

Antrag

**der Abg. Dr. Walter Witzel u. a. Bündnis 90/Die Grünen und
der Abg. Ulrich Brinkmann u. a. SPD**

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

Förderung bürgerschaftlichen Engagements und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre durch Gründung von Mietergenossenschaften

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. in welchen Städten Baden-Württembergs es Quartiere gibt, die (fast) ausschließlich aus ehemaligen Sozialwohnungen bestehen und bei denen die Gefahr besteht, daß sie sich zu sozialen Brennpunkten entwickeln,
2. welche Konzepte die Landesregierung kennt bzw. unterstützt, um dieser Gefahr zu begegnen,
3. wie sie für die o. g. Quartiere die Bildung von Mietergenossenschaften beurteilt, und zwar im Hinblick auf
 - Förderung bürgerschaftliches bzw. bewohnerschaftliches Engagement
 - den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum,
 - Identifikation der Bewohner mit dem Haus und damit eine Stabilisierung des Stadtteils,
 - Stärkung der Eigenverantwortung der Mieter,
 - Reduzierung der Schäden an den Gemeinschaftseinrichtungen und des Wohnumfelds (Vandalismus)
 - Sanierung sozialer Brennpunkte,

4. wie sie das in Freiburg Weingarten von der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft modellhaft entwickelte Konzept beurteilt, das den Kauf eines Hochhauses durch eine von den Mietern gegründete Genossenschaft vorsieht und mit dem die unter 3. angesprochenen Ziele erreicht werden sollen,
5. inwieweit sie bereit ist, die Bildung von derartigen Mietergenossenschaften im Rahmen des Landeswohnungsprogramms oder über die Programme der „Geschäftsstelle Bürgerschaftliches Engagement/Seniorengenossenschaften im Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung Baden-Württemberg“ zu fördern,
6. ob sie konkret bereit ist, der Thomas-Armbruster Mietergenossenschaft einen Zuschuß zu den Verwaltungskosten für den Zeitraum bis zur Entscheidungsreife über den Kauf des Hochhauses in Höhe von 50.000 DM zu gewähren.

04. 12. 96

Dr. Witzel, Dr. Salomon, Sabine Schlager,
Renate Thon, Annemie Renz Bündnis 90/Die Grünen

Brinkmann, Marianne Wonnay, Dr. Caroli,
Reinelt, Dr. Puchta, Redling, Moser SPD

Begründung

Sozialstrukturelle Entwicklung in Weingarten-Ost, einer typischen Großsiedlung der 60er und 70er Jahre

Die Großsiedlung Weingarten-Ost in Freiburg i. Br. hat ungefähr die Größe eines Fußballstadions und kann als typische Großsiedlung der 60er und 70er Jahre bezeichnet werden. Hier leben rund 2.500 Menschen aus ca. sechzig Ländern in 830 Wohnungen. Rund 75 Prozent der insgesamt 3.570 Wohnungen sind Sozialmietwohnungen und im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft. Das bedeutet, daß die Wohnungen nur Menschen einer bestimmten Einkommensschicht zur Verfügung stehen. Jahrelang hat die städtische Siedlungsgesellschaft überwiegend Mieter aus der Wohnungsnotfallkartei in Weingarten eingewiesen. Dies führte zu einer unerwünschten sozialen Entwicklung in diesem Stadtteil, was sich durch folgende Stichworte kennzeichnen läßt:

- Die Fluktuation der Mietparteien ist sehr hoch.
- Es leben überdurchschnittlich viele Familien in häufig überbelegten Wohnungen.
- Der Anteil der alleinerziehenden Haushalte ist überdurchschnittlich hoch.
- Viele Kinder wohnen in Hochhäusern, die für sie ungünstige Entwicklungsmöglichkeiten bieten.
- Überdurchschnittlich viele Menschen beziehen Sozialhilfe.
- In den Hochhäusern besitzt jede(r) Dritte eine ausländische Staatsangehörigkeit.
- Über ein Drittel der freiwerdenden Wohnungen in Weingarten-Ost werden mit Aussiedlern belegt.
- Die statistisch signifikanten Straftaten werden überwiegend sogenannten „Kleindelikten“ zugerechnet.

Es ist davon auszugehen, daß in vielen größeren baden-württembergischen Städten in den 60er und 70er Jahren derartige Großsiedlungen erbaut wurden, in denen heute eine vergleichbare Problemsituation besteht.

Mietergenossenschaft als bürgerschaftliches Engagement

Mietergenossenschaften sind Selbsthilfeinitiativen der Mieter, um das existentielle Recht des Wohnens langfristig zu erhalten bzw. drohenden Notlagen in der Wohnversorgung wie Kündigung, Abriß oder Wohnraumentwertung entgegenzuwirken. Die Selbsthilfe von Hausbewohnern ist damit bewohnerschaftliches Engagement im sozialen Wohnbereich, um derartige Gefahren abzuwehren.

Mietergenossenschaften setzen unmittelbar an existentiellen Lebensbedingungen des Wohnens an und zeigen gleichzeitig die Verbindungen und Abhängigkeiten zu kommunalpolitischen Entscheidungen auf. Insofern kann das bewohnerschaftliche Engagement in einer Mietergenossenschaft als bürgerschaftlich-politisches Lernfeld verstanden werden.

Der Zusammenschluß der Mieter zu der Rechtsform der Genossenschaft kann als gemeinschaftsbildende Netzwerkstruktur im Sinne des bürgerschaftlichen Engagements verstanden werden.

Das Modellprojekt „Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft“

Bislang gibt es nach unserer Kenntnis über ein Selbsthilfewohnprojekt in einer Großsiedlung der 60er und 70er Jahre in Baden-Württemberg noch keine Erfahrungen. (vgl.: Gerhard Steinhart „Selbsthilfe und Genossenschaften – alte Herausforderungen mit neuen Perspektiven in der Sozialarbeit?“ Diplomarbeit an der Evangelischen Fachhochschule für Sozialwesen, Religionspädagogik und Gemeindediakonie in Freiburg i. Br., 1996)

In Weingarten-Ost versucht jedoch derzeit eine Mietergenossenschaft, das Hochhaus Krozinger Straße 4 zu erwerben, und auf diesem Wege der Entwicklung im Stadtteil entgegenzuwirken: Mitarbeiter des vom selbstorganisierten Bewohnervereins Forum Weingarten 2000 e. V. getragenen Stadtteilbüros und die Mieter und Mieterinnen des betreffenden 14stöckigen Hochhauses haben 1995 gemeinsam das Pilotprojekt angestoßen. Diese Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft befindet sich zur Zeit genossenschaftsrechtlich in der Gründungsphase (i. G.) und verhandelt derzeit noch mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft über die Übernahmekonditionen. Über 60 Prozent der Mieter des Hochhauses mit 82 Mietparteien sind Genossenschaftsmitglieder.

Angesichts von Großsiedlungen in anderen Städten des Landes, in denen auch die oben dargestellten Entwicklungen zu beobachten sind, kommt für die Antragsteller der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft eine Modellfunktion zu. Damit stellt sich die Frage, inwieweit auch die Landesregierung bereit ist, dies anzuerkennen und diesem und auch anderen derartigen Genossenschaftsprojekten Unterstützung zukommen zu lassen.

Konkret stellt sich bei der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft die Lage so dar: Leider ist der Arbeitsaufwand nicht mehr allein auf ehrenamtlicher Basis zu bewältigen. Deshalb wird ab Dezember 1996 eine professionelle Kraft, die das Projekt von Anfang begleitet hat, vom Stadtteilbüro eingestellt. Die Finanzierung für insgesamt ein Jahr in Höhe von 80.000 DM, ist für fünf bis sechs Monate gesichert. Beim Gelingen des Projekts ist die weitere fachliche Arbeit (Geschäftsführung der Genossenschaft) durch die zukünftigen Mieteinnahmen finanziell abgesichert.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 11. Februar 1997 Nr. 6–2721/15 nimmt das Wirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Sozialministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Die Landesregierung hat keinen umfassenden Überblick darüber, in welchen Städten Baden-Württembergs es Quartiere gibt, die (fast) ausschließlich aus ehemaligen Sozialwohnungen bestehen und bei denen gleichzeitig die Gefahr besteht, daß sie sich zu sozialen Brennpunkten entwickeln. Eine Umfrage bei den Stadtkreisen zu typischen Großsiedlungen mit der Gefahr sozial problematischer Entwicklungen ergab folgendes Ergebnis (ohne bislang ausstehende nähere Angaben der Stadt Freiburg):

Freiburg: Weingarten

Heidelberg: Emmertsgrund

Karlsruhe: Oberreut-Waldlage, Rintheimer Feld, Lohn-Issen

Mannheim: Vogelstang, Herzogenriedbebauung, Neckarpromenade

Stuttgart: Hausen, Hallschlag, Rot, Raitelsbergsiedlung, Freiberg nördlich der Mönchfeldstraße, Falchstraße, Neckarvorstadt

Zu 2.:

Ursächlich für die Entwicklung solcher Gebiete zu sozialen Brennpunkten sind in der Regel die einseitigen Belegungsstrukturen; sie sind geprägt von einem hohen Anteil einkommenschwacher Haushalte und einem überdurchschnittlichen Anteil ausländischer Bewohnerinnen und Bewohner. In den betroffenen Kommunen wird in vielfältiger Weise versucht, diesen Strukturen entgegenzuwirken.

So wird der Wohnungsbestand sukzessive baulich aufgewertet; die Verbesserung des Wohnumfeldes wird parallel dazu angestrebt. Diese Maßnahmen werden sowohl mit kommunalen Mitteln als auch im Rahmen der Programme der städtebaulichen Erneuerung und Modernisierung mit Landes- und Bundesfinanzhilfen gefördert. Wo möglich, wird durch ergänzende Neubebauung, bei der zu einem größeren Teil Eigentumsmaßnahmen realisiert werden, eine Strukturverbesserung erreicht. Durch die Konversion ehemalig militärisch genutzter Flächen können größere Gebiete mit der Zielsetzung einer ausgewogenen sozialen Struktur neu überplant werden.

Grundsätzlich sind dabei auch alternative Bau- und Bauträgerformen realisierbar. So ist zum Beispiel in Stuttgart ein Teil einer früheren Kaserne mit Förderung im Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage zu einem Wohnprojekt für ehrenamtliche Betreuer umgebaut worden. Die 11 entstandenen Wohnungen sind überwiegend in Eigenarbeit hergestellt worden, Gebäude und Grundstück wurden einem Trägerverein in Erbpacht überlassen.

In Mannheim wurden einer Mietergenossenschaft (Vermietergenossenschaft Ludwig-Frank e. G.) im Jahr 1990 insgesamt 401 bis dahin städtische Wohnungen übertragen.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Generell sind Kommunen und Wohnungsunternehmen bestrebt, durch eine entsprechende Belegungssteuerung der Gefahr der Bildung sozialer Brennpunkte entgegenzuwirken.

Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Mieterstruktur ergibt sich bei ehemaligen Sozialwohnungen auch dadurch, daß der Eigentümer nach Auslaufen der Bindungen nicht mehr an die Belegungsvorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) gebunden ist und dadurch auch an besser verdienende Haushalte vermieten kann. Soweit Belegungsbindungen noch bestehen, kann durch die Freistellung von diesen Bindungen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 a) des WoBindG derselbe Effekt erreicht werden. Eine solche Freistellung ist für die Wohnungen in Freiburg-Weingarten/Ost bis zum Jahr 2002 erfolgt.

Schließlich wird auch durch eine enge Kooperation zwischen den in der Regel städtischen Wohnungsgesellschaften und den sozialen Dienststellen der Kommunen sowie mit Trägern der Wohlfahrtspflege versucht, aufkommenden Problemen durch Erarbeitung und Umsetzung geeigneter Konzepte als auch durch konkrete Betreuung im Einzelfall entgegenzuwirken.

Im einzelnen ist die generelle Problematik der Großsiedlungen im Großsiedlungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 1994 (BT-Drucksache 12/8406) aufgearbeitet worden. Dort sind die städtebaulichen, wohnungspolitischen und bautechnischen Handlungsfelder sowie Lösungsansätze detailliert dargelegt worden.

Zu 3. und 4.:

Die Bildung von Mietergenossenschaften wird unter den angegebenen Aspekten bei entsprechendem bürgerschaftlichem Engagement und der Bereitschaft der Bewohner zu verstärkter Eigenverantwortung als sinnvoll erachtet. Eine derartige Konzeption wird beispielsweise in Mannheim von deutschen und türkischen Mietern erfolgreich umgesetzt. Mietergenossenschaften können so ein geeignetes Instrument sein, *punktuell* zu Strukturverbesserungen zu kommen. Bei der Bewertung sind im Einzelfall jedoch sämtliche Auswirkungen auf die kommunale Wohnungspolitik zu beachten. Gerade der Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen bildet eine wesentliche Grundlage für die Wohnungsversorgung der bei den Wohnungsämtern vorgemerkten Wohnungssuchenden. Ob ein Konzept wie das der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft i. G. in Freiburg sich erfolgreich umsetzen läßt, hängt entscheidend davon ab, ob es sich mit den wohnungspolitischen Vorstellungen der Stadt vereinbaren läßt und die finanziellen Fragen sich befriedigend lösen lassen, zumal das Konzept von einer Überlassung der Wohnungen zu einem stark reduzierten Kaufpreis ausgeht.

Zu 5.:

Das Landeswohnungsbauprogramm dient der Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere des Wohnungsneubaus. Gerade angesichts des gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangenen Mittelvolumens ist auf eine wirksame und zielgenaue Förderung zu achten. Die Förderung nicht investiver Maßnahmen, wie etwa die Bildung von Mietergenossenschaften, ist deshalb nicht vorgesehen.

Die Geschäftsstelle Bürgerschaftliches Engagement/Seniorengenossenschaften im Sozialministerium unterstützt zahlreiche Projekte vor allem durch Vernetzung, das heißt Kooperation mit anderen Einrichtungen sowie durch Schulungen zum bürgerschaftlichen Engagement. Seit 1995 liegt der Arbeitsschwerpunkt der Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit den kommunalen Landesverbänden in der subsidiären Unterstützung von Projekten, die auf lokaler und kommunaler Ebene in Abstimmung und Mitwirkung der örtlichen Verwaltung durchgeführt werden. Die Stadt Freiburg hat sich auf den „Aufruf zum bürgerschaftlichen Engagement in Baden-Württemberg“ durch den Sozialminister in der Sache der

Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft nicht an das Sozialministerium gewandt. Der Geschäftsstelle sind andere vergleichbare Stadtteilprojekte in Freiburg bekannt, jedoch kein aufeinander abgestimmter Antrag, der beispielsweise eine Unterstützung der Vernetzungsarbeit rechtfertigen würde. Zu den Kriterien der Förderung von Maßnahmen auf dem Gebiet des bürgerschaftlichen Engagements durch das Sozialministerium gehört, daß über den unmittelbaren Effekt für die Mitglieder der Genossenschaft hinaus Beispielhaftes für das Gemeinwohl der Bürgerschaft geleistet werden soll. Dies kann im Falle der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft nicht beurteilt werden.

Zu 6.:

Die Landesregierung sieht sich nicht in der Lage, die bei der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft anfallenden Personalkosten zu bezuschussen.

Dr. Döring
Wirtschaftsminister