

### **Kommunales Wohneigentum erhalten**

Einführungsreferat für ein Wochenendseminar für Kommunalpolitiker und kommunalpolitisch Interessierte am 05./06. Juli 2003 in Dortmund

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freundinnen und Freunde, liebe Genossinnen und Genossen,

in das Wahlprogramm der PDS zur Bundestagswahl 2002 wurde auf Vorschlag von Mitgliedern der AG Wohnen der PDS aufgenommen, ich zitiere: „Wohnung und Wohnen gehören zu den wichtigsten Bedingungen sozialer Sicherheit und der Menschenwürde. Wohnen soll daher für alle bezahlbar und die Wohnung sicher sein. Die PDS setzt sich für selbstbestimmtes Wohnen ein. Dazu gehört, dass verschiedene Formen des Wohnens gesellschaftlich anerkannt und dass das Wohnen zur Miete in kommunalen und Genossenschaftswohnungen oder im Wohneigentum gleichberechtigt gefördert werden. Es gibt keinen einheitlichen Wohnungsmarkt in Deutschland. Deshalb erfordert die Entwicklung des Wohnungsangebotes und -bestandes in den verschiedenen Regionen Deutschlands differenzierte Strategien.“ Zu gleichen Erkenntnissen kam auch Volker Nordalm von der viterra Gesellschaft in seinem Vortrag auf der Jahrestagung des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung im Juli vergangenen Jahres in Aachen.

Linke Kommunalpolitiker brauchen aber andere Visionen. Ich meine, sozialer und kommunaler Wohnungsbestand sind die Basis für bezahlbares Wohnen in den Kommunen. Ich möchte Anforderungen und Visionen an linke Wohnungspolitik an meinen Leipziger Erfahrungen als Wohnungsbauer, Stadtrat seit 1990 und seit 1994 Mitglied der Leipziger Kommunalen Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) erläutern.

In den im Oktober 2001 von der Delegiertenkonferenz verabschiedeten Wohnungspolitischen Leitlinien fordert der Leipziger PDS-Stadtverband als Ziel der städtischen Wohnungspolitik, dass auch zukünftig alle Bewohner und zeitweilig hier Lebenden entsprechend ihren finanziellen Möglichkeiten eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung nach Lage, Größe und Ausstattung in einem attraktivem Wohnumfeld finden können.

Bereits 1991 kam die PDS auf einem Forum der PDS-Bundestagsgruppe in Bonn zur Grundposition: Das Recht auf Wohnen ist ein grundlegendes Menschenrecht und gehört in das Grundgesetz sowie die Länderverfassungen. Zahlreiche Länderverfassungen haben dies als Ziel zwar formuliert, nicht jedoch als einklagbares Recht.

Auf kommunaler Ebene sollten wir uns deshalb vom Bestreben leiten lassen, hier und heute Verbesserungen für die Menschen zu erreichen, was oft nur über minimale politische Konsenslösungen zu erreichen ist.

Jede größere Kommune braucht städtische wohnungspolitische Leitlinien und Konzepte, die Prozessen der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, aber auch Eingemeindungen Rechnung tragen müssen.

#### 1. Zur wohnungspolitischen Situation in Leipzig

Für viele Leipziger und zeitweilig in der Stadt Wohnenden hat sich die Wohnungssituation in den letzten Jahrzehnten grundlegend verbessert. Die DDR hatte sich 1972 als Ziel gesetzt, dass bis 1990 jede Familie eine Wohnung hat, die trocken, warm und sicher ist. Doch bereits damals hatten Viele den Traum von ihrer Wohnung nach Größe, Lage und Standard, welcher nun seit Ende der 90er Jahre bei günstigen Mietkonditionen verwirklicht werden können.

Seit 1990 ist in Leipzig ein vor allem qualitativ besseres Wohnungsangebot entstanden. Ursachen dafür sind Neubau und Sanierung, das heißt Modernisierung und Instandsetzung, von Wohnun-

gen. Aber auch die erhebliche Verringerung der Bevölkerung wegen zu geringer Geburtenzahlen sowie der Wegzug in andere Regionen wegen Mangel an Arbeitsplätzen oder ins Umland trugen dazu bei, dass derzeit sanierte Wohnungen zu relativ niedrigen Mieten zwischen 4- 5 Euro Nettokaltmiete zu erhalten sind und das in allen Eigentumsformen. Die derzeitige Situation auf dem sich herausbildenden Wohnungsmarkt ist von einer dramatischen Zunahme des Wohnungsleerstandes in den Beständen aller Eigentumsformen gekennzeichnet. In einigen Sanierungsgebieten beträgt der Wohnungsleerstand über 40 %. In der gesamten Stadt wird derzeit von einem Leerstand von ca. 20 %, das sind ungefähr 55.000 Wohnungen, ausgegangen, darunter bei der LWB von über fast 30%. Insbesondere in den von Rückübertragung betroffenen Restbeständen des kommunalen Wohnungsunternehmens Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, hat sich der Anteil der Wohnungsleerstände innerhalb weniger Jahre auf über 90% entwickelt.

Durch Rückübertragung und Privatisierungszwang, infolge der Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes und des ökonomischen Zwangs zum Verkauf zur Sicherung der Liquidität sowie Bildung von Eigenkapital für Wohnungssanierung hat sich der LWB-Wohnungsbestand wesentlich verringert. Er entspricht zurzeit etwa einem Anteil von ca. 20 –25% des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Leipzig. So wird es immer schwieriger, den wachsenden Bedarf an belegungsgebundenen Wohnungen mit niedrigen Wohnungsmieten bzw. mit Mietpreisbindung zu sichern.

Seit 1990 sind in den Altbaugebieten zwar zahlreiche leerstehende Gebäude saniert worden, aber nicht alle wurden wieder bezogen und vor allem wegen der 50%igen Neubauförderung sind überwiegend zwischen 1994 und 1998 zahlreiche neu gebaute, leerstehende Gebäude hinzugekommen.

Nicht zuletzt gewinnen Probleme des Wohnumfeldes und der fehlenden Infrastruktur an gesellschaftlichen und Dienstleistungseinrichtungen, die Zunahme der sozialen Entmischung und der Gebäudeleerstand in stark befahrenen, aber zu engen Straßen, an Bedeutung.

Die bis Mitte der 90er Jahre fehlende Regionalplanung hat dazu geführt, dass in zahlreichen Kommunen im Leipziger Umland auf sächsischem, aber auch auf dem Gebiet von Sachsen-Anhalt, eine große Zahl von Wohnsiedlungen entstanden ist und Baurecht für die Erweiterung der neuen Siedlungen oder für neue Standorte besteht sowie weitere in Vorbereitung sind. Das hat zu einer dramatischen Abwanderung der Bevölkerung ins Umland geführt. Während am Stadtrand und im Umland zahlreiche Neubausiedlungen mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, Eigenheimen und Reihenhäusern entstanden sind und weitere entstehen, ist der zunehmende Verfall von Gründerzeitquartieren zwar partiell gestoppt, der fortschreitende Verfall in vielen Quartieren auch 10 Jahre nach der Wende noch nicht umgekehrt worden.

Nach der Sanierung steigen die Wohnkosten und es entsteht eine immer größer werdende Diskrepanz zu sozial verträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Das Niedrighalten von Mieten in unsanierten DDR-Wohnungen aus den 80er Jahren hat in den letzten Jahren Entspannung geschaffen. Da aber auch diese Wohnungen in den nächsten Jahren instandgesetzt und modernisiert werden müssen, wächst die Zahl von Haushalten, die auf Grund niedriger Einkommen nach einer preisgünstigen Wohnung suchen.

Es bestehen Disproportionen zwischen Haushaltsstruktur und vorhandener Wohnraumstruktur wegen beträchtlicher Zunahme der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte.

Dadurch entstanden für viele dieser Haushalte mit zu großen Wohnungen nicht nur hohe Mietbelastungen, sondern sogar soziale Härtefälle. Selbst bei Zahlung von Wohngeld sind Mietbelastungen von 35 bis über 50% keine Seltenheit, da bei Überschreiten der wohngeldfähigen Miethöchstgrenzen kein höheres Wohngeld mehr gezahlt wird. Davon sind bereits  $\frac{2}{3}$  der Wohngeldbezieher betroffen.

Die Streichung der staatsdirigistischen Begrenzung kommunaler Wohnungsbestände auf 20% der Gesamtbestände sowie der Verzicht auf die Begrenzung des Wohnungsbestandes auf 15 000 je Wohnungsunternehmen in Sachsen war ein Erfolg des gesamten PDS-Landesverbandes und seiner Sympathisanten und muss weiterhin verteidigt werden, vor allem weil Leipzig diese sächsische Regelung ignoriert hat und es Dresden nicht auf eine politische Kraftprobe hat ankommen lassen.

## 2. Sozialer und kommunaler Wohnungsbestand – Basis für bezahlbares Wohnen

Die Sicherung eines ausreichend großen Bestandes an sozialgebundenen Wohnungen im LWB-Besitz sowie in genossenschaftlichen und in geringem Umfang auch in privaten Wohnungs-

beständen ist auch zukünftig Grundvoraussetzung einer sozialen städtischen Wohnungspolitik. Während in den Beständen der Wohnungsgenossenschaften der Sanierungsbedarf als wohnungspolitische Hypothek der DDR fast überwunden ist, hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft durch Fehler der Stadtregierung und vor allem der Geschäftsführung während der Amtszeit des Geschäftsführers Trabalski, Ihnen vielleicht als Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion in NRW und von der Neuen Heimat bekannt, mit neuen Hypotheken zu kämpfen und den Sanierungsstau zwar reduziert, aber noch nicht abgebaut.

Trotz der Ablehnung eines Antrages der PDS-Stadtratsfraktion änderte die LWB unter dem Druck der Mieterinnen und Mieter ihre Modernisierungs- und Instandsetzungsstrategie.

Neben kommunalen sind die Genossenschaftswohnungen - wichtiger Teil des bezahlbaren Wohnungsbestandes. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand, ist mit seinen für viele bezahlbaren Wohnungen auch künftig unverzichtbar und sollte mindestens gleichberechtigt wie andere Wohnungseigentumsformen durch Bund und Land gefördert werden. Obwohl nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben, handeln die meisten Wohnungsgenossenschaften nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit. Als eine besondere Form gemeinschaftlichen Privateigentums war der Zwang zur Privatisierung von 15% der Genossenschaftswohnungen bei Inanspruchnahme der Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes ein Anachronismus in sich, der eine Schwächung der Genossenschaften als wesentliches Ziel hatte.

Zur Sicherung eines ausreichend großen Bestandes an sozialgebundenen Wohnungen im LWB-Besitz sowie in genossenschaftlichen oder privaten Wohnungsbeständen fordern wir:

- die Erhaltung und Schaffung eines ausreichend großen Bestandes von mindestens 90.000 mietpreisgebundenen Wohnungen in den LWB- und Genossenschaftsbeständen in den alten und neuen Ortsteilen, (die LWB selbst strebt 40-50\$ an, wir meinen zu wenig)
- entsprechende Verträge, die langfristig sichern, dass mindestens 33% der frei werdenden LWB- und 25% der genossenschaftliche Wohnungen an Anspruchsberechtigte mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden können,
- den Verkauf kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen im Stadtzentrum und seinen Randgebieten nur in Ausnahmefällen zuzulassen sowie eine behutsame Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung von Mieterwünschen, um die soziale Durchmischung im gesamten Stadtgebiet zu sichern,
- dass die LWB auch zukünftig entsprechend ihrem Gesellschafterauftrag ihren Beitrag leisten muss, damit sich breite Schichten der Bevölkerung in Leipzig mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Deshalb muss sie sich zu einem wohngebietsstrukturierten, effizienten, mieternahen und kundenfreundlichen wohnungspolitischen Instrument weiterentwickeln.
- die Verhinderung aller Versuche der Zerschlagung und/oder Privatisierung des kommunalen Wohnungsunternehmens LWB,
- dass die LWB in die Lage versetzt wird, aus eigener Kraft ihren Bestand mit einem großen Anteil von Wohnungen mit Mieten unterhalb der ortsüblichen zu reproduzieren, was auch die Vergleichsmiete nicht nur langfristig zu erhalten sondern, sogar schrittweise objekt-konkrete Förderung von Investitionen einschließt, die vor allem Bedürftigen zu Gute kommen sowie familien-, alten- und jugendgemäße Wohnprojekte unterstützen soll.

### 3. Genossenschaftswohnungsbestand - wichtiger Teil des bezahlbaren Wohnungsbestandes

Damit die Wohnungsgenossenschaften auch zukünftig ihren Anteil an der langfristigen Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums leisten können, fordern wir:

- die gleichberechtigte Förderung des genossenschaftlichen Eigentums als spezifische Form von Privat- und Gemeineigentum;
- Verzicht auf den Verkauf von Genossenschaftswohnungen an Dritte,
- die Förderung des Entstehens neuer Genossenschaftsmodelle, beispielsweise von Mietergemeinschaften, die ihre Wohnungen zur Eigennutzung kaufen,
- die Anerkennung und staatlicher Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mitgliedsrechten in Wohnungsgenossenschaften als vermögenswirksame Leistung mit Arbeitgeberanteilen,

- die Umwandlung der Altschulden in gezahlte und zu zahlende Bundesfördermittel und die Gewährung von Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Kommunen bei Bevorzugung von Genossenschaftsmitgliedern.

In den Stadtzentren sollten Funktionen nicht nur in der Fläche sondern auch in der Vertikalität gemischt sein. Erdgeschosse sollten ausschließlich, die ersten Obergeschosse teilweise, für Handel, Gastronomie und Dienstleistung genutzt werden, während die oberen Geschosse der Büro- und Wohnnutzung vorbehalten sind. Bei Neubauten sollte eine mindestens 25%ige Wohnnutzung angestrebt werden. Obwohl dieser Prozentsatz rechtlich nicht durchsetzbar ist, werden nach wie vor vorwiegend in den oberen Geschossen Wohnungen gebaut.

Wohnen ist auch zukünftig untrennbar mit einem vitalen und attraktiven Stadtzentrum verbunden und sollte deshalb nicht nur erhalten bleiben, sondern es sollten sogar weitere Wohnungen entstehen. Wohnen ist die ursprüngliche Hauptfunktion gewesen, die aus Siedlungen Städte werden ließen. So ist es nicht verwunderlich, dass sich im Bereich des heutigen Augustusplatzes ein altes „Gewerbegebiet“ befand, wohin Schmiede oder Gerber wegen der großen Brandgefahr und der Gerüche verbannt wurden.

Im Stadtzentrum muss ein Hauptziel der Stadtentwicklung und der Wohnungspolitik sein, dass auch zukünftig die Bewohner und zeitweilig dort Lebenden entsprechend ihren finanziellen Möglichkeiten eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung nach Lage, Größe und Ausstattung in einem attraktivem Wohnumfeld finden können und dem wachsenden Bedarf an altersgerechten, barrierefreien und rollstuhlgerechter Wohnungen Rechnung getragen wird. Die LWB darf sich keinesfalls aus dem Stadtzentrum zurückziehen. Durch entsprechende Angebote können unterschiedliche Alters- und soziale oder Interessengruppen, wie für Jugendliche, Studenten Singles, Familien und Alleinerziehende sowie Senioren oder Ausländer können für ein Wohnen im Zentrum gewonnen werden.

Anspruch der PDS muss es bleiben, dass immer auch ein entsprechender Anteil Wohnungen mit Mieten vorhanden ist, die von den meisten Leipzigern oder Studierenden bezahlt werden können. Ohne ein schlüssiges Konzept, sollte die PDS-Fraktion einem Abriss der Wohnbebauung Brühl auch weiterhin ablehnen. Nach Fertigstellung der in der historischen Struktur wieder gebauten Reichsstraße zeigt sich, dass es sich sehr wohl lohnt, die vorhandene Wohnbebauung zu modernisieren und den Freiraum mit einer großzügigen Grünanlage zu gestalten.

#### 4. Stadtentwicklung muss sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren

Ein Hauptziel der Stadtentwicklung muss es sein, dass alle eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung in einem attraktiven Wohnumfeld innerhalb der Stadtgrenzen finden. Deshalb fordern wir:

- der Bau von Wohnungen, gesellschaftlichen Einrichtungen sowie Gewerbebauten in den Städten muss sich am zukünftigen Bedarf unter Berücksichtigung der tatsächlich zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung orientieren,
- als wichtige Instrumente zur Steuerung der Wohnungsbestandsentwicklung müssen der Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen und die Leitlinien zur Stadterneuerung spätestens alle 5 Jahre fortgeschrieben werden,
- das Stadtentwicklungsprogramm muss verlässliche Daten über den lang- und mittelfristigen Bedarf an Wohnungen in allen Eigentumsformen und Stadtteilen differenziert nach Größe und Standard als Grundlage haben. Der Bedarf an Wohnungen ist mit dem aktuell ermittelten Bestand unter Berücksichtigung der bereits genannten Kriterien sowie Baualter und Bauzustand abzugleichen.
- die soziale Durchmischung in den Stadtteilen durch differenzierte Wohnungsangebote und unterschiedliche Eigentumsformen zu erhalten und zu befördern.
- für die Entwicklung der Stadtteile in der Städte- und Wohnungsbauförderung klare Prioritäten zu setzen und vor allem jene Stadtteile zu fördern, die eine Erneuerung nicht aus eigener Kraft schaffen und in Gefahr geraten, soziale Brennpunkte zu werden oder dass in ihnen großflächige Brachflächen entstehen,

- die Stärkung der innenstädtischen Stadtteile, da keine neuen stadttechnischen und Verkehrsnetze bzw. Gebäude des Allgemeinbedarfs neu gebaut werden müssen, zumal viele davon in den zurückliegenden Jahrzehnten bereits erneuert wurden. Bei zu geringer Auslastung geraten diese in die Gefahr der Schließung, während andere auf der „grünen Wiese“ neu geschaffen werden müssen.
- Moratorien für den Verzicht auf Inanspruchnahme von Baurechten auf der „grünen Wiese“ zu vereinbaren und nicht in Anspruch genommene oder auslaufende Baurechte keinesfalls zu verlängern. Wenn möglich sollten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgehoben werden.
- unter Berücksichtigung bestehender städtischer Strukturen in dem Stadtteil sollen vorhandene und neu entstehende Baulücken mit Grünflächen, Parkplätzen aber auch durch Terrassen-, niedriggeschossige oder Reihenhäuser bzw. Stadtvillen geschlossen werden. Dadurch können potentiellen Abwanderern ihren Wünschen entsprechende Wohnformen in den innerstädtischen Bereichen angeboten werden.
- den punktuellen Abriss von moralisch und bautechnisch verschlissenen und vollständig unbewohnten Gründerzeitgebäuden, die Einmottung von Gebäuden, die bei Bedarf mit vertretbarem Aufwand saniert werden können sowie die Bevorratung von Flächen für langfristig zu erwartende Lückenschließungen oder die Nutzung zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch die zeitweilige Gestaltung von Grünflächen oder den Bau von Stellflächen für den ruhenden Verkehr,
- Abriss von Plattenbauten auch in hochverdichteten Wohngebieten und in Einzelfällen, wenn dies die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Beseitigung städtebaulicher Missstände zum Ziel hat, wie die Entdichtung in nachverdichteten Wohnquartieren,
- die Beendigung des ideologisch begründeten Ausspielens von Gründerzeitvierteln und Großwohnsiedlungen
- die Verhinderung des Abrisses von begehrten und überwiegend bewohnten Gebäuden zum Zweck der besseren Grundstücksvermarktung in zentral gelegenen Stadtteilen
- für alle vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen, vor allem der Wohnungen muss gelten: Zusammenlegung vor Umnutzung, vor Umbau, Grundrissveränderung vor zeitweiliger Stilllegung, vor Teilrückbau und erst am Schluss: Totalabriss
- die zwingend notwendige Zukunftsdebatte muss zuallererst mit der Zielrichtung geführt werden, wie füllen wir Wohnhäuser, Schulen, Kindertagesstätten oder gewerbliche Gebäude und Anlagen. Und erst danach sollte gefragt werden, was fangen wir mit den leerstehenden an.
- die Schaffung attraktiver Arbeitsplatzangebote und die gezielte Ansiedlung von Arbeitskräften mit deren Familien sowie Zukunftsperspektiven für die bereits in Leipzig lebenden und vor allem für Jugendliche.

##### 5. Wohnungsbauförderung am tatsächlichen Bedarf ausrichten

Unter Berücksichtigung des deutschlandweit anhaltenden Bevölkerungsrückgangs ist mittel- und langfristig der Wohnungsbestand zu erneuern. Deshalb fordern wir:

- die Sicherung eines ausreichenden sozialgebundenen Wohnungsbestandes in kommunalem Besitz sowie in genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbeständen als Basis für eine soziale städtische Wohnungspolitik
- dass auch bei großen strukturellen Wohnungsleerständen mittel- und langfristig der Wohnungsbestand in allen Eigentumsformen mit 1% jährlich reproduziert wird. Der Wohnungsersatz muss aber von der zu erwartenden Bevölkerungsgröße und nicht der heutigen bestimmt werden.
- die Unterstützung und Förderung von Initiativen und Projekten zur Bildung von alternativen und integrativen Wohnformen von Jugendlichen und Studenten, z. B. in Connewitz oder anderen Stadtteilen,
- Erhalt und Schaffung altersgerechter, barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen in allen Stadtteilen,

- konsequenter Erhalt, Modernisierung und gezielter Neubau von Wohnheimen für Studentinnen und Studenten sowie Auszubildende als wichtige Voraussetzung für ein optimales Studium oder die Berufsausbildung.
- dass der Abriss von bautechnisch verschlissenen Wohngebäuden, gleich welcher Wohnungsbestände und Eigentumsformen, nur nach Absprache zwischen Stadt, Eigentümer und den betroffenen Mietern in Ausnahmefällen erfolgt, auch um den seit 1980 entstandenen Abrisstau abzubauen,
- die prinzipielle Verhinderung des Abrisses sanierter Gebäude,
- dass die Konkurrenzfähigkeit des Stadtzentrums und der innerstädtischen Stadtteile gegenüber dem Stadtrand und neuen Siedlungen auf der „grünen Wiese“ durch eine bessere, zumindest jedoch gleichberechtigte Förderung des Bestandserhalt gegenüber dem Neubau deutlich erhöht wird.

## 6. Wohnen muss bezahlbar bleiben

Damit das Wohnen langfristig bezahlbar bleibt, fordern wir:

- weitere Reformierungen des Miethöhegesetzes, die sozialverträgliche Kappungsgrenzen und Rahmenbedingungen zur Mietentwicklung festlegen müssen und unberechtigte Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserungen bei Neu- und Wiedervermietungen außer Kraft setzen sollten.
- die stetige Angleichung der Miet- an die Einkommensentwicklung sowie die Einbeziehung von weiteren Betriebskostenanteilen in die Wohngeldregelung im Rahmen der Wohngeldreformen
- die Ansprüche aus Modellen der Subjektförderung mit einkommensabhängigen Mieten nur durch die Wohngeldstellen zu entscheiden und zu regeln.
- bei der Festlegung neuer Mietstufen zur Wohngeldregelung die Besonderheiten der Mietentwicklung in Baualters- und Wohnwertstrukturen zu beachten und einzuordnen,
- durch behutsame Sanierung und kostendeckende Mieten in den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen auf eine preisgünstige Mietentwicklung auf dem freien Wohnungsmarkt verstärkt Einfluss zu nehmen.
- bei der Vergabe von Fördermitteln langfristige Belegungsrechte zu mietpreisgünstigen Bedingungen zu sichern.
- dass die Stadt besonders mit Hilfe der LWB die erforderlichen Belegungs- und Mietpreisbindungen mit einem Mietniveau der Nettokaltmiete von unter 8,- DM/m<sup>2</sup> garantieren kann, die einen realistischen Bezug zur Einkommensentwicklung und Bedarfsstruktur haben.
- bei der Fortschreibung des Mietspiegels sind alle Mieten und nicht nur die jeweils in den letzten 4 Jahren erfolgten Mietabschlüsse einzubeziehen, um überhöhte Mieten sowie Mietverzerrungen bei den Vergleichsmieten zu verhindern.