



# Wohnungspolitischer Rundbrief

der Fraktion DIE LINKE im Thüringer Landtag

9. Ausgabe 2. Halbjahr 2008

## Stadtumbau Ost geht weiter!

Stadtumbau bleibt ohne Zweifel eine zentrale Zukunftsaufgabe, die ohne das Engagement auch des Bundes und des Landes nicht zu lösen ist. Dass es nun nicht mehr um das „ob“, sondern nur noch um das „wie“ der Fortführung des Stadtumbaus Ost geht, ist ein Aktivposten.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass eine Nachjustierung in Teilbereichen unerlässlich ist.

Heidrun Blum äußerte hart aber treffend:

„Stadtumbau muss mehr sein als ein Begleitprogramm für den wirtschaftlichen Niedergang Ostdeutschlands. Grundsätzlich ist die Fortführung des Stadtumbauprogramms und dessen finanzielle Absicherung bis 2016 zu begrüßen. Was fehlt ist aber ein Gesamtkonzept für den „Aufbau-Ost“, mit dem Ziel, den Teufelskreis aus Abwanderung, Geburtenrückgang, hoher Arbeitslosigkeit und sich abzeichnendem Facharbeitermangel zu durchbrechen.

Das Stadtumbauprogramm konzentriert sich zu stark auf die Wohnungswirtschaft, darf sich aber nicht nur um Leerstandsdebatten drehen. Es geht auch darum, Lebensqualität und Lebenschancen der Menschen dauerhaft zu verbessern.“

Ein weiterer Abbau der öffentlichen Daseinsvorsorge, deren Privatisierung und die Ausdünnung des ÖPNV verschärfen die sozialen Spannungen und lassen die Verwirklichung des Ziels der Schaffung gleichartiger Lebensverhältnisse auch in Thüringen in weite Ferne rücken.

Im Novemberplenium 2008 machte ich in diesem Zusammenhang auf drei Schwerpunkte aufmerksam:

## 1. Stabilisierung und Konsolidierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft

Die bestehende Altschuldenproblematik ist das Haupthindernis beim Stadtumbau in den neuen Bundesländern.

Es bedarf hier zwingend einer generellen Lösung der Altschuldenfrage für alle Wohnungsunternehmen und zwar unabhängig davon, wie hoch die Leerstandquote des jeweiligen Unternehmens ist.

Wir fordern die Landesregierung auf, in diesem Sinne unverzüglich im Bundesrat Aktiv zu werden.

## 2. Die Misere der öffentlichen Haushalte

Aufgrund ihrer schlechten finanziellen Situation sind die Kommunen in vielen Fällen nicht im Stande, die Eigenmittel aufzubringen, um über Stadtumbauprogramme dringend nötige Maßnahmen anzustoßen. Auch die zunehmende Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände als Folge der bereits erwähnten Finanzkrise der Kommunen bedeutet immer einen Angriff auf die Gestaltungsfähigkeit der Stadtumbaupolitik insgesamt, auch wenn die Befürworter der Privatisierung dies heute noch nicht wahrhaben wollen.

Wir fordern eine veränderte Finanzausstattung der Kommunen.

## 3. Mehr Planungssicherheit

Den Kommunen sind die Städtebaufördermittel schneller, unbürokratischer und flexibler für den bedarfsgerechten Einsatz zur Verfügung zu stellen.

Wir fordern den Abschluss längerfristiger Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern.

Heidrun Sedlacik  
Wohnungspolitische Sprecherin

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. Parlamentarische Initiativen .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1. Anfragen.....   | 3         |
| Wohngeldnovelle .....  | 3         |
| Ortsprägende leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude der<br>Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) und Übernahme durch<br>Thüringer Kommunen ..... | 4         |
| Stadtumbau in Thüringer Altstadtquartieren.....  | 6         |
| Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) in Thüringen.....   | 7         |
| Mietspiegel in Thüringen .....   | 11        |
| Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand .....  | 13        |
| Förderung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH (WBG).....  | 14        |
| 2. Anträge .....   | 16        |
| „Beschlossene Wohngelderhöhung vorziehen“ .....  | 16        |
| Situation der kommunalen Wohnungswirtschaft in Thüringen .....   | 17        |
| <b>II. Pressemitteilung .....</b>  | <b>18</b> |
| Sedlacik: Erhöhung des Wohngeldes ist ein kleiner Beitrag gegen wachsende<br>Wohnarmut.....  | 18        |
| Sedlacik: "Thüringer Stadt der Zukunft" braucht ganzheitliche Konzepte.....  | 18        |
| Sedlacik: Keine Abrisswelle in Thüringer Altbauquartieren .....  | 18        |
| Sedlacik: Stadtentwicklung braucht Verlässlichkeit .....   | 19        |
| Ostthüringer Zeitung: 4000 Wohnungen verschwinden .....  | 19        |
| Sedlacik: Zweitwohnsitzsteuer zwingt zu neuen Regelungen .....   | 20        |
| Heidrun Bluhm: Warme Wohnungen für Wohngeldempfänger nun doch schon zu<br>Beginn der Heizperiode.....  | 20        |
| Katja Kipping: Kein Interesse an der Vermeidung von Wohnungslosigkeit? .....   | 21        |
| Ina Leukefeld: Sofortige Streichung der Altschulden.....   | 22        |
| <b>III. AG Wohnen.....</b>   | <b>24</b> |
| Zu Besuch bei der Arnstädter Wohnungsgenossenschaft .....  | 24        |
| <b>IV. Neues auf Bundesebene .....</b>   | <b>26</b> |
| 1. Neues Wohngeldgesetz tritt zum 1. Januar 2009 in Kraft.....   | 26        |
| 2. III. Stadtumbaukonferenz der Fraktion DIE LINKE im Bundestag .....  | 28        |
| <b>V. Probleme rund um Hartz IV .....</b>  | <b>29</b> |
| Gericht bestätigt Hartz-IV-Praxis zu Energiekosten .....   | 29        |
| Umfrage zu den Heizkosten .....  | 29        |
| Kosten der Unterkunft .....  | 29        |
| <b>VI. Sonstiges.....</b>  | <b>31</b> |
| Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen in Thüringen.....   | 31        |

# I. Parlamentarische Initiativen

## 1. Anfragen

### **Wohngeldnovelle**

#### **Mündliche Anfrage**

der Abgeordneten Sedlacik (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4207**

Der Bundesrat hat sich am 23. Mai 2008 mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften, das der Bundestag am 25. April 2008 beschlossen hat, befasst und den Vermittlungsausschuss angerufen. Der Bundesrat wendet sich gegen die neu eingeführte Heizkostenkomponente und fordert eine andere Kostenverteilung.

Mit Blick auf den kürzlich veröffentlichten Armutsbericht der Bundesregierung und die gestiegenen Wohnkosten erscheint eine Erhöhung des Wohngeldes dringend geboten. Aber auch die Einbeziehung der in den vergangenen Jahren explosionsartig gestiegenen Heizkosten erscheint notwendig, denn diese entwickeln sich immer mehr zu einem Armutsrisiko.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie hoch ist die Zahl der Wohngeldbezieher in Thüringen?
2. Wie hat sich die Landesregierung zur Neuregelung des Wohngeldes im Bundesrat verhalten und welche grundlegenden Positionen hat sie diesbezüglich bezogen?
3. Welche Veränderungen am Gesetzentwurf hält die Landesregierung für notwendig und wie begründet sie diese und welche Maßnahmen will die Landesregierung diesbezüglich ergreifen?
4. Hält die Landesregierung die Streichung der Heizkostenkomponente für erforderlich und welche Auswirkungen hat dies aus Sicht der Landesregierung auf die Thüringer Wohngeldempfänger und die Thüringer Wohnungswirtschaft?

Es antwortet Richwien, Staatssekretär:

Sehr geehrte Frau Präsidentin, gestatten Sie mir eine Vorbemerkung. Der Vermittlungsausschuss hat am 18.06.2008 einen Kompromiss zum Wohngeldrecht und zur Kostenverteilung zwischen Bund und Ländern erzielt. Danach bleibt es sowohl bei der 10-prozentigen Erhöhung der Höchstbeträge für Miete und Belastung als auch bei der 8-prozentigen Erhöhung der Wohngeldtabellenwerte sowie bei der gesondert ausgewiesenen Heizkostenkomponente ab Januar 2009. Der Deutsche Bundestag hat den Vermittlungsvorschlag in seiner Sitzung am 27.06.2008 bestätigt. Der Bundesrat wird dies voraussichtlich morgen ebenfalls tun.

Unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes beantworte ich die Mündliche Anfrage der Abgeordneten Sedlacik für die Thüringer Landesregierung wie folgt:

Zu Ihrer ersten Frage:

Im Monat Juni 2008 bezogen in Thüringen 24.824 Haushalte Wohngeld.

Zu Ihrer zweiten Frage:

Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung anderer wohnrechtlicher Vorschriften soll das Wohngeldrecht vereinfacht, insbesondere aber ausgebaut werden. Die Landesregierung hat im Bundesrat die Wohngeldreform und auch eine Wohngelderhöhung im Grundsatz unterstützt, mit der auf die seit sieben Jahren in unveränderter Höhe des Wohngeldes, die vor allem angesichts drastisch gestiegener Heizkosten nicht mehr angemessen war, reagiert wurde.

Zur Ihrer dritten Frage:

Ich verweise hier noch einmal auf den Verfahrensstand. Bundestag und Bundesrat haben sich bereits auf einen Vermittlungsvorschlag geeinigt. Es gibt keinen Gesetzentwurf mehr. Die Landesregierung hatte in zwei wesentlichen Punkten Änderungen am Gesetzentwurf für erforderlich gehalten. Der erste Punkt: Es sollte - und dies ist der wichtigste Punkt - erreicht werden, dass sich der Bund angemessen an den reinen Ausgaben der Länder für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beteiligt. Nunmehr soll die Regelung, die bisher eine völlig unzureichende Kostenbeteiligung des Bundes in Höhe eines Festbetrags von 409 Mio. € jährlich vorsieht, im Wohngeldgesetz gestrichen werden und durch eine prozentuale Beteiligung an den Nettoausgaben ersetzt und ins Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch aufgenommen werden.

Zu Frage 2:

Die Heizkosten sollen nach dem Regierungsentwurf künftig durch die Einführung einer Heizkostenkomponente bei der Wohngeldhöhe berücksichtigt werden. Im Gegensatz dazu wurde vom Bundesrat die Auffassung vertreten, dass das bisherige System beibehalten werden sollte und die angestiegenen Heizkosten angemessen Berücksichtigung im Rahmen der Erhöhung der Tabellenwerte finden müssten.

Zu Frage 3:

Die Mehrheit der Länder, darunter auch Thüringen, hatte deshalb den Vermittlungsausschuss angerufen, sich jedoch im Vermittlungsverfahren damit nicht durchsetzen können.

Zu Frage 4:

Nach dem Vermittlungsergebnis wird die Heizkostenkomponente beibehalten. Diesbezüglich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Mit dem Kompromiss wird die Zahl der Wohngeldhaushalte in Thüringen von derzeit 24.824 allerdings auf ca. 42.100 anwachsen. Das durchschnittliche Wohngeld wird sich in Thüringen von derzeit 76 € auf 122 € monatlich erhöhen.

## **Ortsprägende leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) und Übernahme durch Thüringer Kommunen**

**Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Sedlacik (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4334**

Kürzlich war der Presse zu entnehmen, dass die Stadt Pößneck ein im Bestand der LEG befindliches Grundstück übernehmen will, um das seit Jahren leerstehende und verfallende Gebäude abreißen zu können.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie viele ortsprägende leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude hat die LEG in ihrem Bestand und wo befinden sich diese (bitte Einzelaufstellung nach Städten und Gemeinden)?
2. Wie viele Gebäude der in Frage 1 benannten Art hat die LEG seit 2004 bereits an Thüringer Kommunen verkauft bzw. überlassen (bitte Einzelaufstellung)?
3. Welche generellen Zielstellungen und Überlegungen haben seitens der LEG bei den Verkaufsentscheidungen eine Rolle gespielt und inwieweit sind diese Zielstellungen aus Sicht der LEG tatsächlich eingetreten?
4. Welche der in Frage 2 nachgefragten Gebäude sind nach Übernahme durch die Kommune abgerissen worden und wie hoch waren die jeweiligen Abrisskosten und in welcher Höhe sind weitere Sanierungskosten angefallen?
5. In welchen der in Frage 4 nachgefragten Fällen sind Stadtumbau-Mittel in welcher Höhe in Anspruch genommen worden?
6. Welche Informationen hat die Landesregierung über die Nachnutzung der betroffenen Grundstücke nach ihrer Beräumung durch die Kommunen?
7. Sind weitere solcher Übernahmen absehbar, wenn ja, in welchen Kommunen?

Das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Arbeit hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

Bevor ich zur eigentlichen Beantwortung der Kleinen Anfrage komme, erlaube ich mir zunächst klarzustellen, dass Frau Abgeordnete Sedlacik mit dem Zitat eines Presseartikels hier einen Sachverhalt zu Grunde legt, der so den Tatsachen nicht entspricht. Die LEG hat in Pößneck kein Grundstück im Bestand, das die Stadt Pößneck übernehmen wollte. In Pößneck betreut die LEG treuhänderisch im Auftrag der Stadt die Revitalisierung der innerstädtischen Industriebrache Rotasym gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Medien (TMBLM). Eigentümerin dieser Fläche ist die Stadt.

Diese Industriebrache ist im Übrigen ein Projektstandort der Projektinitiative "Genial zentral" des TMBLM.

Dies vorausgeschickt beantworte ich die o. g. Kleine Anfrage für die Thüringer Landesregierung wie folgt:

Zu 1.:

Nach einer Einschätzung der LEG zu dem Begriff "ortsprägend", bei der die Kriterien wie Innenstadtnähe bzw. zentrale Lage, Lage im sichtbaren Bereich einer Hauptstraße und Größe des Objektes zu Grunde gelegt wurden, hat sie folgende ortsprägende leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude im Bestand:

1. Altenburg, Burgstraße 17 - historisches Kanzleigebäude, Einzeldenkmal
2. Erfurt, Defensionskaserne Petersberg - Einzeldenkmal

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 3. Gera, Clara-Zetkin-Straße 19 | - Denkmalensemble                       |
| 4. Gera, Karl-Schurz-Straße 7   | - Denkmalensemble                       |
| 5. Hainrode, Zur Bleiche 18     | - Wöbelsburg, Denkmal                   |
| 6. Pöllwitz, Friedensstraße 38  | - historisches Forsthaus, Einzeldenkmal |
| 7. Ronneburg, Markt 14          | - Einzeldenkmal                         |

Zu den Objekten der Nummern 2, 3, 5 und 7 steht die LEG in laufenden Verkaufsverhandlungen.

Zu 2.:

Verkäufe oder die Überlassung von ortsprägenden leerstehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden an Thüringer Kommunen hat die LEG aus ihrem Bestand seit 2004 nicht vorgenommen.

Zu 3. bis 7.:

Aufgrund der Antwort zu Frage 2 erübrigt sich eine weitere Beantwortung.

## **Stadtumbau in Thüringer Altstadtquartieren**

### **Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Sedlacik (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4323**

Die Bevölkerung in Thüringen schrumpft. Dieser Schrumpfungsprozess darf nicht zu einer Beschädigung oder gar Zerstörung der kulturellen Identität Thüringens und seiner Zukunftsfähigkeit als Wohn- und Wirtschaftsstandort führen. Ein flächiger Abbruch von Altbauten und Denkmälern sowie ein unkontrollierter Rückbau vor allem in den Innenstadtbereichen begründet die Gefahr eines weitreichenden Identitätsverlustes mit unabsehbaren Folgen für die Attraktivität der Städte.

Ein erster Schritt zur qualitativen Steuerung des Umbau-Prozesses ist die Aufnahme von Steuerungselementen zur Vergabe von Mitteln im Stadtumbau in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008. Nach dieser Vereinbarung sind Abbrüche von vor 1919 errichteten Gebäuden sowie denkmalgeschützten Gebäuden nicht förderfähig.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie viele Altbauwohnungen sind im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost in den Thüringer Kommunen bis heute beseitigt/abgerissen worden, wie viele darunter in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in Altstadtquartieren (bitte Einzelaufstellung nach Städten und Gemeinden)?
2. Welche Thüringer Kommunen sehen den Rückbauswerpunkt in ihren gründerzeitlichen Beständen und in der historischen Altstadt und wie wird dies begründet?
3. Gab oder gibt es fachliche Bedenken aus der institutionellen Denkmalpflege in Thüringen hinsichtlich des Abbruchs im Altbaubestand und wie wurden und werden diese berücksichtigt?
4. Welche Änderungen bzw. qualitativen Steuerungselemente im Rahmen der Vergabe der Mittel im Stadtumbau hält die Landesregierung weiterhin für notwendig? Wie wird dies begründet und durch welche Aktivitäten forciert?

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost sind in Thüringen bisher 1 568 Wohneinheiten in Gebäuden mit einem Baualter vor 1919 zurückgebaut worden. Darunter waren 768 Wohneinheiten in Altbauquartieren. Denkmalgeschützte Gebäude wurden in diesem Rahmen in Thüringen nicht abgerissen. Die Einzelaufstellung nach Städten kann der Anlage entnommen werden.

Zu 2.:

Der Hauptschwerpunkt der Anpassung des Wohnungsmarkts an die Auswirkungen des demographischen Wandels in Thüringen fand und findet in wenig integrierten Wohnquartieren der Block- und Plattenbauweise statt. Gemeinden, in denen die Sanierung des Wohnungsbestands in den Großwohnsiedlungen in den 90er Jahren bereits weit fortgeschritten war, setzen in ihren Planungen erfahrungsgemäß ein größeres Gewicht auf Dichtereduzierung auch in den Altbaubeständen. Als Beispiele können hier die Städte Pößneck, Weida und Eisenberg angeführt werden.

Ein flächenhafter bzw. unkontrollierter Rückbau von Innenstadtquartieren findet nach unseren Informationen in keiner Thüringer Kommune statt.

Zu 3.:

Beim Abbruch eines Denkmals ist im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu hören. Die Stellungnahme der Fachbehörde wird in die Abwägungen der unteren Denkmalschutzbehörden einbezogen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wird jedoch bereits bei der Aufstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und Blockkonzepten beteiligt und kann damit an den Vorbereitungen von Fördervorhaben mitwirken.

Zu 4.:

Die Verwaltungsvereinbarung 2008 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung) schließt in seinen Festlegungen zum Programm Stadtumbau den Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden aus. Nicht förderfähig ist darüber hinaus der Rückbau von denkmalgeschützten Gebäuden. Der Freistaat Thüringen unterstützt diese Festlegungen und setzt sie im Rahmen des Fördervollzugs um.

In Thüringen soll ein flächenhafter Rückbau von Innenstadtquartieren nicht erfolgen. Dies schließt Maßnahmen auf der Grundlage von integrierten Stadtumbaukonzepten mit dem Ziel der Dichtereduzierung nicht aus. Eine Förderung des Rückbaus von Baudenkmalen mit Stadtumbaumitteln ist bisher nicht erfolgt und auch zukünftig nicht vorgesehen.

## **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) in Thüringen**

### **Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Sedlacik (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4322**

Mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten und deren Fortschreibung wird in den Thüringer Gemeinden eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen, denn für eine solche braucht es eine ganzheitliche Strategie. Dies gilt umso mehr angesichts der

demografischen Entwicklung. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind Voraussetzung für einen fundierten Stadtumbau.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Welche Thüringer Gemeinden haben ein integriertes Stadtentwicklungskonzept und aus welchem Jahr stammt dieses mit welcher Geltungsdauer?
2. Welche der in Frage 1 nachgefragten Gemeinden sind Programmgemeinden des Bundes-Länder-Städtebauförderprogramms Stadtumbau-Ost?
3. Welche der in Frage 1 nachgefragten Stadtentwicklungskonzepte sind bereits umgesetzt, welche sind bereits fortgeschrieben und unter welchen Voraussetzungen müssen die Stadtumbau-Ost-Programmgemeinden ihre Stadtentwicklungskonzepte ergänzen und hinsichtlich der tatsächlich eingetretenen Entwicklung überprüfen?
4. In welchen Thüringer Gemeinden läuft das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus und wann ist mit einer Fortschreibung und Qualifizierung dieser Stadtentwicklungskonzepte zu rechnen?
5. Welche Position bezieht die Landesregierung zur Notwendigkeit der laufenden Fortschreibung bestehender Stadtentwicklungskonzepte und wie wird dies begründet?
6. Plant die Landesregierung, den Thüringer Gemeinden Empfehlungen an die Hand zu geben, welche die Erstellung und Fortschreibung der ISEK unterstützen und wie wird dies begründet?

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Alle Thüringer Kommunen mit laufenden komplexen Stadtumbaumaßnahmen arbeiten auf der Grundlage eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts. Die erstmalige Erstellung der ISEK erfolgte i.d.R. im Rahmen des Bundeswettbewerbs zum Stadtumbau in 2002. ISEK zählen zu den informellen Planungsinstrumenten und unterliegen keiner zeitlichen Geltungsdauer. Weitere Informationen können der Anlage entnommen werden.

Zu 2.:

siehe Anlage zur Antwort auf die Frage 1

Zu 3.:

Stadtplanung und Stadtentwicklung sind permanent fortlaufende Prozesse. Die Stadtentwicklungskonzepte umfassen i.d.R. einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren. Wichtig ist die regelmäßige Überprüfung der Prognosedaten mit der tatsächlichen Entwicklung und wenn geboten, eine anschließende Neujustierung der jeweiligen kommunalen Planungsstrategie. In den Programmgemeinden des Stadtumbaus wurden zwischen 2004 und 2008 umfassende Überarbeitungen der ISEK vorgenommen. Weitere Aktualisierungen sind in Vorbereitung bzw. befinden sich in Arbeit.

Zu 4.:

siehe Antwort auf die Fragen 1 und 3

Zu 5.:

Die Auswirkungen des demographischen Wandels und die deshalb notwendigen Stadtumbaumaßnahmen stellen sehr komplexe Prozesse mit Auswirkungen auf unterschiedlichste Bereiche des Zusammenlebens dar. So wie der Grad der Auswirkungen variieren auch die geeigneten Strategien zur Lösung der Probleme in den Kommunen. Im Zusammenhang mit dem Stadtumbau existieren keine Patentrezepte. Dies bedingt eine kontinuierliche Wirkungsbeobachtung der verwendeten Strategien und Instrumente sowie deren Anpassung auf eine sich verändernde tatsächliche Entwicklung in Bezug auf Prognosewerte und daraufhin abgeleitete Ziele.

Mit der bestehenden Wirkungsbeobachtung im Rahmen der Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen und durch die o.g. Fortschreibung der ISEK auf kommunaler Ebene werden wichtige Voraussetzungen für den weiteren erfolgreichen Stadtumbau in Thüringen erfüllt.

Zu 6.:

Im Rahmen der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien- ThStBauFR) wird den Thüringer Städten und Gemeinden ein Leitfaden zur Erarbeitung von ISEK zur Verfügung gestellt. Sowohl in diesem Dokument als auch im Rahmen der turnusmäßig stattfindenden Stadtumbaugespräche in den Kommunen wird angesichts des Prozesscharakters des Stadtumbaus auf die Notwendigkeit einer regelmäßigen Fortschreibung der ISEK hingewiesen bzw. wird diese überprüft.

Anlage Stand 07/2008

Übersicht der im Monitoring der Begleitforschung zum Stadtumbau regelmäßig abgebildeten Thüringer Programmgemeinden des Stadtumbaus mit komplexen Maßnahmen

| Gemeinde        | ISEK- Ersterarbeitung | Art/Stand der Überarbeitung des ISEK  |
|-----------------|-----------------------|---|
| Altenburg       | 2002                  | Beauftragung zur Überarbeitung 2008   |
| Apolda          | 2003                  | Überprüfung Fortschreibungsbedarf   |
| Arnstadt        | 2002                  | Fortschreibungsbericht aus 3/2008 liegt vor; Stand ISEK 01/2006                               |
| Artern          | 2002                  | Fortschreibung 2008   |
| Bad Langensalza | 2002                  | Fortschreibung 07/2008  |
| Bad Lobenstein  | 2002                  | Grundlage: Vertiefung Flächennutzungspläne  |
| Bad Salzungen   | 2002                  | aktuell überarbeiteter Stand: 02.04.2008  |
| Eisenach        | 2002                  | Fortschreibung 2007 abgeschlossen   |
| Eisenberg       | 2000                  | voraussichtlich bis Mitte 2008  |
| Erfurt          | 2002                  | Abschluss Fortschreibung bis Ende 07/2008   |
| Gera            | 2002                  | Abschluss Fortschreibung: II. Quartal 2008  |
| Gotha           | 2002                  | voraussichtlicher Abschluss Fortschreibung 2009   |
| Greiz           | 2003                  | ISEK 2003 soll mit 1. Teilfortschreibung vom 20.12.2006 inhaltlich ergänzt werden bis 07/2008 |

|                       |      |   |
|-----------------------|------|---|
| Heilbad Heiligenstadt | 2004 | Fortschreibung 2008 abgeschlossen   |
| Hermisdorf            | 2003 | Fortschreibung geplant  |
| Hildburghausen        | 2002 | ISEK in Überarbeitung   |
| Ilmenau               | 2002 | Fortschreibung in Arbeit<br>(voraussichtlich bis 08/2008)   |
| Jena                  | 2002 | Weiterentwicklung durch jährl.<br>Einzelberichte, ISEK wurde 2006<br>durch Erstellung des Konzepts<br>"Wohnstadt Jena" weiterentwickelt |
| Leinefelde-Worbis     | 2002 | aktueller Stand 2008  |
| Meiningen             | 2002 | Planung: Jahresende 2008 aktuelle<br>Fassung beschlussreif  |
| Meuselwitz            | 2002 | Grundlage: Vertiefung<br>Flächennutzungspläne   |
| Mühlhausen            | 2001 | momentane Überarbeitung ISEK  |
| Neustadt/Orla         | 2002 | Entwurf Fortschreibung in<br>öffentlicher Auslegung bis<br>21.04.2008   |
| Nordhausen            | 2002 | 2004 Zustimmung zur<br>Fortschreibung ISEK; Planung:<br>Beschlussfassung bis 07/2008  |
| Pößneck               | 2002 | aktuell überarbeitete<br>Stadtteilkonzepte/Rahmenplanungen<br>Stand: 02.04.2008   |
| Ronneburg             | 2002 | Grundlage: Vertiefung<br>Flächennutzungspläne   |
| Rositz                | 2007 | Stand: Januar 2007  |
| Roßleben              | 2002 | Bearbeitungsstand: 03/2008  |
| Rudolstadt            | 2002 | Fortschreibung in Planung   |
| Ruhla                 | 2005 | Rahmenplanungen überarbeitet; akt.<br>Stand ISEK 2008   |
| Saalfeld              | 2002 | Überarbeitung ISEK im Zeitraum<br>III/2008 - III/2009   |
| Schmalkalden          | 2002 | Überprüfung Fortschreibungsbedarf   |
| Schmölln              | 2002 | Überprüfung Fortschreibungsbedarf   |
| Sömmerda              | 2002 | Teil 1 akt., Teil 2 akt. von 2007   |
| Sondershausen         | 2002 | Fortschreibung in Arbeit  |
| Sonneberg             | 2006 | Rahmenplanung komplett<br>überarbeitet; neues ISEK 7/2006   |
| Suhl                  | 2002 | Überprüfung Fortschreibungsbedarf   |
| Waltershausen         | 2006 | 1. Fortschreibung 2006  |
| Weida                 | 2002 | Überprüfung Fortschreibungsbedarf   |
| Weimar                | 2002 | ständige Beobachtung  |

|                    |      |                                   |
|--------------------|------|-----------------------------------|
| Zella-Mehlis       | 2002 | Überprüfung Fortschreibungsbedarf |
| Zeulenroda-Triebes | 2002 | Überprüfung Fortschreibungsbedarf |

## Mietspiegel in Thüringen

### Kleine Anfrage

der Abgeordneten Sedlacik (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4354**

In einer Pressemitteilung vom 1. Februar 2008 spricht der Deutsche Mieterbund von zwei bis drei Millionen Mieterhöhungen im Jahr. Damit wären ca. sechs bis zehn Prozent aller Mieterhaushalte von Mieterhöhungen betroffen. Der Mietspiegel soll als wichtige Orientierungshilfe und Informationsquelle Mietpreisüberhöhungen vorbeugen. Der Mietspiegel kann auch als objektive Grundlage für die Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Hartz IV dienen.

### Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Städte und Gemeinden in Thüringen haben einen Mietspiegel (bitte Einzelaufstellung)? Haben diese Städte und Gemeinden den Mietspiegel in Eigenregie erstellt oder einen externen Gutachter beauftragt?
2. Mit welchem Verfahren ist der Mietspiegel in den in Frage 1 nachgefragten Städten und Gemeinden erstellt worden und als wie verlässlich und seriös bewertet die Landesregierung das jeweilige Verfahren?
3. Inwieweit haben die in Frage 1 nachgefragten Mietspiegel Berücksichtigung im Rahmen der Erarbeitung der jeweiligen Unterkunftsrichtlinien der kommunalen Träger der Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) gefunden?
4. Wie haben sich die Mietpreise in den in Frage 1 nachgefragten Städten und Gemeinden seit der Erstellung der Mietspiegel entwickelt?
5. Welche Position bezieht die Landesregierung zur Forderung, bei der Erstellung der Mietspiegel auch jene Mieten mit zu erfassen, bei denen sich in den letzten vier Jahren keine Veränderungen ergeben haben, und wie begründet sie diese?

### Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Da für die nachgefragten Angaben keine Pflicht zur Datenerfassung besteht, wurde eine entsprechende Umfrage bei den Gemeinden ab ca. 10 000 Einwohnern und zusätzlich bei den 17 Landkreisen veranlasst.

Die Gemeinden bzw. Landkreise mit einem Mietspiegel sind in der Anlage aufgeführt.

Zu 2.:

Das jeweilige Verfahren zur Erstellung der Mietspiegel ist ebenfalls in der Anlage aufgeführt. Die verschiedenen Verfahren, nach denen Mietspiegel erstellt werden, ergeben sich aus den §§ 558c, 558d und 558e BGB. Deshalb erübrigt sich eine Bewertung der einzelnen Mietspiegelarten.

Die Gemeinden entscheiden in eigener Verantwortung

- darüber, ob sie Mietspiegel aufstellen,
- über die Datengrundlagen sowie
- über die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter.

Zu 3.:

Nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Hinsichtlich der angemessenen Grundfläche einer Wohnung sind die im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnraumgrößen zu beachten. Kriterien, die zur Bestimmung der Angemessenheit von den kommunalen Trägern herangezogen werden, sind:

- örtliche Mietspiegel;
- örtliche Betriebskostenspiegel;
- aus Erhebungen zu den Mietkosten bei Wohnungsbaugesellschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Vermietern gewonnene Daten zum örtlichen Mietpreisniveau;
- sofern entsprechende Mietspiegel bzw. Erhebungen nicht vorliegen, die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz.

Soweit Mietspiegel von den Kommunen erstellt wurden, werden diese bei der Erarbeitung der jeweiligen Unterkunftsrichtlinien der kommunalen Träger der Leistungen nach dem SGB II auch berücksichtigt.

Ergänzend wird auf die Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 2132 (Drucksache 4/3536) verwiesen.

Zu 4.:

Den befragten Kommunen liegen keine Erkenntnisse zur Entwicklung der Mietpreise seit der Erstellung von Mietspiegeln vor.

Zu 5.:

Nach § 558 Abs. 2 BGB dürfen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Neben Neuvertragsmieten sind damit folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- vertraglich vereinbarte Änderungen der Miete,
- Mieterhöhungen wegen Modernisierungen,
- Änderungen der Miete aufgrund von § 557a BGB,
- Mietänderungen aufgrund von Indexmietvereinbarungen.

Die Forderung, bei der Erstellung von Mietspiegeln auch die Mieten einzubeziehen, die in den letzten vier Jahren unverändert geblieben sind, ist der Landesregierung in dieser expliziten Form nicht bekannt.

Die Landesregierung ist der Auffassung, dass sich das geltende Vergleichsmietensystem zur Anpassung der Mieten bewährt hat. Es stellt einen ausgewogenen Ausgleich zwischen dem Interesse des Vermieters an der Rentabilität des Grundbesitzes sowie dem Schutz des Mieters vor übermäßigen Mietsteigerungen dar. Die Einbeziehung aller Bestandsmieten würde zu einer Erstarrung des Mietniveaus führen und damit die Rentabilität der Investitionen in Mietwohnungen gefährden. Als Folge wäre letztlich eine Verknappung des Wohnungsangebots und damit steigende Neuvertragsmieten zu erwarten. Betroffene hiervon könnten insbesondere Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sein.

## **Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand**

### **Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Sedlacik und Kuschel (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4572**

Unter bestimmten Voraussetzungen können bei strukturellem und nicht nur vorübergehendem Leerstand von Räumen die Eigentümer von den Gemeinden einen Grundsteuererlass erwirken (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 24. Oktober 2007, AZ: II R 5/05).

Wir fragen die Landesregierung:

1. Unter welchen Voraussetzungen sind die Gemeinden verpflichtet, bei Leerstand von Räumen auf Antrag die Grundsteuer zu erlassen?
2. In wie vielen Fällen mussten die Gemeinden in Thüringen seit 2004 einen solchen Antrag auf Grundsteuererlass durch kommunale, genossenschaftliche und sonstige private Wohnungsunternehmen bearbeiten? Wie viele dieser Anträge wurden im Sinne der Antragsteller beschieden (bitte nach Jahren und Unternehmensart [kommunal, genossenschaftlich, sonstig] auflisten)?
3. Welche Antragsteller sind vor Antragstellung in welcher Höhe auf welcher Grundlage mit öffentlichen Mitteln finanziell gefördert worden (Förderprogramme von EU, Bund oder Land; bitte nach Jahren und Unternehmensart [kommunal, genossenschaftlich, sonstig] auflisten)?
4. In welcher Höhe hatten die Gemeinden in Thüringen seit 2004 aufgrund von Grundsteuererlassen bei strukturellem Leerstand auf Einnahmen zu verzichten (bitte nach Jahren und Unternehmensart [kommunal, genossenschaftlich, sonstig] auflisten)?
5. Welche Auswirkungen hat die Genehmigung eines Antrags auf Erlass der Grundsteuerforderung auf die bedarfsgerechte Ermittlung des Kommunalen Finanzausgleichs und wie begründet die Landesregierung ihre Einschätzung?

Das Thüringer Innenministerium hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Nach § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) ist die Grundsteuer bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken teilweise zu erlassen, wenn:

1. der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20 vom Hundert gemindert ist (u. a. durch Leerstand von Räumen) und
2. der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.
3. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken wird der Erlass nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre.

Die Höhe des prozentualen Grundsteuererlasses beträgt vier Fünftel des Prozentsatzes der Minderung.

Zu 2. bis 4.:

Die Rechtsaufsichtsbehörden wurden zu den Fragen um Stellungnahme gebeten. Von den nachfolgenden Rechtsaufsichtsbehörden wurde Folgendes ausgeführt:

Landratsamt Hildburghausen:

Einige Gemeinden seien zur Problematik bereits dahingehend beraten worden, dass strukturell bedingter Leerstand nicht zu einem Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung führe.

Landratsamt Saale-Orla-Kreis:

Dem Landratsamt seien keine statistischen Daten hinsichtlich der Anträge auf Grundsteuererlass bei den kreisangehörigen Gemeinden bekannt. In der Tätigkeit als Widerspruchsbehörde seien der Kommunalaufsicht in den letzten Jahren ca. 20 bis 30 Verfahren vorgelegt worden. Diese seien in der Regel zurückgewiesen worden. Im Bereich Grundsteuereinnahmen seien hierbei jedoch auch keine relevanten Einnahmeausfälle bekannt.

Landratsamt Wartburgkreis:

Im Rahmen der Tätigkeit als Widerspruchsbehörde sei der Kommunalaufsicht ein abgelehnter Antrag auf Grundsteuererlass von einem privaten Wohnungsunternehmen bekannt. Das Widerspruchsverfahren sei noch anhängig.

Landratsamt Weimarer Land:

Im Rahmen der Tätigkeit als Widerspruchsbehörde seien der Kommunalaufsicht 22 abgelehnte Anträge auf Grundsteuererlass von einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bekannt. Die Widerspruchsverfahren seien noch anhängig.

Im Übrigen liegen der Landesregierung zu den Fragen keine statistischen Daten vor. Von einer landesweiten Abfrage durch die Rechtsaufsichtsbehörden bei den Kommunen wurde abgesehen, weil die Geltendmachung des Informationsrechts der Rechtsaufsichtsbehörden unter Berücksichtigung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts nur zulässig ist, wenn Anhaltspunkte für Rechtsverstöße vorliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Zu 5.:

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Thüringer Finanzausgleichsgesetz werden Mehr- und Mindereinnahmen, die sich nach Ablauf eines Ausgleichsjahres nach dem tatsächlichen Steueraufkommen der Städte und Gemeinden im Vergleich zu dem bei der Bildung der Finanzausgleichsmasse zugrunde gelegten Steueraufkommen (Prognose) ergeben, im zweiten auf das Ausgleichsjahr folgenden Ausgleichsjahr verrechnet.

Das Abstellen auf das tatsächliche Steueraufkommen der Städte und Gemeinden bewirkt, dass auch ein etwaiger Erlass von Grundsteuerforderungen bei strukturellem und nicht nur vorübergehendem Leerstand (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 24. Oktober 2007; AZ.: II R 5/05) im Rahmen der kommunalen Finanzausstattung berücksichtigt wird.

## **Förderung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH (WBG)**

**Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Kuschel (DIE LINKE.)

**Drucksache: 4/4576**

Nach Plänen der Stadt Zeulenroda-Triebes soll der Wohnungsbestand der WBG Zeulenroda verkauft werden. Der Verkaufserlös soll zur Tilgung von Krediten verwendet werden. Es ist davon auszugehen, dass die WBG Zeulenroda in den letzten Jahren Fördermittel für die Sanierung, Modernisierung, den Abriss und Neubau von Wohnungen sowie die Wohnumfeldgestaltung erhalten hat. Die geförderten Investitionen haben Einfluss auf den Wert des Anlagevermögens der WBG Zeulenroda und damit eventuell auch auf die Höhe des Verkaufserlöses. Insofern stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Rückforderung von gewährten Fördermitteln aus dem Erlös des geplanten Wohnungsverkaufs geboten ist.

Ich frage die Landesregierung:

1. In welcher Höhe und für welche Maßnahmen hat die WBG Zeulenroda in welchem Haushaltsjahr seit 1990 Fördermittel erhalten (bitte Einzelaufstellung nach Haushaltsjahren)?
2. In welcher Höhe und für welche Maßnahmen hat die Stadt Zeulenroda bzw. Zeulenroda-Triebes in welchem Haushaltsjahr seit 1990 Fördermittel erhalten, die an die WBG Zeulenroda weitergeleitet wurden (bitte Einzelaufstellung nach Haushaltsjahren)?
3. Welche Förderziele wurden mit den in den Fragen 1 und 2 nachgefragten Förderungen angestrebt und erreicht? Inwieweit hat der geplante Verkauf der Wohnungen Auswirkungen auf diese Förderziele?
4. Unter welchen Voraussetzungen kommt im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des Wohnungsbestandes der WBG Zeulenroda eine Rückforderung der in den Fragen 1 und 2 nachgefragten Fördermittel in Betracht und wie begründet die Landesregierung ihre Aussage?
5. Wie begründet die Landesregierung, dass möglicherweise keine Rückforderungen von Fördermitteln im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der Wohnungen der WBG Zeulenroda erfolgen?

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien hat die Kleine Anfrage wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Durch die Wohnungsbauförderung wurden im Zeitraum von 1990 bis 2008 im Rahmen der Thüringer Programme zur Modernisierung und Instandsetzung Fördermittel in Höhe von 4 074 313,73 Euro an die WBG ausgereicht, wobei die letzte Bewilligung im Programmjahr 1994 erteilt worden ist.

Im Rahmen des Mietwohnungsneubaus wurde im Jahr 1992 ein Vorhaben mit 86 Wohnungen und einem Fördermitteleinsatz in Höhe von 5 326 395,44 Euro realisiert.

Weitere Einzelheiten zu den Vorhaben können der Anlage entnommen werden.

Zu 2.:

Der Stadt Zeulenroda wurden im Bund-Länder-Programm "Stadtumbau-Ost", Teilprogramm Rückbau, für die WBG Zeulenroda folgende Fördermittel gewährt.

| Programm-jahr | Maßnahme   | Vorhaben             | Anzahl WE | qm Wohnfläche | Bewilligte Summe (EUR) |
|---------------|--|----------------------|-----------|---------------|------------------------|
| 2004          | West, Rötlein, Otto-Grotewohl- Ring, Stadtbachring | Stadtbachring 8 - 19 | 144       | 8.843,76      | 340.700,00             |

|        |  |                     |     |           |            |
|--------|--|---------------------|-----|-----------|------------|
| 2004   | Sanierung Innenstadt<br>Zeulenroda                       | Kirchstraße 21      | 2   | 273,36    | 54.000,00  |
| 2005   | West, Rötlein, Otto-<br>Grotewohl-Ring,<br>Stadtbachring | Stadtbachring 2 - 7 | 72  | 4.501,08  | 175.371,93 |
| Gesamt |  |                     | 218 | 13.618,20 | 570.071,93 |

In den anderen Programmen der Städtebauförderung wurden keine Fördermittel durch die Stadt Zeulenroda-Triebes an die WBG Zeulenroda weitergereicht.

Zu 3.:

Ziel der Wohnungsbauförderprogramme ist es zum einen, durch die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen die Wohnsituation und die Qualität von bestehenden Wohnungen zu verbessern und die dadurch entstehenden Belastungen für die Mieter abzusenken, und zum anderen, im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsneubaus qualitativ ansprechenden und günstigen Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Ziel des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost", Teilprogramm Rückbau ist die Beseitigung des dauerhaften Leerstandes von nicht mehr genutzten Wohngebäuden zur wirtschaftlichen Stabilisierung von Wohnungsunternehmen.

Die Förderziele in den jeweiligen Programmen sind nachhaltig erfüllt worden; der geplante Verkauf von Wohnungen der WBG hat insoweit keine Auswirkungen.

Zu 4. und 5.:

Ein Verkauf von Wohnungen bzw. von Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich kein Grund, in der Wohnungs- und Städtebauförderung gewährte Darlehen und Zuschüsse zurückzufordern, da die jeweiligen Förderziele vor dem Verkauf erreicht wurden (vgl. Antwort zu Frage 3).

Bei den gewährten Förderdarlehen sind folgende Szenarien denkbar:

a) Übertragung der Darlehen auf den neuen Eigentümer

Bei dieser Verfahrensweise tritt der Käufer in alle Rechte und Pflichten (z. B. Mietpreis- und Belegungsbindung) ein.

b) Freiwillige Rückzahlung der Darlehen durch den alten oder neuen Eigentümer

Diese Verfahrensweise ist eventuell mit Mehrkosten (Vorfälligkeitsentschädigung) oder Nachwirkfrist aus den Belegungsrechten verbunden.

## **2. Anträge**

### **„Beslossene Wohngelderhöhung vorziehen“**

Antrag der Fraktion DIE LINKE.

**Drucksache: 4/4462**

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich im Bundesrat dafür einzusetzen, die beschlossene Wohngelderhöhung bereits ab dem 1. Oktober 2008 - damit drei Monate früher als geplant - wirksam werden zu lassen.

### Begründung:

In Thüringen beziehen derzeit rund 25.000 Haushalte Wohngeld.

Das Wohngeld stellt einen Zuschuss zu den Wohnkosten dar und soll ein angemessenes Wohnen wirtschaftlich sichern. Zum Januar 2009 nach acht Jahren unveränderten Wohngeldes für Geringverdiener und Rentner tritt erstmals eine Erhöhung in Kraft. Angesichts drastisch gestiegener Wohn- und Heizkosten, die sich immer mehr zu einem Armutsrisiko entwickeln, war diese längst überfällig. Durch die Erhöhung, insbesondere die Berücksichtigung von Heizkosten im Wohngeld sind weniger Niedriglohneempfänger gezwungen aufgrund ihrer Wohnkosten ergänzende Hartz-IV-Leistungen zu beantragen.

Den enormen Preisanstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser können insbesondere einkommensschwache Haushalte auch durch Verhaltensänderungen, wie Energiesparen, nicht mehr auffangen. Sie geraten zunehmend in existentielle Bedrängnis.

Mit Blick auf die bevorstehende Heizperiode und die drastisch gestiegenen Energiekosten ist es daher Ziel des Antrages, den einkommensschwachen Haushalten in Thüringen bereits ab Herbst 2008 einen Zuschuss zu den Heizkosten zu gewähren.

Die Mehrkosten für die beschlossene Wohngelderhöhung ab 2009 werden insgesamt auf 520 Millionen Euro beziffert, die der Bund und die Länder je zur Hälfte zu tragen haben.

Das Land Thüringen rechnet mit jährlichen Mehrausgaben in Höhe von ca. 15,5 Millionen Euro, wovon jeweils 7,75 Millionen Euro auf den Bund und auf den Freistaat entfallen.

Für das IV. Quartal 2008 wird ein entsprechender Anteil an Mehrausgaben entstehen.

## **Situation der kommunalen Wohnungswirtschaft in Thüringen**

Selbstbefassungsantrag im Ausschuss für Bau und Verkehr

Die Landesregierung wurde im Rahmen des Antrages um Berichterstattung gebeten, wobei insbesondere auf die wirtschaftliche Lage (Altschulden, Wendeschulden, Eigenkapitalquote, Kapitaldienst), den Leerstand, die Sanierungskonzepte, erfolgte und beabsichtigte Wohnungsverkäufe sowie die Auswirkungen der Finanzkrise auf das Schuldenmanagement der kommunalen Wohnungswirtschaft eingegangen werden sollte.

### Begründung:

Kommunale Wohnungsunternehmen sind unverzichtbarer Bestandteil der Daseinsvorsorge der Kommunen und Hauptakteure des Stadtbbaus. Ein ausreichender Bestand an kommunalen Wohnungsunternehmen und eine stabile kommunale Wohnungswirtschaft spielen daher für eine nachhaltige soziale Stadtentwicklung eine entscheidende Rolle. Insbesondere auch mit Blick auf die demografische Entwicklung und die finanzielle Lage der Kommunen muss es daher Ziel sein, die Existenz kommunaler Wohnungsunternehmen nicht in Frage zu stellen und die kommunale Wohnungswirtschaft zu stabilisieren und folglich den unternehmerischen Handlungsspielraum zu erhöhen.

## II. Pressemitteilung

### **Sedlacik: Erhöhung des Wohngeldes ist ein kleiner Beitrag gegen wachsende Wohnarmut**

04.07.2008

**Angesichts der heute vom Bundesrat beschlossenen Wohngelderhöhung erklärt Heidrun Sedlacik, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE im Thüringer Landtag: "Dass der Streit um die Kosten nicht zu Lasten der Schwächsten der Gesellschaft geht, und die Wohngelderhöhung zum 1. Januar 2009 kommt, ist zu begrüßen."**

Dies sei "ein kleiner Beitrag gegen wachsende Wohnarmut, aber eine große Hoffnung für derzeit 24.824 Betroffene in Thüringen auf Besserung ihrer Lage", sagt Heidrun Sedlacik. Die letzte Anhebung des Wohngeldes liege schon sieben Jahre zurück. Die Mieten und insbesondere die Betriebskosten seien aber deutlich gestiegen.

"Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Mehrheit der Länder - darunter auch Thüringen - im Bundesrat appellierte, unter anderem die Heizkostenkomponente zu streichen, entwickeln sich doch gerade die explodierenden Heiz- und Nebenkosten immer mehr zu einem Armutsrisiko und bringen einkommensschwache Haushalte in existentielle Bedrängnis", so die Abgeordnete der LINKEN abschließend.

### **Sedlacik: "Thüringer Stadt der Zukunft" braucht ganzheitliche Konzepte**

22.07.2008

**Mit Bezug auf die Evaluierung des Stadtumbauprogramms durch die Bundesregierung unterstreicht Heidrun Sedlacik, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE im Thüringer Landtag, dass "unumstritten das Stadtumbauprogramm weiter gehen muss". Notwendig seien jedoch verstärkt ganzheitliche Konzepte für die "Thüringer Stadt der Zukunft".**

"Auch wir sind für die Stärkung der Innenstädte. Dennoch darf man die Randregionen nicht einfach ‚abhängen‘ und Stadtumbau nur auf Wohnungspolitik beschränken", so die Abgeordnete weiter. "Ganzheitliche Konzepte umfassen auch besondere Strategien für den ländlichen Raum und eine enge Verzahnung von Wohnraum- und Städtebauförderung", fordert Frau Sedlacik.

Die Stadtumbau- und Wohnungspolitik der Zukunft werde bestimmt durch demografische, soziale, ökonomische und ökologische Ziele. Dabei gehe es nicht nur um eine "bessere Alters- bzw. Mehrgenerationentauglichkeit". Viel stärker als bisher müsse berücksichtigt werden, dass "sinkende Reallöhne, Arbeitslosigkeit, niedrigere Renten und um sich greifender Sozialabbau - nicht zuletzt durch Hartz IV - die Bereitstellung von preiswertem und für alle Bevölkerungsschichten bezahlbarem Wohnraum zur sozialpolitischen Notwendigkeit machen", betont die Wohnungspolitikerin. Sie fordert namens der LINKEN "wirksame Maßnahmen gegen die Ausgrenzung benachteiligter Stadtviertel". Auch in Thüringen bestehe die

Gefahr, dass sich solche Wohngegenden entwickelten, deren Ruf geschädigt werde durch aus Perspektivlosigkeit erwachsender Gewalt und Kriminalität.

"Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, Ausdünnung des öffentlichen Personennahverkehrs und Abbau der öffentlichen Daseinsvorsorge lassen das soziale Gefüge weiter in Gefahr geraten", warnt Heidrun Sedlacik.

### **Sedlacik: Keine Abrisswelle in Thüringer Altbauquartieren**

15.08.2008

**Zunehmend konzentrieren sich die Thüringer Kommunen auf eine ausgewogene Entwicklung ihrer Stadtzentren. Denn attraktive und unverwechselbare Stadtzentren**



sagte, sollen in diesem Jahr mit Mitteln der Stadtumbauförderung etwa 4000 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Der Bevölkerungsrückgang verursacht nach wie vor hohen Leerstand, allerdings ungleich verteilt. Während einige Städte bis zu 50 Prozent der staatlichen Umbau-Fördermittel für den Abriss verwenden, herrscht etwa in Jena hohe Wohnungsauslastung. Insgesamt sind seit 1991 rund 36 000 Wohnungen im Freistaat verschwunden.

Was abgerissen wird, entscheiden aber die Wohnungsunternehmen und die kommunale Selbstverwaltung, betonte Wucherpfennig. Das Land sei nur Fördermittelgeber und orientiere auf die Aufwertung der Innenstadtbereiche: Erhalt historischer Straßenzüge, mehr Familienfreundlichkeit, mehr soziale Zentren, mehr Grün in der Stadt. Für städtebauliche Projekte stehen in diesem Jahr 135 Millionen Euro zur Verfügung.

Davon steuert der Bund 50 Millionen bei, etwa 15 Millionen kommen von der EU. Mit 70 Millionen Euro stemmt das Land den Großteil und hat vier reine Landesprogramme aufgelegt. Weil kleinere Städte von den Bund/Land-finanzierten Programmen nicht erfasst würden, erläuterte der Minister. Das sei jedoch notwendig in Thüringen, das zu 95 Prozent als ländlicher Raum definiert wird, in welchem 80 Prozent der Bevölkerung leben. Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern hätten zur Städtebauförderung nur je ein eigenes Landesprogramm.

Die wohnungspolitische Sprecherin der PDS/Linke-Fraktion im Thüringer Landtag, Heidrun Sedlacik, kritisierte die Abschaffung der Investitionszuschüsse für Kommunen. Das beste Städtebau-Förderprogramm nütze nichts, wenn die Kommunen ihren erforderlichen Eigenanteil nicht aufbringen können, sagte sie.

Beim Erfurter Baugespräch der Landesbausparkasse (LBE) wurde gestern gelobt, dass die Vorteile der Riester-Rente demnächst auch für den Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohnraums anwendbar sind. Das werde die Bauwirtschaft beleben, hieß es.

Zitat: „Bei uns profitieren 42 Gemeinden vom Stadtumbau-Ost.“

Bau- und Verkehrsminister Gerold Wucherpfennig (CDU)

### **Sedlacik: Zweitwohnsitzsteuer zwingt zu neuen Regelungen**

17.09.2008

**„Dass die Kommunen zunehmend die Einnahmen aus der Zweitwohnsitzsteuer ins Gespräch bringen, ist in erster Linie Ausdruck der Finanzkrise der kommunalen Haushalte“, sagt Heidrun Sedlacik, Sprecherin für Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE im Thüringer Landtag.**

Mit dem heutigen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer für Studenten sieht sich die LINKE in ihrer Forderung für eine landesgesetzliche Regelung bestätigt. „Bereits seit Jahren diskutieren wir mit der Landesregierung darüber, ob beispielsweise bei Hochschulstädten die Studierenden in den Berechnungen von Landeszuweisungen besonders berücksichtigt werden sollten. Das Gericht hat dieser Forderung Nachdruck verliehen“, sagt Heidrun Sedlacik.

### **Heidrun Bluhm: Warme Wohnungen für Wohngeldempfänger nun doch schon zu Beginn der Heizperiode**

15.10.2008

Mit großer Zustimmung und auch Erleichterung hat die Fraktion DIE LINKE im Bundestag die heutige Entscheidung der Bundesregierung aufgenommen, die Wohngelderhöhung nun doch auf den 1. Oktober vorzuziehen und im Frühjahr 2009 als Einmalzahlung in Höhe von bis zu 200 Euro zu realisieren.

Allerdings hätte der von den Linken eingebrachte Antrag mit dem Titel „Wohngelderhöhung vorziehen“ bereits Ende September verabschiedet werden können. CDU/CSU taten sich aber vor wenigen Wochen mit dieser Entscheidung noch schwer. Ihre Korrektur zeigt, dass die Regierung – wenn auch verspätet – den Argumenten der LINKEN folgt.

Dass die Regierung den Argumenten der LINKEN auch im Fall einer vorgezogenen Wohngelderhöhung folgt, lag mir als bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion besonders am Herzen. Denn mit der vorgezogenen Wohngelderhöhung ist ein erster Schritt getan, zusätzliche Armutsrisiken für die derzeit rund 580.000 einkommensschwachen wohngeldberechtigten Haushalte in Deutschland abzumildern. Die Forderung meiner Fraktion bleibt bestehen, die Wohngeldempfänger den Bedarfsgemeinschaften im SGB-II finanziell gleichzustellen.

Hintergrund für diese sehr reale Gefahr waren die drastisch gestiegenen Energiepreise, die bei der Verabschiedung des Wohngeldgesetzes Anfang 2008 noch nicht absehbar waren. Daher war das jetzt beschlossene Vorziehen dringend geboten, so Heidrun Bluhm.

### **Katja Kipping: Kein Interesse an der Vermeidung von Wohnungslosigkeit?**

05.11.2008

**"CDU/CSU, SPD und FDP lassen Wohnungslose im Regen stehen", kritisiert die sozialpolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE, Katja Kipping. Die Vertreter der drei Fraktionen hatten im Ausschuss für Arbeit und Soziales gegen Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit gestimmt.**

"Meist bedürfte es nicht viel, um Wohnungslosigkeit zu verhindern. So sieht das Gesetz bereits heute die Möglichkeit vor, dass Mietschulden von Menschen übernommen werden, denen aufgrund von Mietschulden die Obdachlosigkeit droht. Bisher kann die Übernahme der Schulden aber nur als Darlehen erfolgen, nicht als Beihilfe. Das Problem besteht jedoch darin, dass die betroffenen Personen meist schon verschuldet sind und eine zusätzliche Verschuldung das Ziel der sozialen Stabilisierung konterkariert. Deswegen sollte die Übernahme der Mietschulden im Notfall auch als Beihilfe erfolgen können.

Das Sozialgesetzbuch II scheint zudem eher auf die Schaffung als auf die Vermeidung von Wohnungslosigkeit geeicht. Beispielsweise sieht es bei den Sanktionen gegen Erwerbslose auch eine Kürzung der Kosten der Unterkunft vor. Mietschulden sind damit vorprogrammiert. Diese Sanktionsmöglichkeit gehört abgeschafft.

Das sind nur zwei von vielen Schritten zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit bzw. zur Verbesserung der Situation von Wohnungslosen, die DIE LINKE vorgeschlagen hat. Sie umzusetzen ist sowohl ein Gebot der Menschlichkeit als auch eines der Wirtschaftlichkeit. Ist ein Mensch erst einmal obdachlos, bedarf es viel mehr öffentlicher Mittel, um die soziale Desintegration zu verhindern und ihm mit einer Wohnung wieder Perspektiven zu geben. CDU, SPD und FDP lassen also nicht nur Wohnungslose im Regen stehen, sie handeln dabei auch noch unwirtschaftlich.

Wohnungslosigkeit ist kein Randproblem. Etwa 250.000 Wohnungslose gibt es in Deutschland und nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosigkeit sind bis zu 235.000 Menschen von Wohnungslosigkeit bedroht. Sie ist aber auch kein unlösbares Problem."

## **Ina Leukefeld: Sofortige Streichung der Altschulden**

Persönliche Erklärung zur Stadtentwicklung und zur aktuellen Situation der GeWo Suhl  
November 2008

Gegenwärtig wird umfangreich über die künftige Entwicklung der Stadt Suhl diskutiert. Das ist richtig und notwendig. Auf den Tisch gehören alle Fakten und Gedanken.

Nötig ist ein klares Wort zur Situation der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Suhl (GeWo), die ernsthaft in der Zwickmühle ist.

Meine politischen Entscheidungen als Aufsichtsratsmitglied und als Stadträtin in Suhl zielen darauf ab, die drohende Handlungsunfähigkeit der städtischen Gesellschaft zu verhindern und dafür zu sorgen, dass nicht Schulden in Höhe von mehr als 120 Mio. Euro die Stadt Suhl belasten.

Denn nicht Misswirtschaft ist die Ursache dieser Krise, sondern eine Finanzpolitik, die bereits mit dem Einigungsvertrag die ostdeutsche Wohnungswirtschaft geknebelt hat. Seltsame Schulden, so genannten Altschulden und Wendeschulden belasten die GeWo Suhl überdurchschnittlich.

Solche Beispiele gibt es viele in Thüringen, so z.B. die Stadt Leinefelde, die jedoch großzügig als Modellprojekt beim Stadtumbau gefördert wurde.

Die Stadt Suhl hat seit der Wende mit einer ungebrochenen Abwanderung von bisher mehr als 18.000 Menschen zu kämpfen. Die Stadt schrumpft überdurchschnittlich und wird älter. Dem müssen Wohnungen und Wohnumfeld Rechnung tragen.

Der Wohnungsbestand der GeWo von über 10.000 Wohnungen wurde bisher auf 6.000 reduziert, darunter durch Abriss von mehr als 2.700 Wohnungen. Dennoch prägen über 10 % Leerstand, fehlende Mittel für Instandsetzung, Substanzverzehr und Vermögensverlust die aktuelle Situation. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer Politik, die zu Lasten des kommunalen Unternehmens, der Stadt und damit zu Lasten der Menschen geht.

Das bewegt mich als Kommunal – und als Landespolitikerin.

Die Realität zwingt zum Handeln und zur Suche nach gangbaren Alternativen.

Die Sanierung der GeWo kann und muss im Prozess des weiteren Stadtumbaus und im Rahmen eines ganzheitlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen. Vorentscheidungen und einseitige Schritte aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht sind nicht zukunftsfähig.

Auch Insolvenzverwalter sind keine Lösung! Wer sich darauf einlassen will, kommunale Wohnungen als Schnäppchen auf den Markt zu werfen, der wird die Zeche teuer bezahlen müssen. Die Verantwortlichen in dieser Stadt müssen in Übereinstimmung mit Bürgerinnen und Bürger handeln, damit Zukunft gestaltbar bleibt. Zielgerichtetes Handeln ist notwendig.

In großer Sorge um Mieterinnen und Mieter und um den sozialen Frieden in unserer Stadt fordere ich:

**Sofortige Streichung der Altschulden!**

Bundes – und Landespolitik muss umgehend aktiv werden und die Altschulden für in Not geratene kommunale Wohnungsunternehmen wie die GeWo Suhl streichen.

Es darf nicht hingegenommen werden, dass Banken angesichts der Finanzkrise mit Milliardengeschenken abgesichert werden, ein solcher Schutzschild aber für die Realwirtschaft in Gestalt von Wohnungen und Werten verweigert wird. Ich fordere die Landesregierung auf, in diesem Sinne unverzüglich im Bundesrat aktiv zu werden!

Umsetzung des Sanierungskonzeptes der GeWo als Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes

Das Sanierungskonzept der GeWo muss so umgesetzt werden, dass für Mieterinnen und Mieter höchstmögliche Transparenz der Vorgänge, Schutz und soziale Abfederung erzielt werden. Das erfordert, sie in den Prozess einzubeziehen, ihnen gleichwertigen Wohnraum anzubieten und notwendige Umzüge finanziell und materiell abzusichern und zu unterstützen. Eine Vertreibung aus angestammten Stadtteilen oder aus Suhl darf nicht zugelassen werden.

Die reale Bevölkerungsentwicklung muss Maßstab für weitere Abrisse sein. Deshalb sind notwendiger Rückbau und Abrisse den Einwohnerzahlen, dem Bedarf sowie dem Stadtumbau als Ganzes anzupassen und so zu konzipieren, dass sanierter und kostengünstiger Wohnraum nicht künstlich verknappt wird und als Folge Mieten erhöht werden. Gezielter Rückbau statt Totalabriss muss geprüft werden. Altersgerechte Wohnungen müssen erhalten bleiben. Gleichzeitig gilt es, bedarfsgerecht Wohnraum qualitativ aufzuwerten. Das erfordert finanzielle Mittel, also frisches Geld, das derzeit nicht zur Verfügung steht und nur aus Teilverkäufen gewonnen werden kann, das auch nicht von der Stadt als Gesellschafter aufgrund ihrer Finanzlage bereitgestellt werden kann.

Suhl – Nord erhalten.

Meine Solidarität gilt den Menschen in Suhl – Nord! Allerdings wird es hier in den nächsten Jahren bis 2025 weiterer Abrisse über den bisherig geplanten Rahmen hinaus geben müssen. Gegen eine vollständige Liquidierung des Stadtteiles setze ich mich ausdrücklich zur Wehr. Das betrifft insbesondere die Erhaltung des Stadtteilkerns um die Dörnbachstraße, der gleichzeitig das Zentrum des Projektes Soziale Stadt ist. Erhalten bleiben sollten in Suhl – Nord mindestens 800 Wohnungen unterschiedlicher Eigentumsformen. Auf dem Rücken der sozial Benachteiligten kann keine erfolgreiche Sanierung betrieben werden. Suhl – Nord braucht eine tragfähige Perspektive als Mehrgenerationenstadt. Die Aufwertung kann außerdem mit Einzelbebauung und der Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe auf vorhandenen Flächen erfolgen.

Betroffene beteiligen!

Ich werde im Stadtrat beantragen, eine Arbeitsgruppe zu bilden, deren Aufgabe es ist, den Umbau- und Sanierungsprozess der Stadt auch aus Sicht der Betroffenen zu begleiten und zu kontrollieren. Notwendig ist eine differenzierte Analyse des Bedarfes an Wohnraum, der für Umzüge zur Verfügung steht, um eine gleichwertige oder bessere Versorgung zu gewährleisten. Besondere Sicherung für Hartz-IV und Wohngeldempfänger sowie Geringverdienende ist notwendig, um die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht weiter zu erhöhen.

Der begonnene Prozess des Stadtumbaus muss mit Augenmaß weitergeführt werden. Es darf nicht zugelassen werden, dass das Prinzip „Teile und Herrsche“ Raum greift, in dem ein Streit zwischen den einzelnen Wohngebieten und Stadtteilen geführt wird. Notwendige Veränderungen werden alle Bereiche betreffen. Öffentlichkeit, Transparenz, Solidarität und konkrete Hilfe für die betroffenen Menschen sind Voraussetzung, diese Entwicklung zukunftsfähig zu gestalten. Nur gemeinsam entworfene Lösungen können einen langfristigen Entwicklungspfad eröffnen. Die Bewohner dürfen mit ihren Problemen und Ängsten nicht allein gelassen werden.

### III. AG Wohnen

#### **Zu Besuch bei der Arnstädter Wohnungsgenossenschaft**

„Der Besuch der Arbeitsgemeinschaft Wohnen der Fraktion DIE LINKE im Thüringer Landtag bei der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG (VWG) zeigte, dass nachhaltige Stadtentwicklung ein Prozess ist, der die Städte als soziales, wirtschaftliches, kulturelles und politisches Gebilde in ihrer Gesamtheit erfasst und eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung darstellt“, sagt die wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Heidrun Sedlacik. Nur gemeinsam könne dieser Prozess bewältigt und als Chance gestaltet werden.



Die VWG - gegründet im Jahr 1954 - hat trotz mancher Probleme eine vorbildliche Entwicklung genommen, wie der kaufmännische Vorstand der Genossenschaft, Mario Hörold betonte. Beim Besuch in Arnstadt am 23. Oktober hatten sich in den Geschäftsräumen der VWG Aufsichtsräte der Genossenschaft als auch der Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt mbH (WBG), Stadträte aus Arnstadt, aber auch aus Leipzig, sowie weitere wohnungspolitisch und städtebaulich Interessierte eingefunden.

Die Genossenschaft hat aktuell 3.800 Mitglieder und bewirtschaftet 3.759 Wohnungen überwiegend in Arnstadt, aber auch in Stadtilm, Gräfenroda, Ichttershausen und Plaue. Der Leerstand beträgt acht Prozent. Das Bauvolumen im Jahr 2008 beläuft sich auf 5,5 Millionen Euro. Dass die Genossenschaft seit 2003 die wirtschaftliche Wende vollzogen hat, ist letztlich dem beherzten Engagement sowohl des Vorstandes, der Mitarbeiter – zurzeit 21 an der Zahl zuzüglich zwei Azubis – und selbstverständlich der Genossenschaftsmitglieder selbst zu verdanken. Im Jahr 2006 wurde erstmals eine Dividende in Höhe von zwei Prozent des Geschäftsguthabens ausgezahlt. Dies habe zwar nur symbolischen Charakter, aber es zeige einen gewissen Stabilisierungsfaktor, erläuterte Herr Hörold stolz.

Das im Mai 2006 auch aufgrund der Nachfrage einiger Genossenschaftsmitglieder in Umlauf gebrachte Inhaberschuldverschreibungsmodell bzw. Anleihemodell habe der VWG bereits eine Million Euro beschert. 120 Mitglieder haben sich seither beteiligt und zu festen Zinsbeträgen gegen Aushändigung einer Urkunde der Genossenschaft Geld geliehen. Es werde keinesfalls spekuliert. Vielmehr werde das Geld u.a. für zusätzliche Baumaßnahmen verwendet. Diese vorteilhafte und sichere Anlageform wird von der LINKEN auch für kommunale Wohnungsunternehmen befürwortet, sagte Frank Kuschel, Landtagsabgeordneter und Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt mbH.

Besonders mit Blick auf den demografischen Wandel sind noch einige Herausforderungen in der Stadtentwicklung zu bewältigen. Das betrifft neben der VWG auch die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH (WBG), den zweiten Großvermieter in Stadt, der durch die Justiziarin Frau Loose-Pawlenko vertreten war. In Arnstadt-Ost lässt die WBG 52 barrierefreie Wohnungen in Rahmen der Initiative Generationswohnen „Gemeinsam statt einsam“ entstehen. Auch im Ortsteil Rudisleben wird saniert.



Die beiden Großvermieter ziehen gemeinsam an einem Strang. Stadtentwicklung ist eben ein langjähriger Anpassungsprozess, der einer sinnvollen Kombination aus Abriss, Aufwertung und Neubau bedarf. Seit 2004 hat sich die Genossenschaft aktiv am Stadtbau beteiligt und Wohnungen vom Markt genommen. Der grundsätzlich auch notwendige Neubau erfolgt als Antwort auf die demografische Entwicklung in der Regel barrierefrei, sagte Herr Hörold. Hinsichtlich der Mietergewinnung gebe es jedoch kein abgestimmtes Konzept. Wirtschaftlich ist jeder für sich allein verantwortlich. Die VWG hat Kontakt mit den im Gewerbegebiet angesiedelten Firmen, um neue Mieter zu gewinnen. Allerdings sei der große Schub bisher ausgeblieben.

Um die Attraktivität der Stadt insgesamt zu steigern und so neue Einwohner zu gewinnen, ist das Zusammenwirken aller vor Ort gefragt. So bemühe sich Arnstadt, eine kinder- und familienfreundliche Stadt zu werden, wobei aber einzelne Maßnahmen im Stadtrat leider nicht immer mehrheitsfähig sind. Beispielsweise hatte die Fraktion DIE LINKE im Stadtrat eine Zuzugsprämie in Höhe von 500 Euro vorgeschlagen, die sich innerhalb eines Jahres durch das „Mehr“ an Schlüsselzuweisungen im Kommunalen Finanzausgleich amortisiert hätte. Die Idee fand leider keine Mehrheit.

Die Mietpreise bei der VWG sind seit Jahren konstant. Erhöhungen und Anpassungen erfolgen nur bei Modernisierungsmaßnahmen in Höhe der gesetzlichen Möglichkeiten. Der Preistreiber seien die Energiekosten, kritisierte Herr Hörold. Die VWG habe zwar energetisch saniert, aber der Vorsprung werde durch die ständigen Preissteigerungen aufgeessen. Auch die Altschulden seien ein Problem, welches schwer auf der Wohnungswirtschaft lastet.

Der anschließende Rundgang mit Besichtigung einiger Stadtentwicklungsprojekte der VWG sowie die Erfahrungsberichte der AG-Teilnehmer zeigten, dass primär eine Stadt für die Menschen und nicht für den Verkehr, den Handel oder die Industrie da sein muss. Auch müsse das Wohnen für alle angemessen und bezahlbar sein. Wohnen ist ein Menschenrecht und gehört als solches ins Grundgesetz. Die drei Säulen des Wohnens – genossenschaftliches, kommunales Wohnen und Wohneigentum – müssen ausgewogen nebeneinander stehen. Soziale Segregation (Abgrenzung, Trennung) muss vermieden werden, forderte Heidrun Sedlacik auch mit Blick auf eine für März nächsten Jahres geplante Stadtentwicklungskonferenz der Fraktion DIE LINKE.

*Diana Kölbl*

## **IV. Neues auf Bundesebene**

### **1. Neues Wohngeldgesetz tritt zum 1. Januar 2009 in Kraft**

Nach langem Hin und Her haben sich Bund und Länder auf ein neues Wohngeldgesetz geeinigt. Die darin enthaltene Erhöhung des seit sieben Jahren unveränderten Wohngeldes für Geringverdiener und Rentner war angesichts drastisch gestiegener Wohn- und Heizkosten längst überfällig. Da es für die enormen Preissteigerungen der vergangenen Jahre keinen Ausgleich und keinen Zuschlag zum Wohngeld gab, konnte von einer sozialen Absicherung des Wohnens keine Rede mehr sein. Die nun beschlossene Erhöhung ist ein kleiner Beitrag gegen die wachsende Wohnarmut, aber eine große Hoffnung für derzeit rund 25.000 Betroffene und weitere einkommensschwache Haushalte in Thüringen.

Nach Zustimmung des Bundesrates wird das vom Bundestag beschlossene neue Wohngeldgesetz zum 01.01.2009 in Kraft treten. Es besteht aus folgenden wesentlichen Eckpunkten:

#### Abschaffung der Baualtersklassen

Die unterschiedlichen Baualtersklassen für die Berechnung von Wohngeld fallen ersatzlos weg. Es wird nun nicht mehr nach dem Alter der bewohnten Gebäude differenziert, so dass es mehr Wohngeld für Empfänger in älteren Häusern, vor allem in Wohnungen, die vor 1992 fertiggestellt wurden, geben dürfte.

#### Erhöhung der Miethöchstbeträge

Die bisherigen Höchstbeträge für Miete und Belastung werden in der Regel um 10% angehoben. Hierdurch wird der Anteil der Haushalte reduziert, die die Miethöchstbeträge überschreiten, aber auch der Kreis der Berechtigten erweitert, die künftig einen Antrag auf Wohngeld stellen können. Wohngeld kann es auch für eine Wohnung geben, die teurer als die Durchschnittsmiete in dem jeweiligen Ort ist. Dann stützen allerdings die Höchstbeträge den entsprechenden Wohngeldanspruch. Das heißt, unabhängig von der tatsächlichen Miete wird nur eine Miete angenommen, die maximal zuschussfähig ist.

#### Erhöhung der Tabellenwerte für das Wohngeld um 8%

Es gibt höheres Wohngeld. Hiermit soll ein Ausgleich für die Preissteigerungen bei Miete, Strom und kalten Betriebskosten seit der letzten Wohngeldanpassung aus dem Jahr 2001 geschaffen werden.

#### Einführung einer Heizkostenkomponente

Erstmals werden Heizkosten in die zu berücksichtigende Miete einbezogen und damit Energiekosten wohngeldfähig. Die Berücksichtigung der Heizkosten erfolgt dabei unabhängig von den tatsächlichen Heizkosten mittels nach der Personenzahl gestaffelter Pauschalbeträge. Die Heizkostenkomponente beträgt nach dem Gesetz 0,50 Euro pro Quadratmeter normierter Wohnfläche (angemessene Wohnfläche analog ALG II). Das heißt, bei einem Ein-Personen-Haushalt werden für die anfallenden Heizkosten 24 Euro (48 Quadratmeter x 0,50 Euro) berücksichtigt, bei zwei Personen sind es 31 Euro und für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied ein Mehrbetrag von 6 Euro.

Es ist wichtig, dass das Wohngeld beantragt wird. Wohngeld muss bei der örtlichen Wohngeldstelle der zuständigen Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung beantragt werden. Dort gibt es auch die entsprechenden Antragsformulare.

#### Was bedeuten diese Änderungen für den Bürger?

Haushalte die bisher schon Wohngeld erhalten haben, können bei gleich bleibenden Verhältnissen grundsätzlich mit höheren Wohngeldleistungen rechnen. Haushalte, die bislang noch kein Wohngeld erhalten haben, können erstmals Wohngeldansprüche geltend machen. Durch die Reform wird die rasant steigende Zunahme der Haushalte, die mit ihren Niedriglöhnen nicht mehr ihre Miete bezahlen können und ergänzend Kosten der Unterkunft beantragen und damit Hartz-IV-Leistungen in Anspruch nehmen müssen, begrenzt. Die so genannten Aufstocker können nun wieder Wohngeld bekommen.

Damit sind weniger Menschen mit Armutslöhnen gezwungen, zusätzlich zu ihrem Vollzeit Arbeitsplatz Arbeitslosengeld II zu beantragen, um über die Runden zu kommen. Dies entspricht den Forderungen der LINKEN, die Hartz IV nicht zuletzt durch den Ausbau vorgelagerter Sicherungssysteme überwinden will.

Die Wohngeldnovelle erfüllt wesentliche Forderungen der LINKEN. Damit das Wohngeld aber wieder einen verlässlichen und wirksamen Beitrag zur Entlastung einkommensschwacher Haushalte leisten kann, fordert DIE LINKE unter anderem weiterhin die vollständige Anerkennung der Kosten für Heizung und Warmwasser als Bestandteil der Miete und somit deren Berücksichtigung bei der Berechnung des Wohngeldes und eine regelmäßige Anpassung des Wohngeldes an die Mieten- und Lohnentwicklung (Dynamisierung).

Nicht alle Bürgerinnen und Bürger werden von der durch die Änderung des Wohngeldgesetzes erhofften Wohngelderhöhung profitieren, weil im Zusammenhang mit der Wohngeldnovelle auch die Mietstufen neu festgelegt wurden. In diesem Zuge ist es dazu gekommen, dass Kommunen anders eingestuft wurden. Da die Mietstufe direkten Einfluss auf die Höhe der zuschussfähigen Miete und damit auf die Höhe des Wohngeldes hat, kann der Fall eintreten, dass nicht alle in dem erhofften Maße von der Wohngelderhöhung partizipieren, vielleicht sogar leer ausgehen.

Bundesweit haben insgesamt 421 Gemeinden und 59 Landkreise eine niedrigere Mietstufe erhalten. In Thüringen sind drei Gemeinden (über 10.000 Einwohner) und der Landkreis Greiz betroffen. In fünf Thüringer Gemeinden (über 10.000 Einwohner) und dem Wartburgkreis erfolgte einer Heraufstufung. In den übrigen Thüringer Gemeinden (über 10.000 Einwohner) und Landkreisen hat sich die Mietstufe nicht geändert.

## 2. III. Stadtumbaukonferenz der Fraktion DIE LINKE im Bundestag

Am 31. Oktober und 1. November 2008 fand die III. Stadtumbau-Konferenz DER LINKEN im Bundestag in Essen statt. Sie stand unter dem Motto „Stadtumbau – ökologisch und sozial“.

Die zweitägige Konferenz begann mit einer Rundfahrt zu Projektbeispielen im Rahmen der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ in Essen und Gelsenkirchen und bot den Teilnehmern die Gelegenheit, Stadtumbau in der Praxis zu erleben. Dabei wurde deutlich, dass sich die Probleme in Ost und West zwar ähneln, es aber durchaus auch Unterschiede gibt. Während Stadtumbau in Westdeutschland punktuell und mit viel mehr Möglichkeiten der Aufwertung erfolgt, findet Stadtumbau in Ostdeutschland nahezu flächendeckend statt. Zudem ist die ostdeutsche Wohnungswirtschaft mit den so genannten Altschulden belastet.



Die Rundfahrt führte vorbei an der Zeche Zollverein, am kultur.gebiet Consol – entstanden auf einem stillgelegten Bergwerksgelände vereint es in einzigartiger Weise „Kultur, Spiel und Geschichte - hin zum Tossehof, der an eine Plattenbausiedlung erinnert.



Der Tossehof galt in den frühen 1970er Jahren als modern. Nun ist er gezeichnet vom Strukturwandel, vom Verlust an Arbeitsplätzen, von einem wankenden Sozialgefüge, von Leerstand und Wegzug. Um in der Großraumsiedlung durch zukunftsorientierte Neugestaltung und integrierte Quartiersentwicklung neue Wohnqualität zu gewinnen, wird abgerissen und zurückgebaut.

Mit den Folgen des Strukturwandels, des demografischen Wandels und den Problemen verfehlter Integrationspolitik beschäftigten sich die Kongressteilnehmer auch am darauf folgenden Tag in zahlreichen Vorträgen und hochrangig besetzten Podiumsdiskussionen. Es wurde die Frage gestellt, wie eine „linke Stadt der Zukunft aussehen“ kann. Die Antwort und die neuen Leitbilder jenseits des entfesselten Kapitalismus, denen eine Stadt geringerer Dichte und der Schrumpfung folgen muss, fasste Heidrun Bluhm, bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE im Bundestag wie folgt zusammen:

„In der Schrumpfung und dem erforderlichen Stadtumbau liegt auch eine Chance eben diesen Umbau nachhaltig und ökologisch zu gestalten. Ein ökologischer Umbau – ein Umbau, der auf Energieeffizienz und auf erneuerbare Energien setzt und der sich endgültig vom Öl- und Kohle-Zeitalter verabschiedet – darf kein Privileg von Besserverdienenden und Eliten sein. Er muss die gesamte Bevölkerung mitnehmen.

Darüber hinaus darf die soziale Spaltung der Städte in benachteiligte und abgeschottete, reiche Quartiere nicht weiter voranschreiten. Niemand darf durch seinen Wohnort in seinen Chancen und Entwicklungspotentialen benachteiligt sein. Das ist ein grundsätzlicher linker Ansatz in der Stadtentwicklungspolitik.“

Ein anspruchsvoller und komplexer Ausgangspunkt auch für die für den 14. März 2009 geplante Stadtumbaukonferenz der Fraktion DIE LINKE im Thüringer Landtag.

## V. Probleme rund um Hartz IV

### **Gericht bestätigt Hartz-IV-Praxis zu Energiekosten**

Hartz-IV-Empfänger müssen ihre Energiekosten weiter aus der so genannten Regelleistung bestreiten, so die Entscheidung des Bundessozialgerichtes in Kassel.

Geklagt hatte ein Hilfeempfänger, der die Kosten für Strom und Warmwasser zusätzlich über die Unterkunftsleistung erstattet haben wollte. Die Klage wurde abgelehnt.

Da die Höhe der Sätze in den Ländern bislang unterschiedlich war, nannte das Gericht erstmals eine Summe für die Abzüge von der Warmmiete und strebt damit eine Vereinheitlichung an. Demnach müssten die zusätzlich gezahlten Heizkosten um einen Wasseranteil von 6,22 Euro pro Monat gekürzt werden.

Az: B 14/ 7b AS 64/06

### **Umfrage zu den Heizkosten**

Eine Umfrage zu den Heizkosten von ALG II - und Sozialhilfebeziehenden in Wuppertal ergab eine Bandbreite der jährlichen Heizkosten von unter 5 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 30 Euro/m<sup>2</sup>. Durchschnittswerte und Pauschalen sind daher kaum geeignet, den realen Heizenergiebedarf von Leistungsbeziehern abzubilden. Die Umfrage zu den Heizkosten von Bezieherinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe in Wuppertal ist im Auftrag von Tacheles e.V. und mit der Unterstützung der Ratsfraktion DIE LINKE. Wuppertal entstanden.

[http://www.frank-jaeger.info/fachinformationen/Bericht-Heizkosten-in-Wuppertal.pdf/at\\_download/file](http://www.frank-jaeger.info/fachinformationen/Bericht-Heizkosten-in-Wuppertal.pdf/at_download/file)

### **Kosten der Unterkunft**

Einer der zahlreichen Fachvorträge im Rahmen der vom Koordinierungskreis Thüringer Arbeitslosengruppen des DGB Thüringen gemeinsam mit dem Kommunalpolitischen Forum e.V. Ende August 2008 veranstalteten Aktionstage „**Mit Arbeit muss sich leben lassen – Ohne Arbeit auch!**“ befasste sich mit den Kosten der Unterkunft und den Möglichkeiten der Rechtsdurchsetzung.

Der Referent Harald Thomé von tacheles e.V. führte in das Thema mit der Feststellung ein, „dass die Kosten der Unterkunft absolut existenziell sind. Sonst wird den Betroffenen nicht nur die Arbeit genommen, sondern auch das Wohnen und das soziale Umfeld.“

Auch für DIE LINKE. gehört eine sichere, dem Bedarf entsprechende Wohnung zu den Grundvoraussetzungen sozialer Sicherheit und Menschenwürde. Es ist eines modernen Sozialstaates unwürdig, dass Menschen von Obdachlosigkeit und Zwangsumzügen bedroht sind, wenn sie ihre Miete nicht mehr bezahlen können.

Bezieher von Arbeitslosengeld II haben gemäß Zweitem Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) Anspruch auf angemessenen Wohnraum. Die Kosten dafür sind von den Kommunen zu tragen, die in eigener Verantwortung darüber entscheiden, was als angemessen gilt. Die derzeitigen Verwaltungsvorschriften der Thüringer Landkreise und kreisfreien Städte, die so genannten Unterkunftsrichtlinien sind sehr differenziert in Umfang und Ausgestaltung. Dies hat zur Folge, dass gleiche Sachverhalte unterschiedlich behandelt und entschieden werden.

Auch erfolgt die Umsetzung in Hinblick auf die Rechtsprechung der Sozialgerichte bei den ARGEn / kommunalen Trägern oftmals rechtswidrig, was anhand der folgenden Beispiele erläutert werden soll:

In seiner Entscheidung vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht klargestellt, dass die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft anhand der Besonderheiten des Einzelfalls zu beurteilen und in mehreren Schritten zu prüfen ist:

In einem ersten Schritt ist die Wohnraumgröße festzustellen. Bezugspunkte sind hierbei die jeweiligen landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zum Wohnraumförderungsgesetz. Nach der Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen, wobei zu beachten ist, dass einfache Ausstattung nicht mit einfachster Ausstattung gleichzusetzen ist.

Schließlich ist das örtliche Mietniveau und die Verfügbarkeit zu prüfen, das heißt, die Angemessenheit ist auf den Wohnort abzustellen und der als angemessen eingestufte Wohnraum muss konkret auf dem Wohnungsmarkt verfügbar und anmietbar sein.

Damit gilt die so genannte Produkttheorie. Maßgeblich sind folglich die Endkosten und nicht die Einzelfaktoren. Es ist daher unzulässig, wenn die Behörde die angemessene Miete aus den Einzelfaktoren (Quadratmeter – Nebenkosten – Heizkosten) bildet und bei Überschreitung eines Faktors die Wohnung als unangemessen ablehnt. Es zählt das Endergebnis. Wenn einer der Faktoren höher liegt, das Ergebnis aber richtig ist, gilt die Wohnung als angemessen.

Jede Person hat Anspruch auf ein Zimmer, also auch ein Neugeborenes. Der Anspruch beginnt nach der Geburt. Ein Verweis darauf, dass der Anspruch erst ab 3 Jahren oder gar erst ab Schulalter gilt, ist rechtswidrig.

Hinsichtlich der Heizkosten gibt es im SGB II keine Ermächtigung zur Pauschalierung. Nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und auch als logische Konsequenz der oben genannten Produkttheorie sind die Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erstatten. Nur das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit ist nach § 27 Satz 1 Nr. 1 SGB II zur Pauschalierung befugt, hat aber von dieser Ermächtigung bisher keinen Gebrauch gemacht. Folglich pauschalieren die ARGEn/kommunalen Träger Amts anmaßend und rechtswidrig.

Seit Inkrafttreten des SGB II hat sich eine umfangreiche Rechtsprechung von Sozialgerichten auch zum Themenkreis Kosten der Unterkunft entwickelt.

Letztlich bedarf es immer einer Einzelfallbetrachtung und einer Einzelfalllösung. Die Unterkunftsrichtlinien sind dabei nicht zielführend, weil sie dazu führen, dass die Besonderheiten des Einzelfalls außer Acht gelassen werden und damit Fehlentscheidungen zur Folge haben.

Außerordentlich zu begrüßen ist daher der Kreistagsbeschluss des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt vom September diesen Jahres, der die dort gültige Unterkunftsrichtlinie vom 14. Juni 2005, in ihrer Fassung vom 7. November 2006 und damit die Pauschalierung von Leistungen in der Zahlung von Unterkunftskosten aufhebt und folglich der individuellen Prüfung den Vorrang einräumt. Entscheidend wird nun sein, wie die ARGE es versteht, diese Einzelfallprüfung umzusetzen und einen konkret-individuellen Maßstab anzulegen.

## **VI. Sonstiges**

### **Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen in Thüringen**

Der Trend, seine verschuldeten Wohnungsunternehmen durch Verkäufe zu sanieren, setzt sich mit dem Verkauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Geisa an die DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen fort.

Die GWB Elstertal in Gera hat im März dieses Jahres 810 Wohnungen an die DKB verkauft, die 2007 bereits rund 5.000 Wohnungen in Erfurt erworben hatte. Hermsdorf veräußerte 2005 den kommunalen Wohnungsbestand an eine Fondsgesellschaft, um die Insolvenz abzuwenden. Die insolvente Wohnungsgesellschaft Gößnitz im Kreis Altenburger Land ist im selben Jahr ebenfalls verkauft worden.

Trotz starker Kritik und berechtigten Bedenken plant Zeulenroda-Triebes den Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes. Auch Suhl und Artern hegen derzeit die Absicht eines Verkaufes.

In Thüringen gibt es aktuell 58 kommunale Wohnungsunternehmen, von denen 57 im Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft organisiert sind und die insgesamt 115.000 Wohnungen bewirtschaften.

---

Alle genannten Texte sind bei der Landtagsfraktion der Linkspartei.PDS erhältlich. Alle mit Drucksachenummer versehenen Dokumente können auch im Internet (Parlamentsdatenbank) unter [www.parldok.thueringen.de](http://www.parldok.thueringen.de) eingesehen werden.

---

Impressum:

Herausgegeben von der Fraktion DIE LINKE. im Thüringer Landtag  
Heidrun Sedlacik (MdL)

Redaktion: Diana Kölbel (V.i.S.d.P.)  
Anschrift: Arnstädter Straße 51, 99096 Erfurt,  
Tel. 0361 / 377 26 08, Fax 0361 / 377 24 16  
koelbel@die-linke-thl.de  
www.die-linke-thl.de

---

=====  
Mitmach-Schnipsel,  
einfach ausschneiden und an uns zurück - siehe Kontaktmöglichkeiten im Impressum.

Ich will in der AG Wohnen der Landtagsfraktion mitarbeiten.

Name, Vorname: .....  
E-Mail-Adresse: .....  
Postanschrift: .....  
.....  
Telefonnummer: .....

---