietern unterscheiden müssen. Ein lokaler Betriebskostenspiegel ist notwendig, damit Verbraucher die typischen Betriebskosten überblicken und Hinweise zu Betriebskostensenkungen an ihre Vermieter richten können.

8. Werden Sie sich für eine vorsorgende erhaltende kommunale Bodenpolitik einsetzen?

Antwort: Ja, ohne Einschränkung. Die Stadt Essen hat gegen umfangreiche Proteste zahlreiche Grüngebiete für Wohnbebauung umgewidmet, obwohl sie per Ratsbeschluss eine Ausweitung der Grünflächen beschlossen hat. Darum haben wir im Rat dem Regionalen Flächennutzungsplan nicht zugestimmt.

9. Mit welchen Maßnahmen wollen Sie nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen?

Antwort: Die Lebensformen der Menschen haben sich geändert. Außerdem wird die Bevölkerung immer älter. Darauf muss auch die Wohnungspolitik reagieren. Es gibt zahlreiche Bemühungen um gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Wohnprojekte. Zu ihrer Unterstützung brauchen wir einen Ansprechpartner bei der Stadt, um diese neuen Wohnformen auch konsequent zu fördern z.B. durch den Ausbau von Kontaktstellen, durch die Übernahme von Beratungskosten oder durch die Vergabe von städtischen Grundstücken / Gebäuden zu geringen Kosten.

10. Sind Sie bereit für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Geld einzusetzen?

Antwort: Die Stadt Essen hat seit Jahren nur einen einfachen Mietspiegel. Das ist ärgerlich. Ein Mietspiegel hat gerade für Mieter eine ganz große Bedeutung, stellt er doch die ortsübliche Vergleichsmiete dar und ist die regelmäßige Begründung für Mieterhöhungen. Wir fordern die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der auf der Sammlung von repräsentativen Daten aus dem gesamten Stadtgebiet beruht. Die Stadt muss ausreichend Geld zur Verfügung stellen um für einen qualifizierten Mietspiegel ausreichende Daten zu ermitteln, die dann wissenschaftlich ausgewertet werden können.