

Antrag

Fraktion der Grünen

Hannover, den 13. 10. 1986

Betr.: Schutz der Mieterinnen und Mieter der Neuen Heimat und des sozialen Wohnraums

Der Landtag wolle beschließen:

EntschlieÙung

1. Die Landesregierung tritt mit dem neuen Eigentümer der Neuen Heimat, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und den Großbanken in Verhandlungen, um negative Folgen des Verkaufs für die Mieter/innen in Niedersachsen bei einem eventuellen Vergleich oder Konkurs abzuwenden. Sie eruiert zugleich die Möglichkeiten für die Übernahme der Neuen Heimat Niedersachsen oder ihrer Wohnungsbestände und der niedersächsischen Wohnungsbestände der BGI.
2. Die Landesregierung legt dem Landtag kurzfristig ein Struktur- und Finanzierungskonzept zum Aufbau einer regionalen Wohnungsgesellschaft vor. Diese Gesellschaft soll im Falle eines Verkaufs, Konkurses oder Vergleiches der Neuen Heimat Niedersachsen unter Beteiligung des Landes deren Gesellschaftskapital übernehmen. Für den Fall eines Nichtverkaufs soll diese Gesellschaft sich dem Aufkauf der von seiten der Neuen Heimat Bremen/Niedersachsen, der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft Immobilien zum Verkauf anstehenden Wohneinheiten widmen (regionale Auffanggesellschaft).
3. Das Land stellt unabhängig von Punkt 2 Mittel in einem Fond bereit, um den Aufkauf von zum Verkauf anstehenden Wohnungen der Neuen Heimat durch Bewohnergenossenschaften, Kommunen oder anderen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften zu ermöglichen.
4. Das Land senkt die Zinsen für die in den fünfziger und sechziger Jahren gewährten öffentlichen Wohnungsbaudarlehen von 8 % bzw. 6 % auf 4 %, um dem schnelleren Auslaufen der Sozialbindungen durch Umschuldungsmaßnahmen der Eigentümergesellschaften vorzubeugen und um die zulässigen Kostenmieten zu senken.
5. Das Land gewährt kurzfristig Aufwendungsdarlehen und Zinszuschüsse zur Abfederung von Mieterhöhungen von den Wohneinheiten, deren Miete bisher wegen schlechter Vermietbarkeit unterhalb der Kostenmiete vermietet wurden.
6. Die Landesregierung wird aufgefordert, über den Bundesrat eine Gesetzesinitiative zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) mit folgenden Zielsetzungen einzuleiten:
 - Einmal öffentlich geförderte Wohnungen sollen unabhängig von der Rückzahlung öffentlicher Darlehen auf Dauer in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gebunden bleiben.

- Die großen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen werden entflochten und dezentral, d. h. bewohnernah und in überschaubaren Einheiten gegliedert.
 - Die Veräußerungen von im gemeinnützigen Bestand gebildeten gebundenem Wohnungsvermögen an nichtgemeinnützige Gesellschaften wird untersagt.
 - Die Umwandlung von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen wird unterbunden.
 - Die Bestimmungen über die wirtschaftliche Prüfung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wird verschärft.
 - Die Mitbestimmung und Selbstverwaltung der Mieter in sie betreffenden Angelegenheiten wird im WGG verankert.
7. Die Landesregierung wird aufgefordert, über den Bundesrat eine Gesetzesinitiative zur Reform des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und des Wohnungsbaugesetzes mit folgenden Zielsetzungen einzubringen:
- Auch bei vorzeitiger Rückzahlung von öffentlichen Darlehen bleibt die Sozialbindung erhalten.
 - Bei Konkurs und Vergleich endet die Sozialbindung frühestens in 10 Jahren.
 - Die Überleitung der Mietpreisfestsetzung vom Kostenmietprinzip auf das Vergleichsmietenprinzip (nach Rückzahlung der Darlehen) wird aufgehoben. In Zukunft gilt für alle jemals öffentlich geförderten Sozialwohnungen als Kostenobergrenze die Einstiegsmiete für den Sozialwohnungs-Neubau.

Begründung

Der Verkauf von ca. 30 000 Wohnungen der gewerkschaftseigenen Neue Heimat an die Neue Gesellschaft des Brotfabrikanten Schiesser betrifft in Niedersachsen über 100 000 Menschen in ihrem Grundrecht auf Wohnen, da sie z. T. mit Mieterhöhungen, Wohnungsverkäufen und Kündigungen (bei Eigenbedarf der neuen Eigentümer) rechnen müssen. Die Probleme und daraus resultierende Lösungsmöglichkeiten gliedern sich in drei Bereiche:

1. Regionalisierung der niedersächsischen Neue Heimat-Bestände u. a. unter Einbeziehung von Bewohnergenossenschaften (Punkte 1 bis 3 des Antrages)

Die rechtlich selbständige Neue Heimat Niedersachsen ist eines der schwächsten Glieder des Neue Heimat-Konzerns, und es muß Vorsorge getroffen werden, daß diese Regionalgesellschaft bei einer Sanierung des Gesamtkonzerns nicht durch Vergleich oder Konkurs „geopfert“ wird. Auch muß verhindert werden, daß finanziell lukrative Einzelbestände im Vorwege als Eigentumswohnungen verkauft und durch vorzeitige Darlehensrückzahlungen aus der Sozialbindung herausgenommen werden. Gemäß der Beteuerung der Landesregierung, die Mieterinnen und Mieter der Neuen Heimat nicht im Regen stehen zu lassen, ist dafür frühzeitig ein Konzept zur Regionalisierung des kompletten Neue Heimat-Bestandes und die kurzfristige Aufnahme von Verhandlungen mit dem neuen Eigentümer erforderlich.

2. Änderung der Bedingungen der öffentlichen Darlehen als Sofortmaßnahme bei überhöhten Kostenmieten (Punkte 4 und 5 des Antrages)

Durch sehr ungünstige Bedingungen des Finanzierungssystems liegt die zulässige Kostenmiete von Sozialwohnungen der siebziger Jahre z. Z. erheblich über den Marktmieten bei frei finanzierten Wohnungen und die Neue Heimat Niedersachsen hat durch Mietverzicht in Höhe von 20 Millionen DM diese Wohnungen subventio-

niert. Da sich die Gewerkschaften durch den Verkauf an Herrn Schiesser aus ihrer sozialen Verantwortung gestohlen haben, ist der neue Eigentümer berechtigt (und der hat es schon angekündigt) trotz Sozialbindung die Miete z. T. erheblich anzuheben, wenn dies auf dem Markt erzielbar ist. Beispielsweise sind bei vielen Wohnungen in Braunschweig dadurch kurzfristig Mieterhöhungen von ca. 7,50 DM auf 11,00 DM pro m² zu erwarten. Auch ist zu befürchten, daß Mieten allein zu dem Zweck angehoben werden, um dadurch die Mieterinnen und Mieter zum Auszug zu bewegen, um die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln zu können. Weiterhin muß verhindert werden, daß wegen der überhöhten Zinsen für die älteren Jahrgänge öffentliche Darlehen durch Banken abgelöst werden und dadurch die Sozialbindung mit allen negativen Folgen im größten Teil Niedersachsens schon nach 6 Monaten ausläuft.

3. Langfristige Sicherung der Neue Heimat-Wohnungen in der Sozialbindung und im Bestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Punkte 6 und 7 des Antrages)

Eine Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes ist dringend erforderlich und die von den Länderministerien eingesetzte Kommission ARGEBAU hat hierzu schon 1982 detaillierte Vorschläge unterbreitet. Es ist politisch äußerst bedenklich, daß die mit erheblichen Steuergeldern bezuschußten Sozialwohnungen, die auch dringend weiterhin eine wichtige Funktion in der Wohnungswirtschaft haben, dem Markt und damit der Gewinnmaximierung von Banken und privaten Eigentümern überlassen werden sollen.

Hammerbacher-Richter
Fraktionsvorsitzende