

# Wohnen in der Nordstadt

## Ausgangssituation:

### Ein Stadtteil von Mietern nicht nur mit Wohnproblemen

#### *Ein Stadtteil von Mietern*

In der Nordstadt wohnen vorwiegend jene Menschen, die aus den in Dortmund gängigen Strategien zur wirtschaftlichen Umstrukturierung nur geringen oder gar keinen Nutzen ziehen (25% der erwerbsfähigen Personen sind von Arbeitslosigkeit betroffen). Die Nordstadt ist ein Stadtteil von Mietern (mehr als 97%). Ihr verfügbares Haushaltseinkommen ist niedrig, viele sind auf Arbeitslosengeld- oder -hilfe, auf Sozialhilfe oder Wohngeld angewiesen (mehr als 25% der Haushalte bezieht Wohngeld). Zunehmend kommen auch den unteren Mittelschichten zuzurechnende Haushalte in wirtschaftliche Schwierigkeiten.

#### *Diskriminierungsmieten und Mietwucher*

In der Vergangenheit war die Fluktuation innerhalb der Bewohnerschaft der Nordstadt vergleichsweise hoch. Die häufigen Mieterwechsel haben die Mietpreisentwicklung beschleunigt. Hinzu kommen die "Diskriminierungsmieten": bestimmte soziale Gruppen (häufig ausländische Mieter) müssen trotz schlechter Wohnungsausstattung und Lage einen übermäßig hohen Mietpreis bezahlen, weil sie keine Alternative haben oder sich nicht zu wehren wissen. Tatsächlich hat es in der Nordstadt in den letzten Jahren regelrechte Mietschübe gegeben, so daß heute Mieten bei über 10 DM/qm (Netto/Kalt) keine Ausnahme sind. Häufig, so zeigen die Recherchen des Mietervereins, werden hier Mieten verlangt, die deutlich über den Grenzen des Dortmunder Mietspiegels liegen und teilweise den Tatbestand von "Mietwucher" erfüllen.

#### *"Durchgangsstation" für zahlungskräftigere Gruppen*

Angesichts der Wohnungsmarktsituation konkurrieren die Nordstadtbewohner inzwischen mit zahlungskräftigeren Singles und Doppelverdienern, für die die Nordstadt nur ein Ausweich- und Durchgangsquartier gegenüber ihren traditionellen Wohnstandorten in der östlichen und südwestlichen Innenstadt darstellt. Einen Beitrag zur erwünschten "Stabilisierung" der Sozialstruktur leisten sie nicht.

#### *Massive Zunahme der "Wohnungsnot"*

Die "Wohnungsnot" in der Nordstadt haben in den letzten Jahren massiv zugenommen. Nur ein geringer Teil der Neubevölkerung hat über Dachausbau und den Abbau von Leerstand zusätzlichen Wohnraum im Bestand gefunden. Vielmehr mußte vor allem die vorhandene Wohnbevölkerung in ihren Wohnungen zusammenrücken, mit der inzwischen auch statistisch nachweisbaren Folge des Rückgangs der Wohnfläche pro Kopf (s. Empirica-Gutachten). Und auch über Wohnungsneubau konnten die in den letzten Jahren zu verzeichnenden - und möglicherweise weiter anhaltenden - Bevölkerungszuwächse im Stadtteil (zwischen 1985 und 1991 um ca. 6.000 also um mehr als 10%) nicht annähernd aufgefangen werden.

#### *Das Geschäft mit der Wohnungsnot*

Wenn die Stadt beim Wohngeld auch nicht direkt für das Auffangen solcher Entwicklungen gerade stehen muß (Bundesangelegenheit!), so muß sie insbesondere bei jenen Haushalten, die ergänzende Sozialhilfe bekommen, und auch im Hinblick auf die Anmietung von Wohnungen für wohnungslose Familien ein Interesse an einem möglichst niedrigen Mietpreisniveau haben. Immer wieder hört man, daß die Kommune für die Anmietung von Wohnungen in schlechtesten Lagen der Nordstadt Preise bis zu 20 DM/qm zu zahlen bereit ist, ganz zu schweigen von den für sog. Pensionen zu zahlenden Preisen. Hier wird Wohnungsnot zum Geschäft.

#### *"Neuer Armut" im Stadtteil*

Die in den letzten Jahren überproportional gewachsenen Wohnkosten (1. und 2. Miete) führen zu einer deutlichen Verringerung des "frei" verfügbaren Einkommens, zur Abhängigkeit von Wohngeld, beschneiden die Möglichkeiten der Teilnahme am gesellschaftlichen und öffentlichen Leben in der Stadt und können zugleich den Beginn jener "Abwärtsspirale" markieren, die über Mietrückstände oder sonstige Schulden, über Pfändung/Kündigung/Zwangsräumung sowie den Verlust des Arbeitsplatzes zur Verarmung von Menschen führt, d.h. zu Erscheinungen "neuer Armut" in der Nordstadt.

## Ansatzpunkte:

### Perspektiven des Wohnens in der Nordstadt

● Im Gegensatz zu den 70er und 80er Jahren, wo insbesondere auf den im Zuge der Flächensanierungen abgeräumten Flächen im Nahbereich des Bahnhofs (Bornstraße, Heiligegartenstraße, Schlachthofgelände, Schützenstraße etc.) größere Bauvorhaben mit einigen tausend Wohneinheiten realisiert worden sind, ist für die Zukunft kaum noch mit Wohnungsneubau in größerem Umfang zu rechnen. Das vorhandene Flächenpotential hierfür ist in der Nordstadt inzwischen sehr begrenzt.

Ist also die Rede von Projekten des Wohnungsneubaus, dann muß zugleich klar sein, daß deren Bedeutung für den Stadtteil, insbesondere auch was eine etwaige Umstrukturierung angeht, im Vergleich zu den Veränderungsprozessen im Wohnungsbestand (Modernisierungen, Umwandlungen, Mieterhöhungen etc.) gering sein wird.

Zählt man alle nennenswerten Flächenpotentiale zusammen (Teile des CEAG-Geländes, Sunderweg, Östermarsch/Bleichmarsch sowie die vereinzelt "Baulücken"), so ergibt sich ein Umfang von nicht viel mehr als 1.000 WE. Der Stadtteil weist erklärtermaßen einen Mangel an wohnungs- und quartiersnahen Grün- und Freiflächen auf und ist in hohem Maße überbaut und versiegelt. Nur weil Wohnungen nun wieder Mangelware sind, sollten die in den 80er Jahren entwickelten ökologischen Einsichten nicht einfach über Bord geworfen werden, auch wenn sich die Prioritätensetzungen in dieser Krisensituation aktuell wieder zu verschieben scheinen. Ein nicht bebautes Grundstück zwischen zwei Gebäuden ist nicht automatisch eine "Baulücke", sondern stellt zugleich auch ein Freiflächenpotential dar.

● Die wesentlichen Ansatzpunkte für strukturpolitische Entscheidungen liegen für die Nordstadt im Wohnungsbestand. Umstrukturierungsprozesse erfolgen vor allem über die Neuvermietung von Wohnungen. Die von verschiedenen Seiten erhoffte Umstrukturierung findet gewissermaßen naturwüchsig also bereits statt. Hinzu kommt der Verkauf und die anschließende Modernisierung von Häusern und Wohnungen, der wie die Untersuchungen des Planerlades im Brunnenstraßenviertel zeigen, inzwischen durchaus erheblich ist.

Im Zeitraum zwischen 1986 und 1991 wechselten im Brunnenstraßenviertel insgesamt 99 von 436 Wohnhäusern den Besitzer (davon 70 zwischen 1988 und 1990). Die Eigentümerstruktur veränderte sich dabei vor allem von im Gebiet wohnenden Eigentümern hin zu gebietsfremden Kapitalanlegern.

Die (Um)Nutzung von leerstehenden Gebäuden für Wohnzwecke kann angesichts des Mangels an geeigneten Objekten nur marginale Bedeutung haben. Auch wenn man sich hier zugunsten sog. "sozialer Problemgruppen" entscheidet, weil sie nunmal die größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben und aktuelle Notsituationen zu beheben sind, kann das wohl kaum als Argument dafür gebraucht werden, daß dies der Entwicklung der Nordstadt zu einem "Sammelbecken" von Problemgruppen Vorschub leistet.

Zum einen muß die Nordstadt im städtischen Vergleich als ein "sozialer Brennpunkt" gelten. Zum anderen läge die Alternative nur darin, anderen Gruppen den Vorzug zu geben und damit auf sozialen Ausgleich zu verzichten. Ohne begleitende Integrationshilfen (soziale Beratung und Betreuung, vermittelnde Intervention, Eröffnung von Beschäftigungsmöglichkeiten etc.) allerdings wären bei Projekten für auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen (z.B. Obdachlose, arbeitslose Jugendliche) Spannungen und Konflikte unter den Nutzern selbst und mit der Nachbarschaft bereits vorprogrammiert. Solche Hilfsangebote wären also in jedem Fall vorher zu installieren.

#### → Die Perspektiven liegen im Wohnungsbestand

Die Weichen für die Zukunft des Wohnens in der Nordstadt werden also im Wohnungsbestand gestellt. In der Vergangenheit konnte man von den Bewohnern der Nordstadt kaum die Entwicklung längerfristiger Wohnperspektiven und ein entsprechendes Engagement für den Stadtteil erwarten. Was ihnen fehlte war die dazu notwendige Sicherheit. Die öffentlich vertretene Sanierungspolitik (von den Flächensanierungen der 60er und 70er Jahre bis hin zum Rahmenplan für die Nordstadt im Jahre 1985) sah in der vorhandenen Bewohnerschaft erklärtermaßen nicht die "Wunschbevölkerung" von Verwaltung und Politik. Dies muß anders werden und sich auch in entsprechenden Politikkonzepten (u.a. im Nordstadtprogramm) ausdrücken, wenn von den Bewohnern tatsächlich tätige Mitarbeit und Engagement bei den notwendigen Erneuerungsanstrengungen erwartet wird.

Die im Stadtteil ansässigen Bewohner haben einen Anspruch auf eine "Perspektive des Bleibens". Das heißt, sie brauchen angemessenen Wohnraum, der ihrer Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft entspricht. Dies klingt wie eine Selbstverständlichkeit, ist in dieser Klarheit aber noch in keiner offiziellen planerischen Aussage für die Nordstadt so gesagt worden. Alle Anstrengungen sind darauf auszurichten, die bestehenden Bindungen der Bewohner an ihren Stadtteil zu stärken. Wohnungs- und stadterneuerungspolitische Konzepte für die Nordstadt müssen sich, wenn sie auf die Kompensation sozialer Benachteiligung angelegt sein sollen, an den Handlungsmöglichkeiten der vorhandenen (Mieter-)Bewohner orientieren. Dabei geht es nicht um die Verhinderung von Veränderungen im Bestand (insbesondere die Verbesserung der Wohnsituation durch eine Modernisierung der baulichen und technischen Ausstattung), sondern um die Sicherung einer sozial verträglichen Bestandsentwicklung.

### ☞ *Die Mietermodernisierung braucht öffentliche Förderung!*

Das Selbsthilfepotential gerade in Stadtteilen wie der Nordstadt ist sicher begrenzt. Die Bewohner haben ja nicht selten genug damit zu tun, ihre alltäglichen Probleme einigermaßen auf die Reihe zu bekommen. Dennoch gibt es eine durchaus beachtenswerte Anzahl von Haushalten, die für Maßnahmen der Mieterselbsthilfe, d.h. das Einbringen von Eigenmitteln (Geld) und/oder Eigenarbeit ("Muskelhypothek"), zu gewinnen sind. Die Modernisierung erfolgt hier im Einverständnis mit dem Eigentümer einerseits "sozial maßgeschneidert". Andererseits verstärkt sie auch die Bindung und die Verantwortlichkeit der Nutzer für Wohnung und Haus. Voraussetzung hierfür ist eine Förderung solcher Aktivitäten durch die öffentliche Hand.

In West-Berlin konnten so mit Unterstützung des Senats in knapp 9 Jahren 26.000 Wohnungen durch Mieter instandgesetzt und renoviert werden. In Dortmund wurde bislang kein Wert gelegt auf diese Form der Bestandsverbesserung, da sie der Vorstellung von flächendeckend einheitlichen Modernisierungsstandards entgegensteht. Der Planerladen hat im Rahmen seiner Beratungstätigkeit im Brunnenstraßenviertel einen eindeutigen Bedarf und auch eine entsprechende Nachfrage von Mieterseite feststellen können.

### ☞ *Die Wohnungen müssen spezifischen Wohnbedürfnissen angepaßt werden!*

Der "Wohnungsanpassung" für ältere Menschen wird momentan quer durch alle Parteien und bis hin zum Bund eine große Aufmerksamkeit geschenkt. Dies muß zukünftig auch Behinderte einschließen. Bis auf ein Vorhaben der DoGeWo in der Erwinstraße sind in der Nordstadt noch keine Anstrengungen in dieser Richtung unternommen worden, obwohl ein entsprechender Bedarf besteht. Hier sollten möglichst bald stadteilnahe Beratungs- und Betreuungsangebote aufgebaut werden. Diese lassen sich sehr gut auch mit Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen. Das derzeit erkennbare Interesse an der Wohnungsanpassung läßt sich mehrfach begründen. Durch das Verbleiben von Menschen in ihrer vertrauten Wohnumgebung können einerseits die von der öffentlichen Hand vorzuhaltenden Einrichtungen zur Unterbringung alter Menschen werden. Andererseits werden soziale Kontakte und damit Bindungen an den Stadtteil aufrechterhalten, die erklärtermaßen ja ein gewünschtes Ziel etwa von Stadterneuerungsanstrengungen sind. Angebote in der Nordstadt sollten möglichst in Zusammenarbeit mit dem in diesem Bereich bereits erfahrenen Verein für Gemeinwesenarbeit im Kreuzviertel e.V. aufgebaut werden, dessen Maßnahme zuerst durch das Land gefördert wurde und zukünftig gemeinsam von Land und Kommune finanziert wird.

### ☞ *Gezielte Öffentlichkeitsarbeit und Beratung hilft Mieterrechte stärken!*

Ein nicht zu unterschätzendes Moment der Benachteiligung vieler in Stadtteilen wie der Nordstadt anzutreffenden sozialen Gruppen liegt in dem fehlenden Wissen um ihre eigenen Rechte als Mieter begründet. Der mißbräuchlichen Ausnutzung der Vermietermacht (etwa bei "Mietwucher" oder der Erklärung von Eigenbedarf) gilt es durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und niedrigschwellige Beratungsangebote einen Riegel vorzuschieben. Auch die Nichtinanspruchnahme von Wohngeld hat wohl nur z.T. etwas zu tun mit Angst vor Stigmatisierung, sondern ist vielfach sicher auf Unwissen über einen Anspruch auf Unterstützung zurückzuführen.

Die Stadt Frankfurt hat dies zum Anlaß genommen, den Mieterhaushalten in den Stadterneuerungsgebieten eine kostenlose 1-jährige Mitgliedschaft in einem der örtlichen Mietervereine freizustellen.

### ☞ *Sozialer Wohnungsneubau muß für verschiedene Gruppen offen sein!*

Neubauten sollten möglichst im 1. Förderweg erstellt werden und ein Angebot für verschiedene soziale Gruppen beinhalten: große Wohnungen (z.B. für ausländische Familien), gut zugängliche und entsprechend umgebaute Wohnungen für Behinderte und alte Menschen. Der Neubau von Wohnungen im Stadtteil auf unbebauten Grundstücken ist unter ökologischen und Freiraumgesichtspunkten allerdings nur in begrenztem Umfang sinnvoll und sollte für jeden Einzelfall geprüft werden.

### ☞ *Das "Nordstadtprogramm" braucht eine wohnungspolitische Komponente!*

Bisher enthält das "Nordstadtprogramm" keine explizite wohnungspolitische Komponente. Diesen Tabubereich, der sicher auch etwas mit der fehlenden Präsenz des Wohnungsamtes in der Projektgruppe Nordstadt zu tun hat, gilt es aufzubrechen. Wohnungspolitik in der Nordstadt darf nicht allein den großen Wohnungsbaugesellschaften (vor allem der DoGeWo) und den gegenüber sozialen Erfordernissen "blinden" Marktmechanismen überlassen bleiben.

### ☞ *Konzepte für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt müssen her!*

Der Zusammenhang zwischen schlechter Wohnsituation und sozialer Benachteiligung ist eindeutig. Eine Wohnungspolitik, die dies nicht wahrnimmt und aufgreift, muß als sozial verfehlt gelten und zementiert soziale Benachteiligung und Verarmung im Stadtteil. Die Kommune muß ihre Politik an die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen adressieren, d.h. ohne den Umweg über "Sichereffekte" Wohnraum für weniger zahlungskräftige Haushalte sichern und schaffen. Wie die Erfahrungen anderer Städte zeigen, gehört dazu auch das Zulassen wohnungspolitischer Experimente (etwa "Jugendselbsthilfe- und Wohnprojekte") und die Förderung "neuer Träger" in der Wohnungspolitik.

## **Handlungsmöglichkeiten:**

### **Die Instrumente einer "sozial verträglichen Bestandsentwicklung"**

#### **☞ Der Wohnungsbestand muß laufend beobachtet werden!**

Nur die laufende Bestandsbeobachtung erlaubt ein gezieltes wohnungspolitisches Handeln! In Zeiten massiver Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ist eine laufende Beobachtung und Analyse unverzichtbar. Dies muß stadtbezirksbezogen wie kleinräumig in den von Veränderungen durch Kauf, Umwandlung und Modernisierung besonders bedrohten Quartieren erfolgen. Nur so können rechtzeitig Präventivmaßnahmen ergriffen werden (z.B. im Bereich von Planungsrecht und Wohnungsaufsicht).

#### **☞ Planungs-, bauordnungs- und wohnungsaufsichtsrechtliche Instrumente aktiv einsetzen!**

Wie andere Kommunen auch (z.B. Köln, Nürnberg, Hamburg, Hannover, Wiesbaden, Berlin) sollte die Stadt das Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (und in Verbindung damit des Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter) einsetzen, um der weiteren Reduzierung des noch relativ mietpreisgünstigen Wohnungsbestandes entgegenzuwirken und damit die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Zu diesen planungsrechtlichen Instrumenten kommen bauordnungsrechtliche Hebel hinzu. So kann nach bisheriger Handhabung die Kommune bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen die "Abgeschlossenheitserklärung" verweigern, soweit die Wohnungen bestimmte bauliche Anforderungen (Wärmedämmung, Brand- und Schallschutz etc.) nicht erfüllen. Das Wohnungsgesetz Nordrhein-Westfalen und die Zweckentfremdungsverbotsverordnung (die insbesondere bei Wohnungsleerstand eingesetzt werden kann) ermöglichen es darüber hinaus, mit Bußgelddrohungen Einfluß auf die Bereitschaft von Eigentümern zur Bestandspflege zu nehmen.

#### **☞ Kommunale Spitzenfinanzierung kann "soziale Bindungen" schaffen bzw. sichern helfen!**

Bei von Verkauf und Umwandlung bedrohten Wohnungsbeständen können die Wohnungen durch ein gemeinnütziges bzw. sich der Gemeinnützigkeit verpflichtendes Wohnungsunternehmen (in Dortmund häufig die LEG-Städtebau oder ihre Tochter Ruhr-Lippe-Siedlungsgesellschaft) übernommen werden. Die hier in der Regel beim Käufer entstehenden unrentierlichen Kosten sollten durch Spitzenfinanzierung seitens der Kommune abgedeckt werden. Im Gegenzug erhält die Kommune ein Belegungsrecht für einen Teil des Bestandes.

Ein aktuelles Beispiel sind die Wohnungen der Hoesch-AG an der Borsigstraße, die zum überwiegenden Teil von ausländischen Familien belegt sind. Die LEG hält unter betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Kauf nicht für sinnvoll. Ein Zuschuß der Kommune könnte hier wichtigen mietpreisgünstigen Wohnraum für die Zukunft sichern helfen.

#### **☞ Modernisierungsförderung muß mit steuerlicher Förderung konkurrieren können!**

Die Umstellung der Modernisierungsförderung von Zuschüssen auf niedrigverzinsliche Darlehen hat diesem Instrument seine Wirkungsmöglichkeiten genommen. Diese liegen in dem "Einkauf" von Bindungen (Mietpreisbindung über einen bestimmten Zeitraum, Belegungsbindung) im Tausch gegen öffentliche Mittel. Insbesondere in Zeiten eines "engen Wohnungsmarktes" können diese nur dann mit den Renditeerwartungen des Marktes und der "indirekten" (steuerlichen) Förderung konkurrieren, wenn sie attraktiv genug sind. Die Hinwendung der öffentlichen Hand allein zum Neubau ist angesichts der Situation in der Nordstadt nicht zu rechtfertigen.

Die problematischen Wohnungsbestände befinden sich in der Nordstadt in der Regel in der Hand privater Vermieter. Die in der Vergangenheit hier erfolgten Förderaktivitäten haben in den jeweiligen Häusern, die Mietentwicklung für einen bestimmten Zeitraum gestoppt und damit die Mietpreisentwicklung insgesamt verzögert. Wichtig ist eine gezielte Modernisierungsförderung.

#### **☞ Die Modernisierungsstandards müssen flexibler gestaltet werden!**

Die in der Vergangenheit praktizierte Vereinheitlichung von Modernisierungs-Standards stand differenzierten und auf die Handlungsmöglichkeiten der vorhandenen Mieter oder möglicher Nutzergruppen abgestimmten Erneuerungskonzepten bisher im Wege. Die projektweise und mieterorientierte Aushandlung von Erneuerungsmaßnahmen und deren gezielte Förderung war von vornherein ausgeschlossen.

In jenen Städten, in denen man sich ernsthaft um die Entwicklung behutsamerer Stadterneuerungsansätze bemühte, ist es im Ergebnis immer auch zu einer Differenzierung der Standards entsprechend der Mietzahlungsfähigkeiten bzw. -bereitschaft der Bewohner gekommen, weil die Modernisierung in öffentlichen oder gemeinnützigen Beständen oder im privaten Mietwohnungsbau von der Zustimmung der Mieter abhängig gemacht wurde. In Dortmund ist diese Diskussion nie offen geführt worden. Das Wohnungsamt hat dies zusammen mit der DoGeWo mit dem Hinweis abgetan, daß man für eine langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes einen einheitlichen Gütestandard brauche, der sich an den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaus orientiert.

## Konkrete Handlungsschritte

### ☛ (1) *Laufende Bestandsbeobachtung*

Es sollte eine Stelle eingerichtet werden, die auf der Ebene des Stadtteils und kleinräumig insbesondere in den von Kauf, Umwandlung, Modernisierung und Mietpreisüberhöhung besonders betroffenen Quartieren die laufenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt beobachtet und Maßnahmenvorschläge entwickelt. Dabei sollte auch das bei Bewohnern, Mieterinitiativen und lokalen Gruppen vorhandene Wissen über den Stadtteil nutzbar gemacht werden.

### ☛ (2) *Kommunales Bestandssicherungsprogramm*

Die Stadt sollte ein kommunales Bestandssicherungsprogramm auflegen (5 Mio. DM), das in besonderen Fällen zur Spitzenfinanzierung beim Erwerb von privaten Mietwohnungsbeständen durch gemeinnützige oder sich der Gemeinnützigkeit verpflichtende Wohnungsunternehmen eingesetzt werden kann. Hierfür müssten auch entsprechende Umsetzungsstrukturen geschaffen werden.

### ☛ (3) *Mietermodernisierung und Wohnungsanpassung*

Die Stadt sollte ein kommunales Programm zur Mietermodernisierung einrichten (1 Mio. DM), das in der Nordstadt und in anderen Prioritätengebieten der Stadterneuerung eine an den Mietzahlungsfähigkeiten und den spezifischen Bedürfnissen der Mieter orientierte Erneuerung und Anpassung von Wohnungen in Altbaubeständen ermöglicht. Um den Erfolg des Programms sicherzustellen, müsste eine "aktive Umsetzung" des Programms erfolgen, die sich vor allem stützt auf die dezentrale Information und aufsuchende Beratung der Adressaten (Mieterhaushalte).

### ☛ (4) *Behinderten- und altengerechter Neubau und Modernisierung*

Bei der Gewährung öffentlicher Mittel für Wohnungsneubau und Modernisierung sollte eine Nachweispflicht über den behinderten- und/oder altengerechten Ausbau zumindest der Erdgeschoßwohnungen und die Herstellung der Zugänglichkeit dieser Wohnungen eingeführt werden.

### ☛ (5) *Dezentrale Information und Beratung der Mieter*

In Stadtteilen wie der Nordstadt ist ein Großteil der Bevölkerung aufgrund ihres sozialen und wirtschaftlichen Status kaum in der Lage, ihre Rechte als Mieter wahrzunehmen. In Bereichen mit hohem Veränderungsdruck sollte die Information und Beratung der Mieter über ihre Handlungsmöglichkeiten ortsnah und mehrsprachig erfolgen.

### ☛ (6) *Wohnungspolitisches Handlungsprogramm für die Nordstadt*

Ausgehend von der spezifischen Situation des Stadtteils und seiner Bevölkerung sollten Maßnahmenkonzepte erarbeitet werden, die auf die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands abstellen und integraler Bestandteil des Nordstadtprogramms sind. Die Projektgruppe Nordstadt müsste entsprechend um Kompetenzen im Wohnungsbereich erweitert werden.

### ☛ (7) *Integratives Modell-Projekt*

Es sollte ein Modell-Projekt "Schaffung und Sicherung von Wohnraum für benachteiligte soziale Gruppen" entwickelt werden, das wohnungs-, sozial- und arbeitsmarktpolitische Handlungsansätze miteinander verknüpft. Hierfür sollte die Stadt (Liegenschaftsamt) aus dem eigenen Bestand ein geeignetes Objekt zur Verfügung stellen.

### ☛ (8) *Neuer Wohnbauträger*

Es sollten Mittel bereitgestellt werden für den Aufbau eines neuen Trägers zur Förderung von Innovationen für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte soziale Gruppen in Zusammenarbeit mit den in diesem Bereich aktiven Verbänden und freien Trägern.