



■ **Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V.**

Kommunal-Info 8/2018

1. Oktober 2018

Inhalt

	Seite
Kommunalwahlen vorbereiten	1-5
Kleine Städte und Integration	5-6
Wohnungsgipfel aus kommunaler Sicht	6-9

Kommunalwahlen vorbereiten

Am 26. Mai 2019 werden in Sachsen die nächsten Kommunalwahlen stattfinden, zusammen mit den Wahlen für das EU-Parlament. Zur Vorbereitung der Kommunalwahlen durch Parteien und Wählervereinigungen (WV), die jetzt schon begonnen haben sollte gehört insbesondere:

- Wahlprogramme und Wahlaussagen vorzubereiten, um politische Botschaften an die Wählerinnen und Wähler auszusenden und die eigenen Anhänger zu mobilisieren,
- geeignete Personen zu finden, die sich als Kandidatinnen und Kandidaten zur Kommunalwahl stellen,
- die Kandidatinnen und Kandidaten (Wahlbewerber/innen) in entsprechenden Versammlungen für die Wahl nach dem geltenden Kommunalwahlrecht aufzustellen,
- die Unterlagen mit den Wahlvorschlägen vollständig vorzubereiten, die bei den zuständigen Wahlausschüssen der Gemeinden, Städte und Landkreise einzureichen sind.¹

Die maßgeblichen rechtlichen Grundlagen für die Vorbereitung und Durchführung von Kommunalwahlen im Freistaat Sachsen sind die jeweils aktuellen Fassungen für²:

- die Sächsische Gemeindeordnung,
- die Sächsische Landkreisordnung,
- das Sächsische Kommunalwahlgesetz,
- die Sächsische Kommunalwahlordnung.

Für die Vorbereitung von Kommunalwahlen liegt beim Kommunalpolitischen Forum Sachsen e.V. ein Leitfaden vor, der auch in digitaler Fassung abgerufen werden kann.³

Kandidatengewinnung

Die Kandidatengewinnung ist eine entscheidende Aufgabe in Vorbereitung auf die Kommunalwahlen. Eine Partei, die es zuwege bringt, für die Kommunalwahlen eine genügende Zahl

respektabler Kandidatinnen und Kandidaten (Wahlbewerber/innen) aufzustellen, erhöht die Chancen für ein gutes Wahlergebnis ganz beträchtlich.

Denn: wie kaum andere Wahlen sind Kommunalwahlen in sehr hohem Maße Personenwahlen. Die Wähler machen bei Kommunalwahlen ihre Wahlentscheidung in sehr hohem Maße davon abhängig, welche Personen hinter Wahlprogrammen oder -aussagen stehen.

Was kann getan werden?

Einen Überblick darüber verschaffen, wer von den bisherigen Mandatsträger/innen noch einmal zur Verfügung steht. Diesen Personenkreis rechtzeitig daraufhin ansprechen!

Gleichzeitig beginnen, eine Liste mit neuen Kandidat/innen zu erarbeiten:

- die Mitgliederdatei durchsuchen;
- die „Nachrücker“ aus der letzten Kommunalwahl dabei nicht vergessen und ansprechen,
- ebenso bereits als sachkundige Einwohner/innen Tätige ansprechen sowie
- aktive Leute aus Bürgerinitiativen, Vereinen, etc.
- parteilose Sympathisant/innen und evtl. frühere Parteimitglieder einbeziehen.

Auch sollten Mitglieder des Landtags bzw. Bewerber um ein Landtagsmandat sich nicht zu schade sein, ebenso für ein kommunales Mandat zu kandidieren. Auch an Mitglieder denken, die bisher weniger in reinen Parteistrukturen in Erscheinung getreten sind, die aber vielleicht als Fachleute in praktischen Lebensbereichen zu Hause sind. Überhaupt möglichst solche Leute gewinnen, die Fähigkeiten oder Kenntnisse für ein Gebiet der praktischen Kommunalpolitik mitbringen (z.B. Kommunalwirtschaft, Bauplanung, Sozialarbeit, Jugendhilfe, Kommunalfinanzen, etc.) und diese Fachaufgaben in politischen Zusammenhängen sehen können.

Denkbar wäre auch, rechtzeitig vor der Aufstellung der Wahlbewerber/innen sich mit einer Anzeige in der Lokalpresse oder mit einem Flyer an die eigene Wahlbevölkerung zu wenden mit dem Angebot, dass die am kommunalen Geschehen Interessierten die Möglichkeit erhalten, auf dem Wahlvorschlag der Partei oder WV zu kandidieren. Vorstellbar wäre auch, in einer öffentlichen Einladung mögliche Interessenten aus der eigenen Wahlbevölkerung zu einer Versammlung einzuladen, etwa unter dem Thema „Wer hat Lust auf Stadtrat?“

Und schließlich haben für die Gewinnung neuer geeigneter Kandidat/innen auch die Fraktionen und Mandatsträger/innen in den bisherigen Kommunalvertretungen eine Mitverantwortung.

Anforderungen an Kandidat/innen

Wodurch sollten sich die Kandidat/innen auszeichnen:

- Entscheidungsfreudigkeit und Tatkraft,
- die Fähigkeit, Probleme anzupacken,
- Präsenz vor Ort und die Fähigkeit, auf Leute zuzugehen,
- den Menschen zuhören können,
- persönliche Integrität,
- es wird schon erwartet, dass die Kandidat/innen das Wahlprogramm der Partei/WV mit tragen und im kommunalen Handeln auch vertreten.

Wer kann alle diese Kriterien überhaupt erfüllen, um für ein kommunales Mandat zu kandidieren? Ist das nicht zu viel verlangt? In der Summe ist das zugegebenermaßen eine sehr idealisierte Zielmarke.

Deshalb keine Scheu oder falsche Bescheidenheit: Im Grundsatz kann jeder Bürger, jede Bürgerin, jedes Parteimitglied sich für ein kommunales Mandat bewerben.

Denn das Wesen der kommunalen Selbstverwaltung besteht ja gerade darin, dass sie von der ehrenamtlichen Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger getragen wird. In diesem Sinne sind die Kommunen auch unverzichtbare Schulen der Demokratie. Deshalb kann im Grundsatz auch niemand von vornherein für ein kommunales Mandat als ungeeignet abgelehnt werden.

Auch hier gilt als Grundannahme, dass jedermann und –frau im kommunalen Mandat sich als lernfähig erweisen können.

Voraussetzungen zur Wählbarkeit

Als Wahlbewerber/innen können für die Kommunalvertretungen (Kreistag, Stadt- oder Gemeinderat, Ortschaftsrat) aufgestellt werden:

Bürger der Gemeinde/des Landkreises:

- Deutsche im Sinne des Artikels 116 Grundgesetz, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und seit mindestens 3 Monaten im Wahlgebiet (Landkreis, Gemeinde/Stadt, Ortschaft) ihren alleinigen oder Hauptwohnsitz haben. Um für die jeweilige kommunale Vertretung (Kreistag, Gemeinde- o. Stadtrat, Ortschaftsrat) zu kandidieren, ist die o.g. Mindestwohnzeit im entsprechenden Wahlgebiet eine Voraussetzung.
- Bürger der Gemeinde/des Landkreises sind ebenfalls Staatsangehörige anderer Staaten der Europäischen Gemeinschaft (Unionsbürger), sofern sie das 18. Lebensjahr vollendet haben und seit mindestens 3 Monaten im entsprechenden Wahlgebiet ihren alleinigen oder Hauptwohnsitz haben, für dessen Vertretung sie kandidieren.

Unionsbürger, die kandidieren wollen, müssen zusätzlich bis zum Ende der Einreichungsfrist für Wahlvorschläge gegenüber dem Vorsitzenden des Gemeinde-/Kreiswahlausschusses an Eides Statt versichern, dass sie im Herkunftsstaat ihre Wählbarkeit nicht verloren haben.

Die Voraussetzungen für die Wählbarkeit müssen zum Zeitpunkt des Stattfindens der Versammlung zur Aufstellung der Kandidat/innen gegeben sein.

Als Hauptwohnung gilt die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Hauptwohnung eines verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie oder seinem Lebenspartner lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. Der Meldepflichtige hat bei jeder An- oder Abmeldung mitzuteilen, welche weiteren Wohnungen er hat und welche Wohnung seine Hauptwohnung ist. Ändern sich die für die Bestimmung der Hauptwohnung maßgebenden Umstände, so hat der Meldepflichtige dies der Meldebehörde der neuen Hauptwohnung innerhalb von zwei Wochen schriftlich mitzuteilen.

Kommunalwahlkampf

Bei Kommunalwahlen schauen die Wählerinnen und Wähler weniger auf die Parteien im Bundestag oder Landtag. Bei ihrer Wahlentscheidung lassen sie sich vielmehr davon leiten, welchen Parteien, Wählervereinigungen oder Personen sie am ehesten zutrauen, die lokalen, kommunalen Probleme zu lösen. In Wahlprogrammen, Wahlaussagen, Wählerbriefen oder anderen Formen der Wahlwerbung sind nicht nur allgemeine Bekenntnisse gefragt, sondern möglichst klare Aussagen zu den in der jeweiligen Kommune anstehenden Aufgaben, Projekten, Investitionen usw.

Der Wahlkampf soll

- die Wählerinnen und Wähler auf die bevorstehenden Wahlen aufmerksam machen,
- die eigenen Kandidat/innen bekannt machen,
- über die kommunalpolitischen Ziele und Vorhaben der Partei/WV informieren,
- die eigene Anhängerschaft mobilisieren.

Politische Versäumnisse, Fehler und Unterlassungen der zurückliegenden Jahre kann der Wahlkampf jedoch nicht ungeschehen machen, wie er ebenso wenig ein völlig neues Image oder der Realität nicht entsprechendes Bild der Partei vorspiegeln kann. Insbesondere dient der Wahlkampf auch dazu, die noch Unentschlossenen zu gewinnen.

Idealtypisch lassen sich drei verschiedene Wahlkampfstrategien unterscheiden:

❶ Der Ergebnis- oder Leistungswahlkampf wird insbesondere von den Mehrheitsparteien bevorzugt, die als „regierende“ Partei durch eine Leistungsbilanz der zurückliegenden Wahlperiode glänzen wollen und so ihre Problemlösungskompetenz nachweisen wollen.

„Oppositionsparteien“ können darauf verweisen, dass sie bestimmte kommunale Probleme öffentlich thematisiert haben bzw. bestimmte Dinge überhaupt ans Licht der Öffentlichkeit gezerrt haben. Weiterhin können sie ganz offensichtliche Fehler oder Fehlentscheidungen der Mehrheitsfraktion als negatives Ergebnis im Wahlkampf benennen. Aber allein damit lässt sich freilich kein Wahlkampf gewinnen.

❷ Deshalb wird von den „Oppositionsparteien“ der Programmwahlkampf bevorzugt, in dem durch die Hervorhebung von programmatischen Forderungen und das Aufzeigen besserer Alternativen die Zustimmung der Wähler erreicht werden soll. Ratsam ist es, den Programmwahlkampf auf wenige Themen zu konzentrieren, am besten naturgemäß auf jene, wo die Partei auch eine gewisse Kompetenz erworben hat und nachweisen kann. Besonders für die Wähler sichtbar werden muss dabei die deutlich erkennbare Alternative zu den anderen Parteien.

Aber noch so gute Wahlprogramme oder -aussagen allein sind noch lange keine Garantie für Wahlerfolge. Wie kaum andere Wahlen sind Kommunalwahlen in sehr hohem Maße Personenwahlen (selbstredend gilt das für die Wahl von Bürgermeistern und Landräten noch viel mehr). Die Wähler machen bei Kommunalwahlen ihre Wahlentscheidung in sehr hohem Maße davon abhängig, welche Personen hinter Wahlprogrammen oder -aussagen stehen, ob ihnen aufgrund ihres bisherigen Engagements, ihres Ansehens und ihrer fachlichen Kompetenz abgenommen wird, wirklich etwas für die Kommune und ihre Einwohnerinnen und Einwohner bewegen zu können.

❸ Daher ist der Personenwahlkampf auf kommunaler Ebene von besonderer Bedeutung und vor allem dann vielversprechend, wenn die Partei hervorragende Persönlichkeiten anzubieten hat, die in der Bevölkerung ein hohes Ansehen genießen. Ein gutes Programm ist am wirksamsten mit guten Wahlkandidaten an die Wähler/innen zu bringen. Andererseits dürfte ein reiner, von Inhalten und Programm losgelöster Personenwahlkampf auch in seinen Wirkungen begrenzt sein.

In der Realität des Wahlkampfes vermischen sich in der Regel alle drei Wahlkampfstrategien. Als allgemeine Wahlkampfregeln sollten für die Partei/WV beachtet werden:

- Nichts dem Zufall überlassen!
- Wahlziele zuerst intern definieren und dann öffentlich kommunizieren, um ein einheitliches Auftreten zu gewährleisten!
- Wahlziele und -aussagen für einzelne Wahlkreise, d.h. differenzierte und konkrete Angebote dem Wähler unterbreiten.
- Eigene, von anderen unterscheidbare Positionen, in der Öffentlichkeit sichtbar machen!
- Agieren, nicht nur Reagieren! Mit eigenständigen Themen in die Öffentlichkeit gehen! Dann besteht kein Zwang, nur auf die Aktivitäten der anderen zu reagieren.
- Noch besser ist, es gelingt der Partei/WV, zu einem oder einigen wenigen kommunalen Themen und Problemen die Meinungsführerschaft zu übernehmen.
- Partei und Kandidaten sollen geschlossen auftreten, aber gleichzeitig haben sich die Kandidaten überzeugend mit ihrem persönlichen Profil darzustellen. Kandidaten können nicht als bloßer „Transmissionsriemen“ der Partei in Erscheinung treten.
- Die Bürger nicht mit Informationen zuschütten, auf das Wichtigste kommt es an, oft kann weniger mehr sein!
- Stil wählen, der informiert und sachlich argumentiert und nicht vordergründig polemisiert!
- Verständliche Sprache, kein unverständliches „Politsprech“ oder „Parteichinesisch“!
- Lösungen aufzeigen, nicht nur Probleme auflisten!
- Wahlkampf als eine kommunikative Herausforderung begreifen, der sich an Wähler, Medien, sowie die eigene Mitgliedschaft und Anhängerschaft gleichermaßen richten muss.

¹Die dazu erforderlichen Formblätter (Anlagen zur Kommunalwahlordnung) können unter www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17730-Kommunalwahlordnung heruntergeladen werden.

²Die aktuellen Fassungen können unter der digitalen Recht- und Vorschriftenverwaltung Sachsen (<https://revosax.sachsen.de/>) abgerufen werden.

³www.kommunalforum-sachsen.de/2018/09/infothek-kommunalwahlen-in-sachsen-2019-vorbereiten-einleitfaden/

Kleine Städte und Integration

Ticken kleine Städte bei der Integration anders als große Städte?

Um Vielfalt in den Zentren von Klein- und Mittelstädten ging es in einem praxisorientierten Forschungsprojekt mit besonderem Fokus auf sozialräumlicher Integration, städtischer Identität und gesellschaftlicher Teilhabe. Die Ergebnisse liegen nun vor.

In vielen Köpfen existiert die Vorstellung von „eintönigen“ Kleinstädten, in denen die Uhren anders ticken als in den „bunten“ Großstädten. In der Realität sind die über 1.300 kleineren Städte in Deutschland hingegen überaus heterogen, wie auch deren Stadtgesellschaft vielfältig ist. Dies zeigen auch die Erfahrungen der neun Kommunen, die als Projektpartner an dem Ende Juni abgeschlossenen Projekt „Vielfalt in den Zentren von Klein- und Mittelstädten – sozialräumliche Integration, städtische Identität und gesellschaftliche Teilhabe“ teilgenommen hatten: Germersheim, Goslar, Ilmenau, Michelstadt, Mühlacker, Saarlouis, Steinfurt, Weißenfels, Zittau.

Sie ließen sich im Herbst 2015 auf das Abenteuer eines Forschungs-Praxis-Projekts an der Schnittstelle von Integration und Stadtentwicklung ein. Der Ausgang war offen, ging es doch gerade nicht darum, ein Modellprogramm mit festgelegten Bausteinen umzusetzen, sondern die eigenen Aktivitäten quasi in einem bundesweit sichtbaren „Schaufenster“ auszustellen. Dabei galt es, der Herausforderung standzuhalten, dass die intensive Befassung mit Alltagsfragen von Migration durch die Zuwanderung Geflüchteter eine gänzlich andere Dynamik erfuhr. Mit dem Ende des Projekts sind in dem Schaufenster nun viele Erfahrungen zu besichtigen.

Einen fundierten Überblick der Projektergebnisse bietet der als Edition Difu im Herbst 2018 erscheinende Sammelband „Vielfalt gestalten. Integration und Stadtentwicklung in Klein- und Mittelstädten“. Die Publikation nähert sich dem Untersuchungsgegenstand in wissenschaftlichen Beiträgen, Essays und persönlichen Positionierungen. Sie berücksichtigt theoretisch-konzeptionelle Überlegungen zu Integration und Stadtentwicklung ebenso wie Fragen der alltäglichen Praxis kommunaler Stadtentwicklungspolitik und Integrationsarbeit. Durch die Projektförderung ist es möglich, die Publikation gratis zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung des Projekts erfolgte aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds (AMIF) der EU, Projektfördermitteln des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF), des Förderprogramms „WIR – Wegweisende Integrationsansätze Realisieren“ des Hessischen Ministeriums für Soziales und Integration sowie über Eigenmittel des Difu.

Als weiteres Projektergebnis wurde auf der Tagung das Positionspapier „Integration in Bewegung bringen – Die Handlungsfähigkeit von Klein- und Mittelstädten stärken“ online veröffentlicht.¹ Es bildet die Quintessenz aus drei Jahren Forschung und Praxis ab. Mit ausgewählten und zugespitzten Schlaglichtern auf das Thema Integration in Klein- und Mittelstädten lädt das Projektteam die Fachöffentlichkeit zur Diskussion ein. Geschöpft wurde dabei aus dem Wissensfundus des Projekts. Das Papier zeigt einerseits gute Voraussetzungen, Potenzia-

le und Hemmnisse auf, andererseits werden Perspektiven für den künftigen Umgang mit dem Thema entwickelt und dafür erforderliche Weichenstellungen identifiziert.
(aus: *Difu-Berichte* 3/2018)

¹Das Positionspapier kann abgerufen werden unter <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-32018/ticken-kleine-staedte-bei-der-integration-anders-als-grosse.html>

Wohnungsgipfel aus kommunaler Sicht

Zu den Teilnehmern des Wohnungsgipfels im Kanzleramt am 21. September gehörten auch die kommunalen Spitzenverbände Deutschlands.

Für den Deutschen Städtetag (DST) habe der Wohngipfel dem wichtigen Thema bezahlbarer Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft wieder Priorität verschafft. Jetzt komme es darauf an, die angekündigte Wohnraumoffensive zügig voranzubringen und die beschlossenen Maßnahmen umzusetzen. Die Wohnungsfrage sei eine entscheidende soziale Frage dieser Zeit. Ebenso sieht es der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) für dringend erforderlich, dass die beschlossenen Maßnahmen schnell umgesetzt werden.

Die kommunalen Spitzenverbände sehen einen sozialen Sprengstoff darin, dass ganze Berufsgruppen wie Polizisten, Krankenschwestern, Verkäufer und immer mehr auch die Mittelschicht sich die zum Teil exorbitanten Mieten und Kaufpreise in vielen Städten und Ballungsräumen nicht leisten können. Immer längere Fahrten vom Wohnort zur Arbeit sind keine Lösung. Daher gehören nicht nur die Großstädte, sondern die gesamte Region und der ländliche Raum in den Fokus. Statt noch mehr teuren Wohnraums und Luftverschmutzung in den Großstädten müssen gute ÖPNV- und Schnellbahnverbindungen, eine forcierte Digitalisierung und ein Glasfaserausbau sowie eine Dezentralisierung bei Behörden- und Arbeitsplätzen ländliche Räume stärken. Speziell strukturschwache Räume, in denen insgesamt ca. zwei Millionen Wohnungen leer stehen, verdienen Unterstützung. Dadurch können die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren entlastet werden.

Beschlüsse

Folgende Eckpunkte, die im Wohnungsgipfel beschlossen wurden, lassen sich zusammenfassen:

- Der Bund stellt auf der Grundlage der geplanten Grundgesetzänderung (Art. 104 d GG) von 2018 bis 2021 für die soziale Wohnraumförderung mindestens 5 Milliarden Euro bereit. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen können damit über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden.
- Der Bund stellt in dieser Legislaturperiode als „Baukindergeld“ insgesamt 2,7 Milliarden Euro zur Verfügung. Damit sollen die selbstgenutzte Eigentumbildung insbesondere für Familien und Alleinerziehende mit Kindern, gestärkt werden.
- Der Bund will den Mietwohnungsbau durch eine steuerliche Sonderabschreibung fördern. Die Finanzierung erfolgt durch Bund, Länder und Kommunen.
- Die Städtebauförderung wird auf Rekordniveau von 790 Millionen Euro (Bund) fortgeführt. Länder und Gemeinden tragen mit eigenen Mitteln zur Finanzierung ihres Eigenanteils bei.
- Bund und Länder werden das Wohngeld zum 01. Januar 2020 verbessern.
- Die Kommunen sollen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden. Hierzu wird die Bundesregierung weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht, die auch eine verbesserte Anwendung bestehender Instrumente

(Vorkaufsrecht, Baugebot etc.) erfasst, vorschlagen. Die Bundesregierung wird über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bundeseigene Grundstücke weiter vergünstigt an Kommunen weitergeben.

- Der Bund unterstützt Länder und Kommunen bei der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und stellt hierfür zusätzliche finanzielle Mittel bereit. Die Länder verfolgen das Ziel, weitgehende übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht vorzusehen.
- Serielles und modulares Bauen soll als schnelle, preisgünstige und zugleich qualitätsvolle Antwort auf die wachsende Nachfrage nach Wohnungen gestärkt werden.
- Das Vergaberecht soll flexibilisiert und Wertgrenzen sollen befristet angehoben werden.
- Die Kostensteigerungen durch Standards und Normen sollen aufgebrochen und die Digitalisierung der Bauverfahren forciert werden.
- Eine ausreichende Verfügbarkeit von Fachkräften und Baukapazitäten wird als notwendig angesehen. Hier wird das geplante Fachkräfteeinwanderungsgesetz Unterstützung bringen.
- Zur Koordination des weiteren Umsetzungsprozesses auf Bundesebene wird ein interministerieller Staatssekretärsausschuss unter Leitung des Bundesministeriums des Innern und unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände eingesetzt.

Herausforderungen und Maßnahmen

In seinem Statement machte der I. Vizepräsident des DStGB auf die bedrückende Situation aufmerksam. In Deutschland werde zu wenig und zu wenig preiswert gebaut. 2017 wurden 284.000 neue Wohnungen fertig gestellt, das waren aber ca. 100.000 Wohnungen weniger als nötig. Das Gebot für die kommunalen Spitzenverbände heiße deshalb „Bauen, bauen, bauen und zwar bezahlbar, nachhaltig und baukulturell vorzeigbar!“ Dies gelte nicht nur für die Städte mit angespannten Wohnungsmärkten, sondern auch für das Umland. Dazu müssen Bund und Länder ihrer auch finanziellen Verantwortung beim Bau von mehr Sozialwohnungen nachkommen, auch über das Jahr 2021 hinaus. Die Länder müssen die vom Bund gewährten Mittel ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau einsetzen. Weiter bedarf es in den Städten und Gemeinden verfügbarer und erschwinglicher Grundstücke sowie besserer rechtlicher Möglichkeiten, Bauland und Brachen zu mobilisieren. In ländlichen Regionen muss speziell der bedarfsgerechte Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes unterstützt werden, damit auch dort attraktiver und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Dringend nötig sei auch eine Baukostensenkung. Die Baukosten sind in den letzten zehn Jahren mit bis zu 36 Prozent sehr viel schneller gestiegen als die Lebenshaltungskosten. Nötig ist der Abbau kostentreibender Normen. Allein die letzte Novelle der Energiesparverordnung (EnEV) habe für Neubauten Mehrkosten bis zu 10 Prozent verursacht, so der Vizepräsident des DStGB. Weitere Verschärfungen dürfe es nicht geben. Auch müsse das Vergaberecht, etwa durch höhere Wertgrenzen für Beschränkte und Freihändige Vergaben, flexibilisiert werden.

Unterstützung findet durch die kommunalen Spitzenverbände eine zielgerichtete Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums durch ein Baukindergeld. Bei der selbstgenutzten Wohneigentumsquote liege Deutschland trotz der hohen Bedeutung des Eigenheims für die Vermögensbildung und die Alterssicherung mit nur 45 Prozent der Haushalte im Vergleich aller EU-Staaten am Ende. Hier an den richtigen Standorten mit dem richtigen Wohnungsbau nachzusteuern, sei zukunftsfähig.

Der Präsident des DST erklärte, die Städte werden Bauland mobilisieren und für mehr Wohnungsbau werben und dafür die bereits bestehenden Instrumente des Planungsrechts, wie Vorkaufsrechte, ausschöpfen. Die in Aussicht gestellten neuen Instrumente sollten schnell eingeführt und angewandt werden, um Wohnungsbau zu erleichtern, den Mangel an Bauland zu beheben und die Preisentwicklung zu dämpfen. Wichtig wäre darüber hinaus, die Kommu-

nen wieder in die Lage zu versetzen, aktiv Grundstücke kaufen und erschließen und das knappe Gut Boden gemeinwohlorientiert steuern zu können. Dabei helfen würde ein vom Bund einzurichtender Wohnbauland- und Erschließungsfonds – an dem sich auch die Länder beteiligen sollten.

Große Einigkeit habe es darüber gegeben, dass eine Anpassung des Wohngeldes überfällig sei. Das helfe besonders einkommensschwachen Haushalten. Notwendig bleibe aber, das Wohngeld regelmäßig an die Mieten- und Preisentwicklung anzupassen. Aus Sicht des DST sei es aber geboten, dass Änderungen im Mietspiegel-Recht mit Bedacht vorgenommen werden müssten. Zwar werde die „Stärkung guter Mietspiegel“ begrüßt, wie genau diese aussehen und erstellt werden und am Ende zu mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz führen, sei aber noch abschließend zu diskutieren. Außerdem begrüße der DST freiwillige Initiativen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, beispielsweise einen Kodex von Wohnungsunternehmen für faire Mieten.

Kritik vom Mieterbund

Zwar sei die Wohnungsfrage als zentrale soziale Frage unserer Zeit in der Bundesregierung angekommen, auch bei der Kanzlerin, aber in der Sache habe der Wohngipfel aus Sicht Deutschen Mieterbundes (DMB) wenig Neues gebracht. Das Eckpunktepapier der Bundesregierung enthalte neben einer Reihe von Absichtserklärungen vor allem Hinweise auf altbekannte Vorschläge und Vereinbarungen. Angesichts der aktuellen Wohnungsnot von hunderttausenden Mietern sei schnelles Handeln erforderlich, es müssen jetzt konkrete Maßnahmen getroffen werden, die insbesondere in den Städten den Wohnungsneubau für einkommensschwächere Haushalte und Normalverdiener ankurbeln. Ebenso müssen mietrechtliche Regelungen geschaffen werden, die die Mietpreisexplosion im Neubau, bei der Wiedervermietung und im Wohnungsbestand stoppen.

Das Eckpunktepapier verspreche eine „Stärkung des sozialen Wohnungsbaus“, 5 Milliarden Euro stellt der Bund den Ländern zur Verfügung, 100.000 neue Sozialwohnungen sollen gebaut werden - aber nicht jährlich, sondern innerhalb von 4 Jahren. Das sei keine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Wenn 2018 und 2019 jeweils 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung stehen, 2020 und 2021 aber nur jeweils 1 Milliarde, dann würden die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zurückgefahren. Der soziale Wohnungsbau werde dadurch sicherlich nicht gestärkt. Deshalb fordert der DMB jährlich 6 Milliarden Euro von Bund und Ländern, damit 80.000 bis 100.000 Sozialwohnungen im Jahr neu gebaut werden können.

Das Baukindergeld sei wohnungspolitisch unsinnig. Es führe zu Mitnahmeeffekten in ländlichen Regionen und reize in Städten allenfalls den Kauf von Eigentumswohnungen an. Neue, vor allem neue bezahlbare Wohnungen entstünden dadurch nicht. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau machen nur Sinn, wenn die begünstigten Bauherren sich gleichzeitig verpflichten, bestimmte Mietobergrenzen nicht zu überschreiten. Ohne Mietobergrenzen wird das Ziel, Wohnungen im mittleren Preissegment zu bauen, nicht erreicht.

Bei dem zum 1. Januar 2019 in Kraft tretenden Mietrechtsanpassungsgesetz müsse aus Sicht des DMB spürbar nachgebessert werden. Die Geltungsdauer der Mietpreisbremse müsse verlängert, Ausnahmeregelungen gestrichen und Vermieter sanktioniert werden, wenn sie sich nicht an das Gesetz halten. Der Umfang einer Modernisierungsmieterhöhung werde im Gesetzentwurf der Justizministerin zwar begrenzt, jedoch nicht ausreichend. Gefordert werde eine Senkung der Modernisierungumlage auf 4 Prozent, statt der geplanten 8 Prozent, und eine Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen von 1,50 Euro pro Quadratmeter und nicht von 3 Euro.

Die Ankündigungen zu Mietspiegeln bleiben vage, seien grundsätzlich aber geeignet, für mehr Rechtssicherheit bei Mietern und Vermietern zu sorgen. Positiv ist, dass der Betrachtungszeitraum bei der Vergleichsmiete auf 6 Jahre verlängert werden soll. Zurzeit wird die

ortsübliche Vergleichsmiete aus den Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre gebildet. Bei einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums wären das die Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre. Der DMB fordert, dass alle Vertragsabschlüsse in den Betrachtungszeitraum einfließen müssen, zumindest aber die der letzten 10 Jahre. Dies hätte eine noch stärker preisdämpfende Wirkung für die Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand.

Begrüßt wird vom DMB die angekündigte Wohngeldreform. Jedoch reiche es nicht aus, das Wohngeld immer mal wieder nach ein paar Jahren zu erhöhen. Nötig sei eine Dynamisierung des Wohngeldes, das heißt, die Wohngeldzahlungen müssen automatisch den gestiegenen Mieten angepasst werden.

(*Quellen: www.staedtetag.de; www.dstgb.de; www.mieterbund.de*)

Impressum:

Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V.
01127 Dresden
Großenhainer Straße 99
Tel.: 0351-4827944 oder 4827945
Fax: 0351-7952453
info@kommunalforum-sachsen.de
www.kommunalforum-sachsen.de
Redaktion: A. Grunke
V.i.S.d.P.: P. Pritscha

Die Kommunal-Info dient der kommunalpolitischen Bildung und Information und wird durch Steuermitel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts finanziert.

