



Kommunalwahl 2020

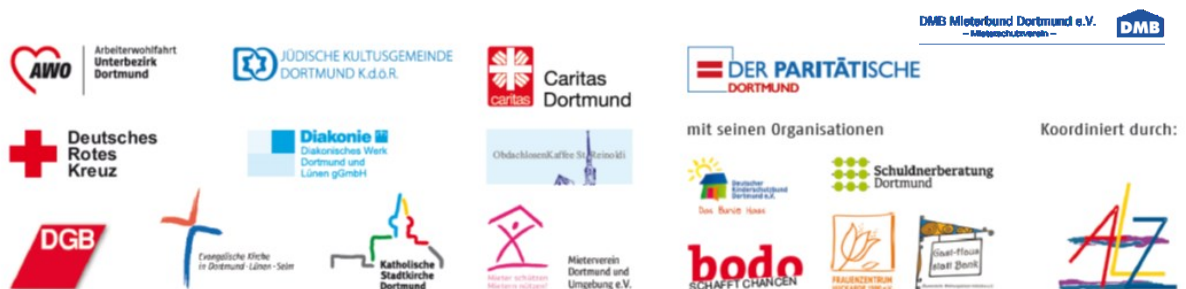
Wohnen in Dortmund

Wohnen ist ein Menschenrecht! Aber die Situation am Dortmunder Wohnungsmarkt wird immer enger. Die Mieten steigen, guter und bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel wird immer knapper. In Dortmund haben nach Berechnungen der Stadt Dortmund rund 50 % der Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Insbesondere Armut, besondere Lebenssituationen oder Diskriminierung erschweren es, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden und auch anmieten zu können.

Die Zahl der geförderten und preisgebundenen Wohnungen geht immer weiter zurück. Die neu geförderten Wohnungen im Neubau und in der Bestandsförderung können den Rückgang aktuell bestenfalls aufhalten, geschweige denn die Zahl wieder erhöhen. Die Bemühungen für den kommunalen Mietwohnungsbau sind über drei 2015/16 ins Leben gerufene Projekte nicht hinausgekommen. Zugleich gehören über 45.000 Wohnungen, die früher im Eigentum öffentlicher oder früher gemeinnütziger Wohnungsunternehmen waren, heute Finanzinvestoren oder börsennotierten Wohnungsunternehmen. Wie kann dem begegnet werden?

Das Dortmunder Netzwerk „arm in Arm“ legt hiermit seine wohnungspolitischen Forderungen zur Kommunalwahl 2020 vor, welche konkrete Handlungsansätze für Dortmund aufzeigen.

Dortmund im Juli 2020



Kontakt: Netzwerk "arm in Arm"

koordiniert durch WEGA der Verein

(vormals Arbeitslosenzentrum Dortmund e.V.) c/o Jutta Reiter, DGB Dortmund-Hellweg Ostwall 17 – 21, 44135 Dortmund // Jutta.Reiter@DGB.de



1. Bezahlbaren Wohnraum schaffen und sozialgerechte Bodennutzung

5 x 500 = 2500 Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbau!

Über die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) und/oder DOGEWO₂₁ baut die Stadt Dortmund ab 2020 bis 2025 jährlich rund 500 und damit insgesamt 2500 geförderte Mietwohnungen im kommunalen Wohnungsbau. Dadurch entstehen sehr stark nachgefragte, bezahlbare und barrierefreie Wohnungen für alle Generationen und Zielgruppen: vom Ein-Personen-Haushalt bis zu Familien mit Kindern.

Hierfür sind entsprechende konkrete Grundstücke zu identifizieren, ggf. Bau- und Planungsrecht zu schaffen, die Erschließung zu sichern und konkrete Entwurfsplanungen auf den Weg zu bringen. Die Grundstücke sind der DOGEWO₂₁ bzw. der DSG zu übertragen.

Sozialgerechte Bodennutzung

Die Stadt Dortmund schafft Planungsrecht für private Grundstücke über Bebauungspläne nur, wenn die Eigentümer mindestens 50 % der Fläche an die Stadt Dortmund veräußern und diese sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, beteiligen. Diese erworbenen Flächen kann die Stadt Dortmund für geförderten kommunalen Wohnungsbau (s.o.) und ggf. soziale Infrastruktur im Stadtteil nutzen. Für städtische Wohnungsbauflächen verpflichtet sich die Stadt Dortmund, 50 % der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Von privaten Grundstückseigentümern wird bei der Neuauftellung und Änderung von Bebauungsplänen – auch auf den verbleibenden Flächen im oben beschriebenen Modell – weiterhin eine 25 % Quote für den geförderten Mietwohnungsbau verlangt.

Erbpacht statt Verkauf von Grundstücken

Städtische Grundstücke werden vorrangig in Erbpacht vergeben. Für geförderte Wohnungen werden geringere Erbpachtzinsen und / oder reduzierte Verkehrswerte gemäß Gemeindeordnung angesetzt. Über Erbpachtverträge können längere Bindungsfristen, über die Förderbestimmungen des Landes NRW hinaus, vereinbart werden. Die Stadt Dortmund erhält damit zudem dauerhafte Erlöse, statt einmalige Verkaufsgewinne aus Ihren Liegenschaftsaktivitäten.

Konzepte statt Höchstpreise

Für die Vergabe über Erbpacht bzw. Verkäufe städtischer Liegenschaften für Wohnungsbaugrundstücke bzw. gemischte Quartiere mit einem die Nutzung prägendem Anteil an Wohnungen werden grundsätzlich Konzeptverfahren durchgeführt. Bei Konzeptverfahren werden die Kriterien „Anteil geförderten Wohnraums“ (über die verpflichtende 25 % Quote hinaus) und „verlängerte Bindungsfristen“ (über die 20 bzw. hinaus 25 Jahre gemäß den aktuellen Förderbestimmungen) berücksichtigt. Wohnungsbauträger, die einen höheren Anteil geförderter Wohnungen anbieten und / oder längere Bindungsfristen können auf diesem Wege punkten.



Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere muss neben dem Wohnraumversorgungskonzept (siehe 2.) der gemeinwohlorientierte Bedarf des umliegenden Stadtteils stärker berücksichtigt werden. Welche Wohnformen fehlen im Stadtteil, z.B. altersgerechte Wohnungen nach dem Bielefelder Modell (Wohnen mit Versorgungssicherheit)? Welche sozialen Einrichtungen werden im Quartier benötigt z.B. Kindertageseinrichtungen, Begegnungszentren, Tages- oder Kurzzeitpflege? Welche Nutzungsmöglichkeiten und Einrichtungen werden benötigt, um eine kostenfreie Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen?

2. Zugang zu Wohnraum sichern + schaffen

Neues Wohnkonzept für Dortmund!

Im Mai 2020 wurde durch die Hauptausschuss der Stadt Dortmund in Vertretung für den Rat die Aktualisierung des kommunalen Wohnkonzeptes beschlossen. erarbeitet ein neues Wohnraumversorgungskonzept. Ein zentraler Schwerpunkt sind hierbei die Anforderungen und quantitativen Bedarfe von Menschen, die besondere Schwierigkeiten haben eine eigene Wohnung zu finden und mögliche passgenaue Angebote zur Verbesserung des Angebotes für zu bestimmende „Nachfragegruppen“ zu entwickeln. Das Netzwerk „arm in Arm“, als Dortmunder Bündnis „Wir wollen wohnen!“, bietet hierfür seine aktive Mitarbeit im Prozess der Erarbeitung des neuen kommunalen Wohnkonzeptes an.

Mietvertrag trotz SCHUFA-Eintrag bei DOGEWO 21 ermöglichen!

Menschen mit Schufa-Eintrag haben in vielen Fällen große Schwierigkeiten eine Wohnung anzumieten. Dies gilt auch für die Wohnungen von DOGEWO₂₁ und die durch DOGEWO₂₁ verwalteten Wohnungen der Stadt Dortmund. Die Stadt Dortmund wird Ihrem Versorgungsauftrag hier zurzeit nicht gerecht.

Zugang zu Wohnraum für alle Menschen

Teil des erneuerten Konzepts der Stadt Dortmund zur Unterbringung wohnungsloser Menschen ist der massive Ausbau des Pools an Notwohnungen. Das ist ein wichtiges Instrument, akute Obdachlosigkeit zu beenden – eigenständiges Wohnen bedeutet es nicht. Wenn die Stadt Dortmund zu viele Wohnungen vom Markt nimmt, verschärft sie damit die Wohnungsnot. Weil der Zugang zur städtischen Wohnungslosenhilfe weiterhin über den Leistungsanspruch und Mitwirkungspflichten geregelt wird, bleiben Betroffenen Gruppen strukturell ausgeschlossen.

Wir fordern Wohnen zu ermöglichen statt unterzubringen, und Hilfen allen Bedarfsgruppen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt muss Wege schaffen, damit Wohnungslose selbstbestimmt Mieter*innen sein können – mit der nötigen Unterstützung und Begleitung.



Zwangsräumungen vermeiden

573 Haushalte wurden in Dortmund im Jahr 2018 zwangsgeräumt. 86 Prozent der Betroffenen waren im Transferleistungsbezug. Die Stadt Dortmund sichert Hilfen zu, um den drohenden Verlust einer Wohnung abzuwenden – diese Aufgabe erfüllt sie jedoch offenbar nur unzureichend. In Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt sind die Konsequenzen umso drastischer. Wer dort, wo Wohnraum knapp ist, die eigene Wohnung verliert, findet unter Umständen für lange Zeit keine neue.

Die Stadt Dortmund muss ihre Verantwortung wahrnehmen, ihr bestehendes Konzept zur Vermeidung von Wohnungsverlust anwenden und an den konkreten Bedürfnissen der Betroffenen ausrichten.

Angemessene Kosten der Unterkunft (KdU)

Bei den Kosten der Unterkunft, u.a. für ALG II, Grundsicherung, Sozialgeld sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Weiterhin jährliche Überprüfung und Anpassung der Angemessenheitsgrenzen
- Einführung eines Klimabonus für energetisch sanierte Wohnungen, angelehnt an die Zuschläge des Dortmunder Mietspiegels oder am Modell des Kreises Unna. Dort gibt es im Rahmen der Einzelfallprüfung eine Klimakomponente, die – nach Energieträger und Energieverbrauch differenziert – einen dreistufigen Bonus vorsieht. Die Zuschläge betragen 0,59 EUR, 0,75 EUR oder 0,91 EUR pro Quadratmeter.¹
- Einführung von allgemeinen Toleranzgrenzen, um Zwangsumzüge zu vermeiden und Anmietungen zu ermöglichen
- Notwendige Umzüge dürfen nicht an einer unzureichenden Finanzierung scheitern

3. Bezahlbaren Wohnraum erhalten und schützen

Begrenzung der Mietenentwicklung

Die Stadt Dortmund setzt sich **gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen** für Mieterschutzrechte bei Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen ein. Hierzu gehören Kappungsgrenze, Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, Mietendeckel und Mietpreisbremse.

Mit **DOGEWO₂₁** und der **Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft** werden Regelungen zur Begrenzung von Bestandsmieterhöhungen (10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Dortmunder Mietspiegel, ausgehend vom Mittelwert) und zur Neuvermietung (maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Dortmunder Mietspiegel, ausgehend vom Mittelwert) getroffen.

Mieterhöhungen wegen Modernisierungen bei DOGEWO₂₁ sind für die Mieter in Bezug auf die Warmmiete neutral zu gestalten – Mieterhöhung und eine realistische Energieeinspa-

¹ http://www.kreis-unna.de/fileadmin/user_upload/Kreishaus/50/pdf/50.1/Richtlinie_Unterkunftskosten.pdf



rung gleichen sich aus. DOGEWO₂₁ arbeitet zudem bei energetischen Modernisierungen mit der Verbraucherzentrale NRW zusammen. Über den „Basis-Check Energie“ sind kostenlose Vor-Ort-Beratungen bei den einzelnen Mieterinnen und Mietern möglich, um auch im modernisierten Haus optimal heizen und lüften zu können. Die Stadt Dortmund hält Ihre Töchter DSW₂₁ und Sparkasse Dortmund an, als Gesellschafter von DOGEWO₂₁ auf Gewinnausschüttungen zu verzichten.

Kommunale Vorkaufsrechte sichern

Schaffung und Nutzung von baurechtlichen Vorkaufsrechten (u.a. Bebauungspläne, Sanierungsgebiete, Milieuschutzgebiete), um den Bestand an kommunalen Wohnungen zu erhöhen.

Schutz vor Verdrängung und Luxusmodernisierung

Die Stadt Dortmund setzt mit Ihren Aktivitäten im Bereich der Städtebauförderung wichtige Impulse für die Entwicklung der Stadtteile. Öffentliche Investitionen dürfen jedoch nicht zu Verdrängungen der dort lebenden Menschen führen. Durch den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen kann die Gefahr der Verdrängung durch Umwandlung in Eigentumswohnungen und Luxusmodernisierungen verringert werden. Zudem kann die Stadt Dortmund Vorkaufsrechte geltend machen und bezahlbaren Wohnraum sichern. Die Nordstadt und Hörde benötigen diese Art von „Milieuschutz“. Nach dem Vorbild der Stadt Leipzig² sollte zudem die gesamte Stadt Dortmund hinsichtlich von Verdrängung bedrohter Stadtteile und Quartiere untersucht werden.

Stärkung des Wohnraumschutzes

Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund erhält für ein aktives Vorgehen im Bereich des Wohnraumschutzes mehr Personal für die Bereiche Wohnungsaufsicht und Kontrolle von zweckentfremdeten Wohnungen.

- In der Wohnungsaufsicht sollen für auffällige Wohnanlagen und Siedlungsbestände bei drohenden und vorhandenen Missständen abgestimmte Vorgehensweisen entwickelt werden, die eine Verbesserung der Wohnverhältnisse ermöglichen. Das Einzelfallbezogene Vorgehen kann den Problemlagen häufig nicht gerecht werden. Es darf nicht sein, dass sich Missstände anhäufen, und am Ende Räumung und Unbewohnbarkeit der Wohnungen steht.
- Im Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum werden einerseits aus der Wohnungsmarktbeobachtung bekannte, längerfristige Leerstände geprüft, andererseits auf Internetportalen, wie z.B. Airbnb, gflats oder wimdu, als Ferienwohnungen angebotene Wohnungen überprüft.

² <https://www.leipzig.de/news/news/soziale-erhaltungssatzungen-fuer-sechs-gebiete-vorgesehen/>