**Diskussionsstand in der AG 60 plus**

**als Zuarbeit für die Perspektiv-AG Leben und Familie**

1. Derzeitige Situation

2. Maßstab für sozialen Wohnungsbau

3. Geeignete Maßnahmen

A Reaktivierung des Genossenschaftsgedankens

B Durchmischung der Quartiere

C Finanzierung

D Aktive Bodenpolitik der Städte und Gemeinden

E Genehmigungsverfahren

F Vermögensbildung für "Schwellenhaushalte"

G Grundlagenberatung für partnerschaftlich

orientiertes Wohnen

**Politische Zielsetzung unseres Diskussionsbeitrages**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis.

Wir fühlen uns verpflichtet, dies menschenwürdig und nach sozialdemokratisch geprägten Wertvorstellungen umzusetzen.

**1. Dringender Handlungsbedarf**

Der Ausverkauf der in Besitz des Bundes, des Landes und der Kommunen befindlichen Sozialwohnungen ist unbedingt zu stoppen.

Die unterschiedlichen Bedarfe von Städten und dem ländlichen Raum, sowie der Trend auf dem Wohnungsmarkt, müssen berücksichtig werden. Die Potenziale in der Raumplanung, vor allen Dingen das  Angebot an Flächen für den sozialen Wohnungsbau,  sind voll auszuschöpfen.

Die Baukosten sind umweltfreundlich zu reduzieren. Die Refinanzierung der energetischen Sanierung darf das bestehende Mieterverhältnis nicht gefährden.

Trotzdem muss die verstärkte Nutzung der Möglichkeiten erneuerbarer Energien, und von Fernwärme- und Nahwärmenetzen Vorrang haben.

Eine spürbare Steigerung beim Wohnungsbau ist nur zu schaffen, wenn sich öffentliche und private Investoren engagieren.

**2. Maßstab für sozialen Wohnungsbau**

Mieten von Sozialwohnungen sind ausnahmslos an den örtlichen Mietspiegel zu binden. Städte und Kommunen ohne Mietspiegel müssen sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

Wir fordern eine regional angepasste Mietobergrenze für Sozialwohnungen.

Die Einkommensgrenzen für Sozialwohnung müssen regelmäßig an die Lebens- und Einkommensverhältnisse angepasst werden.

**3. Geeignete Maßnahmen**

a) **Reaktivierung des Genossenschaftsgedankens**

Hierunter verstehen wir die Stärkung der kommunalen, gemein­nützigen, privatwirtschaftlichen Wohnungsgenossenschaften.\*

b) **Durchmischung der Quartiere**

Ziel von Planung und Umbau der Quartiere ist eine gute Lebens­qualität für alle Menschen. Deshalb ist auf eine sozial­verträgliche Durchmischung zu achten.

Es ist ein ausgewogenes Verhältnis, bzw.  eine gesunde Mischung zwischen Mietwohnungen und Wohneigentum herzustellen.

Es sind sowohl die Interessen der Generationen, als auch die Bedürfnisse und Besonderheiten der Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen. Das gelingt mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen: Mehrgenerationenhäuser, Wohnungen mit Anschluss an Sozialstationen, familien- und seniorengerechtes Wohnen,

Durch kreative Gestaltung der Mietverträge, die auch den Mietern breiten Raum für geänderte Wohnbedürfnisse im Lebenszyklus einräumen, sollen die Möglichkeiten des Wohnungstausches verbessert werden. Das ist auch ein gutes Instrument gegen Fehlbelegung.

c) **Finanzierung**

Um die Mietpreise zu begrenzen, sollten Zuschüsse bei Erbbaupacht­verträgen gewährt werden, bei denen die Investoren für die Laufzeit des Vertrages einen vorher ausgehandelten Mietzins garantieren.

Mit revolvierenden Fonds sollen Wohnungen finanziert und die Wohnkosten lang­fristig stabil gehalten werden. Dabei wird an den Fonds zurückfließendes Geld wieder zur Finanzierung weiterer Projekte verwendet. Zins und Tilgung finanzieren somit neue Wohnungen.

Die Stärkung der Objektförderung hat Vorrang vor der Subjektförderung. Die Förderung über Investitionszuschüsse hat Vorrang vor der steuerlichen Förderung.

d) **Aktive Bodenpolitik der Städte und Gemeinden**

Wohnungsgenossenschaften sollten die Möglichkeit erhalten, in attraktiven Baugebieten Grundstücke im Erbbaurecht zu übernehmen.

Um Geld für wichtige öffentliche Aufgaben zur Verfügung zu haben und einen Schwerpunkt auf die Wohnbauförderung zu legen, z.B. auch, um die revolvierenden Fonds mit genügend Geld auszustatten, ist es notwendig, die Wertsteigerung, die durch die Umwandlung in Bauland erfolgt, für die Gemeinschaft abzuschöpfen, statt diese den Baulandbesitzern zu überlassen.

Kommunen und Städte müssen ihre jeweilige Wohnungsbau- und Umbauförderung den örtlichen Bedingungen anpassen.

e) **Genehmigungsverfahren**

Hier sind die Besonderheiten der Landesbauordnungen oftmals ein Hindernis, wenn es darum geht für ganz Deutschland gültige Bedingungen zu formulieren. Wir fordern eine bundesweite Anpassung, zumindest für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Bei besonders öffentlich frequentierten Plätzen muss die Infrastruktur den Bedürfnissen angepasst werden, z.B. müssen genügend öffentliche Toiletten und Sitzgelegenheiten zur Verfügung stehen.

f) **Vermögensbildung für "Schwellenhaushalte"**

Haushalten, denen es ohne staatliche Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben, sollen zukünftig wieder mehr gefördert werden.

g) **Grundlagenberatung für partnerschaftlich orientiertes Wohnen**

Von der Idee neue Formen partnerschaftlichen Wohnens zu schaffen bis zur Umsetzung sind viele Hürden zu nehmen. Unser Ziel ist deshalb die Etablierung einer neuen, nicht kommerziellen Beratungs­kultur für die Bereiche Recht, Finanzen, Genehmigungen, Bau, Netzwerkaufbau.

*\*Argumente zu 3a):*

*1. Im Genossenschaftswesen entscheidet nicht die Höhe der Einlage/Beteiligung, sondern es gilt ausnahmslos das Prinzip: ein Mitglied hat eine Stimme.  Hier kann also nicht die Kapitalstärke die Mitglieder überstimmen.*

*2. Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften können nicht wegen Eigenbedarf aus der Wohnung gekündigt werden.*

*3. Aus dem Genossenschaftsgesetz ergibt sich das Ziel der Genossenschaften: Die Interessen der Genossenschaftsmitglieder zu wahren und zu fördern.*

*4. "Luxus-Sanierungen" können in der Satzung der Genossenschaft oder bei den Mitgliederversammlungen ausgeschlossen werden.*