



LEITLINIEN EINER SOLIDARISCHEN WOHNUNGSPOLITIK



Mieterbund Darmstadt
Für eine solidarische Wohnungspolitik

IMPRESSUM

Herausgeber:

Vorstand des Mieterbundes Darmstadt
Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt
Tel: 06151-49799-0
Fax: 06151-49799-50
info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de

©Darmstadt, März 2014

Redaktion v.i.S.d.P.:

Margit Heilmann
Geschäftsführerin
heilmann@mieterbund-darmstadt.de

Grafik/Layout:

Design Studio 22
www.ds22.net

Auflage 500 Exemplare

PRÄAMBEL	s. 4
FORDERUNGEN AN DIE BUNDESEBENE	s. 7
Wiedereinstieg in den sozialen Wohnungsbau	s. 7
Soziales Mietrecht stärken	s. 8
Betriebskosten senken	s. 8
Begrenzung der Neuvermietungskmieten	s. 8
Maklerrechts – wer bestellt soll auch bezahlen	s. 8
Kosten des Klimaschutzes	s. 9
Wohngeld reformieren	s. 9
Senioren gerechter Wohnungen schaffen	s. 10
Bestandsmieten in den Mietspiegel	s. 11
Versorgungssperren aufheben	s. 11
BIMA-Gesetz ändern	s. 11
Neuaufgabe der Städtebauförderung	s. 11
EU-Strukturfonds Wohnungsbau	s. 11
FORDERUNGEN AN DIE LANDESEBENE	s. 12
Hessisches Wohnraumförderungsgesetz ändern	s. 12
Stoppt die Privatisierung	s. 12
Genossenschaftliches Bauen fördern	s. 12
Sperrfristverordnung verlängern	s. 12
Fehlbelegungsabgabe wieder einführen	s. 14
Kappungsgrenze auf 15 Prozent kürzen	s. 14
Zweckentfremdungsverordnung neu auflegen	s. 14
Senioren gerechten Wohnungsbau überwachen	s. 14
Kosten der Unterkunft nach Paragraph 22 SGB II	s. 14
FORDERUNGEN AN DIE KOMMUNALE EBENE	s. 15
Wohnraumversorgungskonzept	s. 15
Verstärkter Neubau von Kleinwohnungen	s. 16
Stadttrendite	s. 16
Selbstbeschränkung städtischer Wohnungsbauunternehmen	s. 16
Verhinderung von Obdachlosigkeit wegen Zahlungsschwierigkeiten	s. 17
Einsatz von Mediatoren	s. 18
Grundtarif Energieversorger	s. 18
HANDLUNGSKONZEPTE UND AKTIONEN	s. 19

PRÄAMBEL

Wohnen in Deutschland ist für viele Menschen unbezahlbar geworden. Die Mieten steigen rasant, die Reallöhne sinken, die Renten stagnieren. Eine unsoziale Sparpolitik macht immer mehr Menschen zu unfreien Almosenempfängern in einem reichen Land.

Deutschland steht an der Schwelle zu einer neuen Wohnungsnot. Die Entwicklung ist seit vielen Jahren absehbar. Es ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum vor allem für mittlere und untere Einkommen in den Ballungsräumen und Großstädten, der den Alltag der Menschen prägt. Wir entfernen uns immer schneller von einem wichtigen Garanten des sozialen Friedens in unserem Land: für jeden Menschen eine bezahlbare, warme, unantastbare und mietrechtlich abgesicherte Wohnung zur Verfügung zu stellen.

Die Haushaltsausgaben für das Wohnen sind in den unteren Einkommensgruppen seit 2006 dramatisch angestiegen. Während der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Nettoeinkommen aller Haushalte im Jahr 2010 bei 34,1 Prozent lag, sieht die Situation bei sinkendem Nettoeinkommen ganz anders aus: wer zwischen 1.300 und 1.700 Euro monatlich für sein Leben zur Verfügung hat, zahlt für Wohnkosten davon 41,3 Prozent. Liegt das Nettoeinkommen noch unter 1.300 Euro monatlich, klettert der Anteil auf 45,8 Prozent. Wie in vielen anderen gesellschaftlichen Bereichen trifft das Problem vor allem Menschen des unteren Einkommensdrittels. Das macht uns wohlhabenden Bürgern auch das Wegschauen so einfach.

Der drastische Mietenanstieg verschärft die ohnehin prekäre Lebenssituation vieler Menschen.

Eine bezahlbare Wohnung zu finden ist längst kein Randproblem mehr. Viele Familien können trotz eines Vollzeitjobs ihre Unterkunftskosten nicht mehr aus eigener Kraft finanzieren. Es gleicht einem Teufelskreis, aus dem ein Ausstieg kaum möglich scheint. Steigende Wohnkosten treffen vor allem diejenigen, die nicht mehr oder noch nicht im Arbeitsprozess stecken oder dem immer größer werdenden Niedriglohnsektor ausgeliefert sind und verschärfen die häufig ohnehin prekäre Lebenssituation der Betroffenen existentiell. Immer mehr Menschen sind auf staatlich subventionierte Wohnungen angewiesen, die es immer

weniger gibt. Viele Haushalte mit durchschnittlich kleinen Einkommen brauchen durch die Wohnkosten einen großen Teil ihrer persönlichen finanziellen Reserven Stück für Stück auf. Immer weiter entfernen wir uns von der Vision einer verteilungs- und einkommensgerechten Gesellschaft. Nicht unmerklich. Und dennoch scheint es, als zementierten zwei Drittel der deutschen Gesellschaft den eigenen Wohlstand. Wir müssen uns der Frage stellen, wie viel soziale Ungleichheit wir in unserem reichen Deutschland noch zulassen beziehungsweise fördern wollen und ab welchem Zeitpunkt das „Schämen“ einsetzt - die Grundvoraussetzung für ein gesellschaftliches Umdenken. Handlungs- und Korrekturbedarf besteht bereits heute, aber offensichtlich haben wir die Untergrenze der Ignoranz noch nicht erreicht.

Diese Tendenz ist bedrückend, deshalb muss diese scheinbar unaufhaltsame Abwärtsspirale gestoppt werden. Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis. Politisch betrachtet war und ist die Versorgung mit Wohnraum eine der wichtigsten Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge in Deutschland und dennoch nahm sie für mehr als ein Jahrzehnt einen immer geringer werdenden Anteil bei der öffentlichen Subventionierung und in der tagespolitischen Aufmerksamkeit ein. Heute ist die Zahl der gebauten Sozialwohnungen in Deutschland auf 0,05 Prozent pro Jahr gesunken, der Gesamtanteil an Sozialwohnungen beträgt nur noch 4 Prozent. Die Neubautätigkeit ist über viele Jahre hinweg fast zum Erliegen gekommen, obwohl der demographische Wandel in Deutschland keineswegs zu einer Beruhigung auf den Wohnungsmärkten geführt hat.

Ganz im Gegenteil. Bereits vor mehr als zehn Jahren warnen alle wichtigen deutschen Institute in ihren Prognosen, dass trotz des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs in Deutschland nicht von einer insgesamt geringeren Wohnraumnachfrage ausgegangen werden dürfe. Schon zu einem frühen Zeitpunkt war absehbar, dass durch die Zunahme der privaten Kleinhaushalte die Wohnraumnachfrage tendenziell insgesamt zunehmen werde. Diese Prognosen wurden durch den Mikrozensus 2012 mehr als bestätigt. Betrug der Anteil der Haushalte mit maximal zwei Personen 1991 noch 64 Prozent, liegt dieser Anteil 2012 bereits bei 75 Prozent. Mit steigender Tendenz. In einigen Jahren wird jeder zweite Haushalt in Deutschland ein Einpersonenhaushalt sein, ein Großteil davon Senioren, die mit Renten knapp an der Armutsgrenze auskommen müssen.



Der Wohnungsmarkt ist hierfür nicht gerüstet.

Wohnungspolitik hat also zu keinem Zeitpunkt in Deutschland an Bedeutung verloren. Ihre politische Vernachlässigung und die Fehleinschätzung der tatsächlichen Bedarfssituation trifft viele Mieter in einer Situation, in der der Abbau sozialer Absicherung, Vermögensumverteilung und salonfähig gemachte prekäre Arbeitsverhältnisse zumindest das untere Einkommensdr Drittel unserer Gesellschaft an den Rand einer gesicherten Existenz gedrängt haben. Bereits über die Klippe gestoßen wurden bundesweit circa 265.000 Menschen, die heute in Wohnungslosigkeit leben. Auch diese Zahl wird zunehmen. Die Sorge um eine finanzierbare Wohnung oder die Angst vor der nächsten Strom- oder Heizkostenrechnung bestimmen für sie den Tagesablauf.

Jetzt rächt sich der ungenierte Ausverkauf der ursprünglich mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungsbestände, denn nach jahrzehntelangem politischem Wegschauen ist heute klar, dass das Existenzgut Wohnen über eine privatisierte Wohnungsversorgung nicht erhalten werden kann. Doch die Scherben einer falschen Wohnungspolitik lassen sich nicht so schnell kitten. Die Schaffung bezahlbarer Wohnungen in ausreichender Anzahl ist auch im Jahr 2013 nur mit öffentlichen Steuermitteln zu bewältigen. Zudem zeigt die sich wandelnde Gesellschaft deutlich, dass eine Versorgung mit Wohnraum allein durch private Anbieter und Unternehmen wichtige Lücken aufreißt, die unsere Städte und Regionen nachhaltig verändern werden. Gebaut und modernisiert wird, was lukrativ ist. Renditeerwartungen und -vorgaben sowie kurzfristige wirtschaftliche Erfolge durch „schnelles Geld“ sind wesentliche Antriebsfedern. Wohnungen verkommen zur Ware, Mieter zum Inventar.

Öffentliche Wohnungsunternehmen erfüllen auch heute noch eine unersetzliche Funktion. Nicht nur bei der Versorgung der Menschen mit Wohnraum, sondern vor allem auch als kommunales Steuerungsinstrument bei der Entkrampfung überforderter Nachbarschaften, bei der Wohnungsversorgung auch für Geringverdiener, zur Erfüllung städtebaulicher Zielsetzungen und der energetischen Nachrüstung des Altbaubestandes in sozialverträglichen Grenzen.

Zunehmend mehr müssen der Bewohnerschaft ergänzende Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden, die zur sozialen Stabilisierung der Quartiere beitragen und dem gesellschaftlichen Wandel durch sich verändernde Bevölkerungsstrukturen Rechnung tragen. Die Organisation von betreutem Wohnen, Umzugsmanagement, Einsatz von Mediatoren, alltäglichen Dienstleistungen, wie dem Entgegennehmen von Post oder dem Versorgen der Wohnung bei Abwesenheit wird künftig ebenso zu üblichen Wohnstrukturen gehören müssen, wie der Ausbau altersgerechter Wohnungen mit Sozial- und Pflegediensten für Hochbetagte. Wir wandeln uns zu einer Gesellschaft, in der Menschen zunehmend ohne Angehörige alt werden.

Alltägliche Handreichungen, die heute noch über die Organisation in Familienverbänden erfüllt werden, wandeln sich zu Dienstleistungen, die künftig von Dienstleistern zur Verfügung gestellt werden müssen. Bezahlbar zur Verfügung gestellt werden müssen, denn die Rentner von morgen werden nicht nur älter und einsamer, sondern auch ärmer.

Leistungen, die öffentliche Wohnungsbauunternehmen zur Behebung versagender, kommunaler Wohnungs(teil)märkte erbringen, müssen entsprechend der Marktlogik unserer Wirtschaft bewertet werden. Sie dürfen deshalb nicht nur nach der erwirtschafteten Kapitalrendite, sondern nach der für das Gemeinwesen geleisteten „Sozialrendite“ beurteilt werden, auch um einen marktwirtschaftlichen Anreiz für ein „anderes“ Bewirtschaften von kommunalen Wohnungsbeständen für diese Unternehmen zu schaffen.

Wir stehen vor den Versäumnissen einer verfehlten Wohnungspolitik, die sich nicht von gestern auf heute so entwickelt hat und die sich vor allem nicht von heute auf morgen revidieren lässt. Die Neubauzahlen im Wohnungsbau sind seit dem Jahr 2000 dramatisch zurückgegangen. Insbesondere im sozialen Wohnungsbau fehlen mittlerweile bundesweit 825.000 Wohnungen. Die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs wurden eklatant fehl interpretiert.

Lediglich die ländlichen Gebiete weisen heute ein Überangebot an Wohnungen auf, zulasten der Großstädte und Boom-Regionen, die einen erhöhten Zuzug zu verkraften haben.

Die Weichen müssen für eine zukünftige Wohnungspolitik in sozialer Verantwortung gestellt werden. Wohnungspolitik muss wieder ernst genommen werden.

Mit den Leitlinien für eine solidarische Wohnungspolitik wollen wir neben einer Situationsanalyse auch Handlungsmöglichkeiten verschiedener Akteure aufzeigen und auf die Steuerungsnotwendigkeit einer sozialen Wohnungspolitik hinweisen.



FORDERUNGEN AN DIE BUNDESEBENE

WIEDEREINSTIEG IN DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Bundesweit müssen wieder mehr Wohnungen mit Sozialbindung gebaut und staatlich gefördert werden.

825.000 Wohnungen werden bis 2017 nach aktuellen Schätzungen des Pestel-Institutes in Deutschland fehlen. Ein Wiedereinstieg in den sozialen Wohnungsbau ist das allein taugliche Steuerungsinstrument auf einem sich zuspitzenden Wohnungsmarkt. Die 2006 eingeleitete Verlagerung der ausschließlichen Kompetenz für die Wohnungsbauförderung auf die Länder erweist sich als zu kurz gegriffen. Sozial geförderten, bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maß zu schaffen ist eine Aufgabe, die nur gesamtgesellschaftlich bewältigt werden kann. Die zweckgebundenen Kompensationszahlungen des Bundes für den Wohnungsbau betragen bis Ende 2013 nur noch 518,2 Millionen Euro. Von 2014 bis 2019 muss jeweils die Notwendigkeit weiterer Förderung geprüft werden, ab 2019 will sich der Bund komplett aus der Wohnungsbauförderung verabschieden. Sie soll den Ländern und den meist völlig überschuldeten Kommunen überantwortet werden. Dieses politische Vorhaben ist wirklichkeitsfremd.

Wohlstand und Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland sind ohne den sozialen Wohnungsbau, eingeleitet 1950 durch das I. Wohnungsbaugesetz, nicht denkbar. Zum 1. Januar 1990 wird im Rahmen einer Steuerreform das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gestrichen und damit der Niedergang des sozialen Wohnungsbaus schleichend und fast unbeachtet von der Öffentlichkeit eingeläutet. Die grundsätzliche Neuausrichtung auf einen gänzlich anderen Adressatenkreis durch das im September 2001 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz legt fest, dass künftig nicht mehr die „breiten Schichten des Volkes“, so der Paragraph 1 des II. Wohnungsbaugesetz von 1956, im Blickwinkel der öffentlichen Daseinsvorsorge stehen sollen, sondern nur noch die „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“ (Paragraf 2 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetz von 2001).

Die Strategie passt zur Linie der Marktliberalen, die die Wohnung als Ware und die Wohnungsversorgung als individuelles Problem ansehen. Der Markt richtet es schon, so das Credo. Deutschland habe sich demnach grundlegend gewandelt, nur noch ein kleiner Teil der Bevölkerung sei auf aktive Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen, so die Begründung des Gesetzgebers. In Wahrheit passt diese politische Trendwende in der Daseinsvorsorge den sich bereits deutlich abzeichnenden massiven Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus lediglich der Realität an: längst stehen nicht einmal ansatzweise ausreichend Wohnungen für die „breiten Schichten des Volkes“ zur Verfügung. Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ist von 1987 mit noch 3,9 Millionen Wohnungen, Ende 2001, zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Wohnraumförderungsgesetzes, auf 1,8 Millionen geschrumpft - mit deutlich abnehmender Tendenz. Ein Gesetz wird passend gemacht zur tatsächlichen Situation in der Wohnraumversorgung.

Heute hat nur jeder fünfte berechnete Haushalt nach einer Schätzung des Pestel-Institutes überhaupt noch die Chance, eine Sozialwohnung zu erhalten. Auf die gesetzliche Definition übertragen heißt das, wir lassen planmäßig vier von fünf Haushalten, die sich „aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“, im Stich.

Zu Recht wird deshalb auch von Verantwortlichen in der Politik als Sofortmaßnahme die Aufstockung der Bundesmittel für den Wohnungsbau auf 1 Milliarde Euro gefordert.

Im Vergleich dazu war die seit 2006 abgeschaffte Eigenheimzulage zur Bildung selbst genutzten Eigentums geradezu üppig ausgestattet. Als eine der größten staatlichen Subventionierungen in Deutschland überhaupt wurden hierfür allein im Jahr 2004 rund 11,4 Milliarden Euro öffentlicher Gelder aufgewendet. Willkommenes Zubrot für einkommensteuerpflichtige Häuslebauer.

SOZIALES MIETRECHT STÄRKEN

Die Erfolgsgeschichte des Sozialen Wohnungsbaus muss sich im Politischen verstetigen.

Jeder neue Umzug muss von Mietern teuer erkaufte werden, jeder Wohnungswechsel steigert die Wohnkostenbelastung des einzelnen Haushalts. Wohngeld wirkt angesichts dramatisch steigender Mieten und Betriebskosten wie ein Tropfen auf den heißen Stein. Ein wirksamer Kündigungsschutz hilft Menschen nicht nur, ihre angestammten Wohnverhältnisse sicher zu behalten, sondern ist für viele Menschen existenziell nötig, weil eine neue Wohnung mit bezahlbarer Miete nicht mehr gefunden wird. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Kündigungen wegen einer notwendigen Eigennutzung der Wohnung oder dem geplanten Abriss und Neubau auffällig zu.

Das soziale Mietrecht muss als historische Errungenschaft zur Erreichung des sozialen Friedens in Deutschland adäquaten politischen Vorrang behalten. Gerade in schwierigen Zeiten und bei angespannten Wohnungsmärkten, gilt es, Mieterrechte zu stärken. Das Mietrecht verhindert keine Investitionen, sondern sichert den Lebensmittelpunkt der Menschen und die Einnahmen von Vermietern. Die Stärkung des Kündigungsschutzes als Fundament aller Mieterrechte muss Priorität erhalten. Lücken im Kündigungsschutz müssen geschlossen werden. Die Weichenstellung des Bundesverfassungsgerichts, dem Besitzer, also Mieter einer Wohnung vergleichbare, verfassungsgemäße Rechte einzuräumen wie dem Eigentümer, muss respektiert werden und darf nicht zum Spielball interessengesteuerter Lobbyisten verkommen.

BETRIEBSKOSTEN SENKEN

Die so genannte zweite Miete verschärft die Problematik steigender Mieten für eine zunehmende Anzahl von Mietern zu einer existenzbedrohenden Situation. Das Wort von der „Energiearmut“ macht die Runde. Für Mieter der unteren Einkommensgruppen dreht sich die Situation im Kreis folgender Alternativen:

preiswerte Miete = schlecht wärmege­dämmt­te Wohnung
= hohe Heizungs- und Stromkosten oder
wärmege­dämmt­te Wohnung = extrem steigende Mieten.

Zur generellen Entlastung der Wohnkosten muss der gesetzliche Betriebskostenkatalog gekürzt werden. Betriebskosten wie Grundsteuer oder Gebäudeversicherungen, die nicht vom Verbrauchsverhalten des Mieters beeinflusst werden, sind künftig mit der Grundmiete abgedeckt. Dem Ideenreichtum diverser Subunternehmer, fast jährlich neue Wartungskosten auf Kosten von Mietern zu erfinden, muss gesetzlich Einhalt geboten werden

BEGRENZUNG DER NEUVERMIETUNGSMIETEN

Eine gesetzliche Begrenzung der Neuvermietungsgrenzen ist unerlässlich zur Drosselung des rasanten Mietenanstiegs. Die Regel des Marktes, knappes Angebot und erhöhte Nachfrage heißt automatisch höhere Preise, darf und muss beim Allgemeingut Wohnraum politisch beschränkt werden, um die sozialstaatliche Pflicht zur öffentlichen Daseinsvorsorge zu erfüllen.

In Fällen, in denen eine Miete mehr als zwanzig Prozent über der Vergleichsmiete liegt, muss das Wirtschaftsstrafgesetz wieder zum Einsatz kommen, das derartige Mietpreisüberhöhungen mit Bußgeldern ahndet. Die Regel, dass der Mieter in solchen Fällen selbst den Beweis führen muss, Opfer eines geringen Wohnungsangebotes durch überhöhte Mietpreise zu sein, muss den Realitäten auf den Wohnungsmärkten der Ballungsgebiete angepasst werden. Die Durchführung von Mietpreisüberhöhungsverfahren zur Einleitung von Bußgeldverfahren gegen unersättliche Vermieter, muss so selbstverständlich werden, wie der Einsatz von Radarsäulen an Deutschlands Straßenrändern.

WER BESTELLT SOLL AUCH BEZAHLEN

Das Maklerrecht muss endlich reformiert werden und das Bestellerprinzip ins Gesetz übernommen werden. Wer einen Makler mit der Vermittlung einer Mietwohnung beauftragt, soll auch seine Kosten übernehmen.

Auch das bereits seit 1971 unverändert bestehende Wohnungsvermittlungsgesetz bedarf dringender Überarbeitung. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich im Bereich des Maklerrechts schleichend eine Vertragspraxis entwickelt, die, begünstigt durch Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt, die Position von Maklern entscheidend stärkt.

te. Im Zuge dieser Entwicklung wurde beispielsweise die Erfolgsabhängigkeit der Provisionen aufgeweicht und der Alleinauftrag als neuer Vertragstyp kreiert. Was im Gesetz fehlt, also fast alles, wurde durch die Rechtsprechung ergänzt. Eine intransparente, den Verbraucher benachteiligende Situation hat sich entwickelt. Damit das Maklerrecht transparent und seiner heutigen wirtschaftlichen Bedeutung gerecht wird, ist seine umfassende gesetzliche Neuregelung dringend geboten.

KOSTEN DES KLIMASCHUTZES

Die Kosten des Klimaschutzes müssen gerechter verteilt werden. Das Ziel, den CO₂-Ausstoß im Gebäudebestand zu reduzieren, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht einseitig den Verbrauchern zugemutet werden kann. Die derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten, energetische Gebäudesanierungen auf die Miete umzulegen, sind ungerecht und benachteiligen die Mieter. Die energetische Sanierung des Gebäudebestands muss sozialverträglich ausgestaltet sein, will man nicht eine energiepolitische Gentrifizierung des Altbaubestandes fördern. Die rechtlichen Möglichkeiten, Investitionskosten für die Grundsanierung des Altbaubestandes auf die Miete umlegen zu können, führen zu einer Verdrängung der alteingesessenen Mieter. Eine Streichung des Paragraphen 559 Bürgerliches Gesetzbuch ist überfällig.

Eine Bestandsaufnahme, ob die ehrgeizigen Klimaschutzziele überhaupt noch zu erreichen sind und ob der eingeschlagene Weg nach wie vor der richtige ist, ist unerlässlich. Im Moment werden die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele im Wohnungsbau einseitig auf dem Rücken der Bewohner ausgetragen. Viele Mieter müssen nach energetischen Sanierungsmaßnahmen ihre Wohnungen verlassen, weil die Mieten nicht mehr bezahlbar sind. Der Dauerkonflikt, in dem sich Geringverdiener befinden, scheint unauflösbar: wer eine schlecht wärmegeämmte und ausgestattete Wohnung hat, zahlt hohe Energiekosten. Wird die Wohnung wärmegeämmt, ist die Miete mit geringem Einkommen nicht mehr finanzierbar. Der Umzug in eine billigere, in der Regel schlecht wärmegeämmte Wohnung wird unausweichlich. Für viele beginnt eine Spirale Vertreibung.

Wir erleben einen Konflikt zwischen Umweltschutz- und Sozialpolitik, der endlich politisch gelöst werden muss. Ständig neue Energieeinsparverordnungen am Fließband sollen die Umsetzung technisch möglicher Sanierungspotenziale im Wohnungsbestand gewährleisten, zementieren und reglementieren den Wohnungsbau aber einseitig. Es gilt die wirtschaftlich realisierbaren Sanierungspotenziale ernsthaft auszuloten und die Kosten des Klimaschutzes sozial verträglich zu verteilen.

WOHNGELD REFORMIEREN

Das Wohngeld muss reformiert und erhöht werden. Die unsoziale Entscheidung, Heizkosten aus dem Wohngeld zu streichen muss rückgängig gemacht werden. Energiekosten machen heute einen erheblichen Teil der Wohnkosten aus und müssen deshalb als feste Komponente im Wohngeld einkalkuliert sein. Der Gesetzgeber muss sich der Realität stellen, dass die über Wohngeld bezuschussten niedrigen Mieten auch immer überdurchschnittlich hohe Energiekosten mit sich bringen, die erhöhten Mieten der besser ausgestatteten Wohnungen dagegen in der Regel nicht durch das beschränkte Wohngeld subventioniert werden.

Dieser Teufelskreis zeigt deutlich die Grenzen der seit Jahren bevorzugten Subjektförderung auf. Um ihm zu entrinnen, müssen Einkommensgrenzen und Mietobergrenzen automatisch den wirtschaftlichen Realitäten angepasst werden. Die Aktualisierung zur Angleichung an die ortsüblichen Vergleichsmieten sowie den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherindex in Deutschland ist in mindestens zweijährigem Abstand verpflichtend vorzuschreiben.

Die Zurückdrängung der Objektförderung zu Gunsten der Subjektförderung muss beendet werden. Die Förderung bedürftiger Mieter über Wohngeldzahlungen darf nicht vom jeweiligen Kassenstand einer Bundesregierung abhängen. Bei der Aktualisierung der Wohngeldbemessungsgrenzen spielte der zeitliche Zusammenhang mit einer bevorstehenden Bundestagswahl dabei häufig eine größere Rolle als das sozialpolitische Gewissen der jeweiligen Regierung.



SENIORENGERECHTE WOHNUNGEN SCHAFFEN

Der Wohnungsmarkt ist nicht vorbereitet auf die steigende Zahl älterer Menschen in Deutschland. Nach den neuesten Mikrozensuszahlen werden im Jahr 2035 in Deutschland 24 Millionen Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind. Das entspricht im Vergleich zu heute einem Anstieg dieser Altersgruppe von mehr als 40 Prozent. Gleichzeitig werden die Rentner von morgen mit immer geringeren Einkommen ausgestattet sein, jeder vierte wird sich in prekären Lebensverhältnissen zurechtfinden müssen. Der Wohnungsmarkt muss sich deshalb nicht nur auf eine Generation pflegebedürftiger Mieter ausrichten, sondern vor allem auch ausreichend kleine Wohnungen vorhalten, die mit kleinen Renten bezahlbar sind. Nur eine erhebliche Ausweitung des Bestandes an kleinen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen kann die bevorstehende Altersarmut vieler Rentner mildern.

Aber auch sozialpolitisch ist es dringend erforderlich in ausreichend viele altengerechte und bezahlbare Wohnungen zu investieren. Wer keine altersgerechte Wohnung findet, dem bleibt nur das Pflegeheim und die Kosten der Heimunterbringung betagter Menschen werden insgesamt nicht mehr finanzierbar sein. Bereits heute ist die Pflege in Heimen erheblich teurer als die Pflege in den eigenen vier Wänden. Ganz abgesehen von der häufig damit einhergehenden unwürdigen Unterbringung und Entmündigung hochbetagter Menschen, deren einziger Wunsch es häufig ist, in den eigenen vier Wänden alt zu werden und in Würde zu sterben.

Allein zur Deckung des notwendigen Bedarfs an altersgerechten Wohnungen seien insgesamt Investitionen in Höhe von 39 Milliarden Euro in Deutschland nötig, schätzt das Pestel-Institut. Tatsächlich wurden in den Niederungen der Tagespolitik die Haushaltsmittel für das Programm „Altersgerecht umbauen“ in Höhe von 100 Millionen Euro kurzerhand gestrichen.

ALLE BESTANDSMIETEN IN DEN MIETSPIEGEL AUFNEHMEN

Die Regelung, lediglich Mietabschlüsse der letzten vier Jahre in kommunale Mietspiegel einzubeziehen, geht an den Bedürfnissen des Marktes vorbei. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch alle Bestandsmieten bestimmt.

VERSORGUNGSSPERREN AUFHEBEN

Mieter von der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom auszuschließen hat schwer wiegende Konsequenzen für das alltägliche Leben. Versorgungssperren der Unternehmen sollten insofern nur in wenigen, gesetzlich definierten Ausnahmefällen möglich sein. Besonders dramatisch wird die Androhung einer Versorgungssperre dann, wenn der Schuldner des Versorgungsunternehmens gleichzeitig als Vermieter dafür verantwortlich ist, dass die an ihn gezahlten Abschlagszahlungen der Mieter treuhänderisch verwendet werden.

Bei Zahlungsrückständen des Eigentümers vermieteter Wohnungen ist der Gesetzgeber aufgerufen, die unklare Rechtslage zugunsten der von der Liefersperre betroffenen, vertragstreuen Mieter zu regeln. Die allein Leidtragenden der Versorgungssperre sind die Mieter. Ihnen ist die Möglichkeit einzuräumen, die Liefersperre durch Übernahme der laufenden Abschlagszahlungen des Eigentümers abzuwenden, ohne zunächst zur Tilgung der aufgelaufenen Zahlungsrückstände ihres Vermieters missbraucht zu werden. Angesichts der weitreichenden Konsequenzen einer Liefersperre ist es nicht zumutbar, das Insolvenzrisiko des Vermieters auf vertragstreue Mieter abzuwälzen.

Doch auch bei Zahlungsrückständen des Mieters beim Versorgungsunternehmen ist der Gesetzgeber aufgerufen eine menschenwürdige Lösung zu finden. Es ist dafür zu sorgen, dass Strom- und Gassperren auch bei Rückständen des Vertragspartners ausschließlich über ein rechtskräftiges Urteil durchgesetzt werden können, in dem zunächst abschließend über die Berechtigung der Zahlungsforderung zu entscheiden ist. Gerichtsurteile, in denen von Versorgungsunternehmen vorgenommen Kostenerhöhungen für rechtswidrig erklärt werden, mehren sich zunehmend.

Entsprechend konsequent muss der Verbraucherschutz gestärkt werden. Solange vom Versorgungsunternehmen nicht nachgewiesen ist, dass die behaupteten Zahlungsrückstände tatsächlich geltendem Recht entsprechen, muss eine Grundversorgung der Wohnung sichergestellt werden. Dies gilt auch und besonders bei kommunalen Wohnungen.

BIMA-GESETZ ÄNDERN

Die durch den Abzug amerikanischer und deutscher Streitkräfte freigewordenen Kasernengelände müssen den Kommunen für eine sozial verträgliche Verwertung zur Verfügung gestellt werden. Die wirtschaftlichen Interessen des Bundes müssen zurückstehen, wenn Kommunen an den Rand ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit gedrängt sind.

NEUAUFLAGE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Mit Hilfe des Programms Soziale Stadt ist es gelungen, in vielen Kommunen Quartiere mit besonderem Erneuerungsbedarf wieder lebensfähiger zu machen. In vielen Quartieren ist es im Rahmen des kurzen Förderzeitraumes noch nicht gelungen, nachhaltige Vernetzungsstrukturen aufzubauen, die auf Dauer eine lebendige Kultur in den Stadtvierteln erhalten. Auch im Hinblick auf weitere zu bestimmende Quartiere muss die Bundesförderung wieder auf die ursprüngliche Förderhöhe angehoben und über einen angemessenen Förderzeitraum beibehalten werden.

EU-STRUKTURFONDS WOHNUNGSBAU

Zielsetzung der Förderperiode 2014 bis 2020 der EU wird eine Fortsetzung der so genannten Kohäsionspolitik, das heißt der erklärten Förderung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhaltes innerhalb der EU-Länder sein. Im Rahmen des Handlungsfeldes Umwelt und nachhaltige Stadtentwicklung muss Deutschland darauf dringen, dass die EU-Förderpolitik auch die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums in den Mitgliedsländern umfasst und vor allem die Kosten der notwendigen Gebäude-Bestandsanierungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau in die EU-Fördermaßnahmen integriert.

FORDERUNGEN AN DIE LANDESEBENE

HESSISCHES WOHNRAUMFÖRDERUNGSGESETZ ÄNDERN MIETWOHNUNGSBAU STÄRKEN

Hessen hat seit dem 1.1.2013 ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz, in dem zunächst falsche Akzente gesetzt wurden. Als vorrangiges Ziel wurde die Förderung der Eigenheimbildung verankert. Sie soll im Mittelpunkt hessischer Wohnraumförderung stehen.

Begrüßenswert ist insofern das Ergebnis der Koalitionsverhandlungen der neuen hessischen Landesregierung, diese Priorisierung in dem erst 2013 verabschiedeten Wohnraumförderungsgesetz wieder zu verändern und Eigenheimförderung und Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zumindest als gleichrangige Ziele der hessischen Wohnraumförderung festzuschreiben.

Gleichwohl bleibt dies lediglich ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Die knappen Mittel der Wohnraumförderung müssen vorrangig für den Bau und die sozialverträgliche Modernisierung öffentlich geförderter Mietwohnungen verwendet werden. Nur so kann die sich zuspitzende Situation auf dem südhessischen Wohnungsmarkt entschärft werden.

Die Zielgruppe der Berechtigten wird schon über eine zu enge Grenzziehung der Einkommensverhältnisse auf bedürftige Randgruppen reduziert. 14.500 Euro Nettjahreseinkommen darf ein Einpersonenhaushalt, 22.000 Euro ein Zweipersonenhaushalt in Hessen zur Verfügung haben, um überhaupt berechtigt zu sein, sich in die langen Schlangen der Wohnungsuchenden für eine der wenigen Sozialwohnungen einzureihen. Das reicht bei Weitem nicht aus, um eine nennenswerte Entlastung der angespann-

ten Wohnungsmärkte erwarten zu können. Zumindest in Südhessen mangelt es insgesamt an bezahlbarem Wohnraum auch für die mittleren und unteren Einkommensgruppen, die durch die enge Einkommensbegrenzung aus dem Adressatenkreis der öffentlichen Wohnraumförderung herausfallen, gleichzeitig aber die zunehmend anzutreffenden 10-Euro-Mieten des frei finanzierten Wohnungsmarktes nicht oder nur mit einem erheblichen finanziellen Kraftakt aufbringen können. Der Adressatenkreis für die öffentliche Wohnraumförderung muss deutlich erweitert werden, um Sozialwohnungen auch für die unteren Einkommensgruppen des Niedriglohnssektors zur Verfügung zu stellen, die trotz Vollzeitarbeit die hohen Mieten derzeit häufig nur mit Hilfe ergänzender Sozialhilfe finanzieren können.

Mit der Ausdehnung des Adressatenkreises muss eine deutliche Aufstockung der vorgesehenen Mittel in Höhe von jährlich 62 Millionen Euro in Form von zinsvergünstigten Darlehen für den sozialen Wohnungsbau einhergehen. Allein um den Anteil der aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen – von 205.000 im Jahr 1991, auf 120.000 im Jahr 2011 – auszugleichen, bedarf es erheblicher finanzieller Anstrengungen. Die Mittel für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus müssen in den nächsten Jahren Priorität im Landeshaushalt erhalten.

STOPPT DIE PRIVATISIERUNG

Der letzte Versuch, öffentlichen Wohnraum zu privatisieren, liegt noch nicht lange zurück. Erst Mitte 2012 wurde der Plan der Hessischen Landesregierung, die landeseigenen Anteile an der Nassauischen Heimstätte zu verkaufen, gestoppt. Auch in Zeiten erwiesener Wohnungsknappheit schrecken Verfechter einer neoliberalen Marktpolitik nicht davor zurück, die Versorgung mit Wohnraum der Verantwortung eines erwiesenermaßen verantwortungslos agierenden Wohnungsmarktes zu überlassen.



Es bedarf eines gesamtgesellschaftlichen Konsenses, über engstirnige Parteigrenzen hinaus, der die Verwaltung kommunaler und landeseigener Wohnungsbestände und den Bau neuer öffentlich geförderter Wohnungen zum unantastbaren Bestandteil einer öffentlichen Daseinsvorsorge macht. Nur so ist die Versorgung der Menschen mit bezahlbarem Wohnraum, sind städtebaulichen Belange und die Pflege des Wohnumfeldes auf Dauer sichergestellt. Weitere Privatisierungen, egal in welcher Form, müssen deshalb unterbleiben. Es gibt ausreichend viele Beispiele in Deutschland, die belegen, dass die durch strukturelle Ursachen ausgelösten finanziellen Probleme vieler Kommunen nicht dadurch behoben werden, dass mit dem Verkauf der Wohnungsbestände die kommunalen Kassen mit schnellem Geld gefüllt werden. Die Erfahrungen in Städten wie Kiel oder Dresden zeigen, dass in kürzester Zeit auch diese kurzfristigen Gewinne in der Regel schnell wieder versickert sind, die Kommunen sich aber selbst eines wichtigen städtebaulichen Instruments entledigt haben.

GENOSSENSCHAFTLICHES BAUEN FÖRDERN

Genossenschaften haben in Deutschland eine lange Tradition. Die Idee der Genossenschaft („Einer für alle, alle für einen“) hat auch nach Jahrhunderten nichts von ihrer Anziehungskraft verloren. Schon früh schlossen sich Menschen, typischerweise in Zeiten von Mangelwirtschaft, kooperativ zusammen, auch um dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, näher zu kommen. Ungefähr 2.000 der heute 7.500 Genossenschaften in Deutschland sind Wohnungsgenossenschaften. Ihr Wohnungsbestand macht zehn Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in Deutschland aus.

Wenn auch heute die überwiegende Mehrzahl der Genossenschaften ökonomischen Zielen dient, kann sie gerade in Zeiten des am Boden liegenden Sozialen Wohnungsbaus bei der Versorgung der Menschen mit bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Rolle übernehmen. Typischerweise erlebt genossenschaftliches Leben immer dann einen Boom, wenn, wie aktuell durch die rigiden Sparprogramme der europäischen Länder ausgelöst, der Staat sich aus seiner Verantwortung für die Daseinsfürsorge löst. Bürgerengagement statt öffentlicher Daseinsfürsorge kann aber nicht die Maxime bei der Förderung genossenschaftlichen Wohnens und Bauens sein. Und doch kann sie eine wichtige Ergänzungsfunktion erfüllen, wenn es um die Umsetzung bestimmter

Wohn- und Lebensbedürfnisse einer sich wandelnden Gesellschaft geht. Es ist ein gesellschaftlich sinnvoller Ansatz, Menschen zu unterstützen, die sich zur Erfüllung individueller Wohn- und Lebenswünsche zu bestimmten Wohngruppen zusammenfinden. Zukunftsorientierte Projekte wie „Wohnen Alt und Jung“, behinderten- und altengerechte Wohngruppen, „Betreutes Wohnen“ für Senioren, etc. sind förderungswürdige Versuche, die künftigen Probleme der sich wandelnden Gesellschaft in kleinster Einheit anzupacken.

Die Förderung genossenschaftlichen Bauens ist deshalb ein wichtiger Eckpunkt der Wohnungsbauförderung auf dem Weg, die Versorgung der Menschen mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Genossenschaftliches Wohnen muss gemeinsam mit dem klassischen Sozialen Mietwohnungsbau bei der Wohnraumförderung in Hessen Priorität erhalten. Dabei müssen auch Förderwege entwickelt werden, die die Investitionsbereitschaft von Mietern unterer und mittlerer Einkommen aufnehmen und fördern, beispielsweise bei der Gründung von oder dem Beitritt in Wohnungsbaugenossenschaften. Die Liste der Fördergegenstände des hessischen Wohnraumförderungsgesetzes muss um den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und körperlicher Eigenleistungen ergänzt werden. Die Förderung bei Gründung von Genossenschaften muss auf einen deutlich größeren Adressatenkreis abzielen und sich auch Haushalten mittlerer Einkommen öffnen.

SPERRFRISTVERORDNUNG VERLÄNGERN

Die hessische Sperrfristverordnung zum Schutz der Mieter vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss verlängert werden, um ihr vollständiges Auslaufen zum 31.12.2014 zu verhindern. Die Sperrfrist zur Abwehr von Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Unverwertbarkeit bei umgewandelten Wohnungen muss zumindest in den südhessischen Gemeinden mit erhöhtem Bedarf an Wohnraum auf die maximale Dauer von zehn Jahren gesetzlich festgelegt werden, um keinen fruchtbaren Boden für Spekulationen mit Wohnraum zu bieten. In die Sperrfristverordnung dürfen nicht nur die Großstädte Südhessens einbezogen werden, sondern sämtliche größeren Gemeinden im Ballungsgebiet Rhein-Main, die im unmittelbaren Einzugsgebiet der Großstädte liegen.

FEHLBELEGUNGSABGABE WIEDER EINFÜHREN

Im Zusammenhang mit der so genannten Föderalismusreform, die die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung seit 2006 vollständig in die Hände der Länder legte, lief auch das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, kurz Fehlbelegungsabgabe, in Hessen zum 30.6.2011 aus.

Die Fehlbelegungsabgabe stellte eine Ausgleichszahlung für den Vorteil dar, Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung zu sein, ohne die gesetzlichen Vergabebedingungen, meist aufgrund zwischenzeitlich gestiegener Einkommen, noch zu erfüllen. Sie diente damit praktisch dem Ausgleich von Subventionsvorteilen.

Die Neuordnung einer solchen Ausgleichszahlung auch mit dem Ziel einer Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ist notwendig. Sie ist grundsätzlich ein gerechtes und praktikables Instrument, um einerseits Mietern auch dauerhaft die Möglichkeit zu sichern, eine sozial geförderte Wohnung zu bewohnen, obwohl die Bezugsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen, gleichzeitig aber notwendige Mittel für die Kommunen zu generieren, um weitere Belegungsbindungen anzukaufen und neue Sozialwohnungen zu bauen. Die Einnahmen müssen in voller Höhe den Kommunen zufließen. Die zweckgebundene Verwendung der aus der Fehlbelegungsabgabe erzielten Erlöse für den öffentlichen kommunalen Wohnungsbau muss gesetzlich abgesichert sein. Für die Kommunen muss die Verpflichtung bestehen, die aus der Fehlbelegungsabgabe jährlich erzielten Erlöse, zeitnah zu investieren.

KAPPUNGSGRENZE AUF 15 PROZENT KÜRZEN

Der Bundesgesetzgeber hat seit 1. Mai 2013 den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in welchen Gemeinden zur Abfederung massiv steigender Mieten, die Möglichkeit zur Mieterhöhung begrenzt werden soll. Bei Mieterhöhung frei finanzierter Wohnungen im Bestand können dann nur noch maximal fünfzehn Prozent Erhöhung innerhalb von drei Jahren gefordert werden. Eine derartige Verordnung muss in Hessen unverzüglich umgesetzt werden, sofern die ohnehin nur gering zu bewertende mietpreisdämpfende Wirkung auf die Wohnungsmärkte nicht gänzlich verpuffen soll. Der Geltungsbe-

reich darf sich im Bereich der südhessischen Ballungsgebiete nicht nur auf die Großstädte beziehen, sondern muss auch die Umlandgemeinden einbeziehen.

ZWECKENTFREMDETVORORDNUNG NEU AUFLEGEN

Auch wenn das seit Mai 2004 weggefallene hessische Zweckentfremdungsverbot keine nennenswerten empirisch belegbaren Verluste an Wohnraum in den betroffenen Städten verursacht hat, soll die Zweckentfremdungsverordnung wieder aufgelegt werden. Sie setzt nicht zuletzt ein deutliches Zeichen in Zeiten knappen Wohnungsangebotes und drastisch steigender Wohnraummieten gegen den spekulativen Umgang mit Wohnraum.

SENIORENGERECHTEN WOHNUNGSBAU ÜBERWACHEN

Die Vergabe von Fördermitteln zum Bau seniorenrechter Wohnungen muss an strenge Auflagen hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Wohnungen geknüpft werden. Eigene Gremien müssen vorgesehen werden, die die Einhaltung dieser Standards überwachen und ihre Sinnhaftigkeit im Alltag betagter Menschen regelmäßig überprüfen. Es geht dabei nicht um ein weiteres Aufblähen kostenintensiver Baumaßnahmen, sondern um die Einhaltung von grundlegenden Mindeststandards, die in senioren- und altersgerecht ausgestatteten Wohnungen selbstverständlich sein sollten. Dazu gehört die Barrierefreiheit in Form der Zugänglichkeit aller Wohnbereiche, wie Bädern, Toiletten und Balkonen für gehbehinderte, betagte Menschen, die sich Hilfsmitteln wie Rollatoren oder Gehstöcken bedienen müssen oder aufgrund hohen Alters schlicht unsicher im Alltag geworden sind. Dazu gehören aber auch Dinge wie ausreichend dimensionierte Aufzüge, Verzicht auf den Einbau schwergängiger oder aufwändig pflegebedürftiger Bauteile etc.

KOSTEN DER UNTERKUNFT PARAGRAF 22 SGB II

Die durch den Landesgesetzgeber eingerichtete Möglichkeit für die Kommunen, Wohnkosten zu pauschalisieren, muss zurückgenommen werden. Die pauschale Abgeltung von Wohnkosten widerspricht der verfassungsrechtlichen Notwendigkeit, Wohnkosten in tatsächlicher und angemessener

Höhe zu erstatten. Dies erfordert immer eine Bewertung des Einzelfalles, um steigende Mieten und schwankende Energiekosten zeitnah auszugleichen. Nach Auffassung des Bundessozialgerichts sind die Kosten für Unterkunft und Heizung schon ihrem Wesen nach ungeeignet für eine Pauschalierung. Über diese inhaltliche Bewertung hat sich der Gesetzgeber hinweggesetzt und mit geänderten gesetzlichen Grundlagen die Möglichkeit für die Länder eröffnet, den Kommunen eine Pauschalierung frei zu stellen.

Darüber hinaus wurde von den meisten Experten im Rahmen des Anhörungsverfahrens deutlich in Abrede gestellt, dass eine Pauschalierung tatsächlich auch zu einer Senkung der Wohnkosten führt. Stattdessen gingen viel Experten von einer eher erhöhten finanziellen Belastung aus. Es ist insofern unerlässlich, die finanziellen Auswirkungen einer Pauschalierung der Wohnkosten zu evaluieren. Vor dem Hintergrund, dass seit der Einführung zum 1.1.2013 in Hessen keine Kommune und kein Landkreis von der Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, ist die verfassungs- und sozialrechtlich bedenkliche Situation unverzüglich abzuschaffen.

FORDERUNGEN AN DIE KOMMUNALE EBENE

WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT

Das alte Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Darmstadt aus dem Jahr 2003 ist veraltet und muss dringend neu entwickelt werden, denn die grundlegende Basis der darin enthaltenen Prognosen bezog sich auf das Schrumpfen der Stadt. Tatsächlich gehört Darmstadt zu den südhessischen Boom-Regionen, die ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnen – gegen alle gängigen Prognosen. Zusätzlich nimmt die Anzahl der Haushalte kontinuierlich zu, der Bedarf an kleinen Wohnungen wird weiter deutlich ansteigen, der Wohnstandort „Stadt“ als Wunschstandort fast aller Bevölkerungsgruppen zwingt die Städte, Analysen und Konzepte neu zu durchdenken und anzupassen.

Nach den Vorschriften des hessischen Wohnraumförderungsgesetzes von 2013 hat das Land bei der Durchführung des Gesetzes die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden zu berücksichtigen und insbesondere kommunale



Wohnraumversorgungs- oder Stadtentwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Umso wichtiger wird es, um einer eigenständigen Entwicklung den notwendigen Nachdruck zu verleihen, über diesen Weg Einfluss zu nehmen.

Bei der Erstellung eines aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes sollen bereits zu einem frühen Zeitpunkt die kommunalen Akteure, wie Interessenvertretungen der Mieter und Eigentümer, wissenschaftliche Vertreter des IWU und verschiedener Institute der Hochschulen Darmstadts, Wohnungsgenossenschaften und kommunale wie große private Wohnungsbaugesellschaften auch mit ihren widerstrebenden Interessen gehört und eingebunden werden.

Ein besonderer Schwerpunkt muss bei der Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes auf eine sozialverträgliche Bodennutzung gelegt werden. Es müssen mehr öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und Beteiligungsrechte angekauft werden. Bei der Ausweisung von Bauland sollen generell 30 Prozent sozialverträgliche Wohnraumangebote geschaffen werden, die sich maximal auf dem Niveau der Mietpreisbindung bewegen. Die Ausrichtung auf eine sozialverträgliche Stadtentwicklung darf sich aber nicht erschöpfen in der Ausweisung von Sozialwohnungen. Das Problem, bezahlbaren Wohnraum zu finden, trifft nicht nur den Adressatenkreis des Wohnraumförderungsgesetzes, sondern hat sich längst zum Problem der mittleren und unteren Einkommensschichten entwickelt. Über die städtische Wohnungsbaugesellschaft soll Einfluss auf die örtliche Miethöhe genommen werden, mit dem Ziel, die Aufwärtsentwicklung des örtlichen Mietenniveaus deutlich zu verlangsamen.

Die Kappung der Neuvermietungen auf Mietspiegelniveau und der Verzicht auf Ausschöpfung der Mietspiegelmieten -zumindest in bestimmten Quartieren- sollte selbstverständliches Instrument einer sozialorientierten Stadtentwicklung werden. Der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft darf keine renditeorientierte Unternehmensstrategie aufgenötigt werden, sondern sie soll in den Dienst der öffentlichen Daseinsfürsorge gestellt werden.

VERSTÄRKTER NEUBAU VON KLEINWOHNUNGEN

Zu den unterschätzten Prognosen eines ansteigenden Bevölkerungswachstums in der Stadt kommt verschärfend für die Wohnungsversorgung hinzu, dass sich der bereits 2003 prognostizierte Anstieg der Zahl der Privathaushalte in Darmstadt durch die Zunahme der Ein- und Zweipersonen-haushalte mehr als bestätigt hat.

Bereits im kommunalen Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Darmstadt von 2003 wird in der Prognose davon ausgegangen, dass sich die Haushalte deutlich zu mehrheitlich kleinen Haushalten mit höchstens einer oder zwei Personen verschieben und dadurch insgesamt zunehmen werden. Dieser auch bundesweit wahrnehmbare Trend, hat sich in den aktuellen Prognosen verstetigt und wird sich, aktuellen Prognosen folgend, durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft tendenziell fortsetzen. Zusätzlich war bereits 2003 der Trend festzustellen, dass große, aber einkommensschwache Haushalte häufig aus Kostengründen in deutlich zu kleinen Wohnungen leben müssen, so dass auch hier die Bedarfsprognosen nicht an den gesetzlichen Anforderungen des öffentlichen Wohnungsbaus angelehnt werden dürfen, wonach jedem Haushaltsmitglied ein Raum zur Verfügung stehen sollte. Die Formel „große Wohnungen für große Haushalte“ gilt nur noch bedingt, weil sich die Mehrzahl der großen Haushalte nicht mehr leisten können, in großen Wohnungen zu leben. Die Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes, dass im Jahr 2010 bis zu 80 Prozent aller Haushalte in Darmstadt aus einer oder zwei Personen bestehen werden, dürfte sich insoweit erfüllt haben. Auch in Darmstadt muss deshalb verstärkt in diesen Bereich investiert werden, sei es durch gezielten Ankauf von Belegungs-rechten für kleine Wohnungen und den Neubau bzw. Umbau kleiner Wohnungen sowohl im Rahmen der öffentlichen Förderung, wie auch im frei finanzierten Bereich.

Bereits heute ist zu beobachten, dass die Wohnkostenbelas-tungen vor allem für Rentnerinnen dadurch extrem werden, dass nach wie vor die ursprünglichen Familienwohnungen zwischen 80 und 100 m² bewohnt werden, so dass nicht nur hohe Mieten, sondern zusätzlich hohe Energie und Betriebskosten aufgebracht werden müssen. Alternativen zum Umzug fehlen häufig, weil das Angebot an attraktiven kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte begrenzt ist und ein Umzug häufig deshalb keine echte Kostenersparnis bewirkt. Ein offensives Beratungsangebot und die Organi-sation von Umzugshilfen kann eine Handlungsmöglichkeit sein.

STADTRENDITE

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sollte der Wert öffentlicher Wohnungsbauunternehmens über die so ge-nannte Stadttrendite bestimmt werden, die seine steue-rungspolitischen und sozialen Aktivitäten in ökonomische, marktfunktionale Maßstäbe umsetzt und bewertet. Hierzu sollte eine wissenschaftlich unterstützte Bewertung erfol-gen, die auch entsprechend nach außen transportiert wer-den sollte, um den Blickwinkel, was ein „erfolgsorientiert“ agierendes Unternehmen ausmacht, zu verändern. Weg vom reinen renditeorientierten, dem Markt verpflichteten Unter-nehmen, hin zu einem sozialorientierten, dem Gemeinwohl verpflichteten Unternehmen, das dennoch in der Gesamtbilanz durch die Bewertung nach der Stadttrendite auch nach marktwirtschaftlichen Kriterien positiv bewertet wird und dadurch konkurrenzfähig bleibt.

SELBSTBESCHRÄNKUNG STÄDTISCHER WOHNUNGSBAUUNTERNEHMEN

Zumindest die städtischen Wohnungsbauunternehmen soll-ten auf Mietausfallbürgschaften, Selbstauskünfte und den Nachweis der Schuldenfreiheit über Schufa und ähnliche Unternehmen verzichten. Mietinteressenten dürfen nicht generell bei der Wohnungsversorgung durch das städtische Wohnungsbauunternehmen wegen negativer Schufa-Aus-künfte ausgeschlossen werden. Kommunale Wohnungs-bauunternehmen übernehmen auch einen kommunalen Grundversorgungsauftrag und müssen dieser Aufgabe im Alltag gerecht werden.

VERHINDERUNG VON OBDACHLOSIGKEIT WEGEN ZAHLUNGSSCHWIERIGKEITEN

Generell sollten alle Akteure zur Wohnungssicherung zusammenarbeiten, um zu verhindern, dass Zahlungsschwierigkeiten zu Wohnungsverlust führen oder die Wohnungsversorgung in Frage stellen.

Dabei sollte vor allem die rechtliche Regelung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, wonach fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzuges auch gegen den Willen des Vermieters hinfällig werden, wenn innerhalb bestimmter gesetzlicher Fristen die Mietrückstände ausgeglichen werden oder zumindest die Übernahme der Schulden durch eine öffentliche Stelle erklärt wird, stärkere Berücksichtigung finden.

Die Übernahme von Mietrückständen ist für die öffentlichen Kassen kostenschonender, als die aufzuwendenden Steuergelder, um von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen aufzufangen.

Seit Jahren ist bekannt, dass die Beseitigung von Obdachlosigkeit sieben Mal teurer ist als deren Verhütung durch präventive Maßnahmen. Eine Handlungsmöglichkeit ist ein regelhafter Austausch aller beteiligten Akteure (öffentliche und freie Träger, Bauverein) mit Entscheidungskompetenz, um Obdachlosigkeit zu vermeiden beziehungsweise Menschen in Obdachlosigkeit zu versorgen.



Grundsätzlich sollten bei allen öffentlichen Trägern Fonds eingerichtet werden, die Darlehen zur Überbrückung von Schulden zur Verfügung stellen und so Wohnung und Wohnbarkeit einer Wohnung sichern. Die Darlehen sollten kurzfristig und unbürokratisch gewährt werden, wenn alle anderen Möglichkeiten der Überbrückung von Schulden bereits ausgeschöpft wurden oder gescheitert sind, zum Beispiel:

- zur Verhinderung kurzfristiger Versorgungssperren durch die Energieversorger bei Schulden aus der Strom- oder Gasversorgung der Wohnung,
- Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen, Übernahme von Mietrückständen, zur Vermeidung fristloser Kündigungen oder Räumungsverfahren, die mit dem Verlust der Wohnung enden könnten,
- Übernahme von Kautionen bei Neuanmietung,
- Übernahme des Mitgliedsbeitrages des Mieterbundes Darmstadt zur Überprüfung von mietrechtlichen Forderungen etc.

EINSATZ VON MEDIATOREN

Überforderte Nachbarschaften und Mietrückstände sind drängende Probleme, die mit rechtlichen Mitteln nicht zufriedenstellend zu lösen sind. Der Einsatz so genannter Mediatoren sollte zum ersten Mittel der Wahl werden, denn nur durch rechtzeitige fachmännische Intervention im Vorfeld, sind Probleme innerhalb schwieriger Nachbarschaften zu lösen. Probleme mit Lärmbelästigungen, aber auch überdurchschnittlich hohe Energiekosten oder Mietrückstände können vor Gericht nur in Ausnahmefällen zufriedenstellend gelöst werden. Hier vermittelnd einzugreifen und Hilfe vor Ort offensiv anzubieten ist notwendig und kann auch ein geeignetes Mittel sein, kommunale Aufwendungen senken zu helfen.

GRUNTARIF ENERGIEVERSORGER

Haushalte mit geringem Einkommen, insbesondere auch Leistungsberechtigte in der Grundsicherung, haben oft keinen Zugang zu günstigen Strom- und Gastarifen. Während beim Vorliegen geregelter Einkommen und eines hohen Energieverbrauches den Endverbrauchern günstige Konditionen eingeräumt werden, können Personen mit geringem Einkommen, geringem Energieverbrauch und fehlenden Sicherheiten durch verlässliche Einkommen oft nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen Energie beziehen. Der Grundbedarf an Energie muss in den Tarifen (und bei der Stromsteuer) entsprechend günstig gestellt werden. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Energieversorger sind anzupassen an einen niedrigen Grundversorgungstarif. Die Berechnung von Stromtarifen hat sich ausschließlich am Verbrauch, nicht an finanziellen (Einkommens)Sicherheiten zu orientieren. Damit ist die Einführung eines Mindeststrombudgets zu gleichen Preisen für alle Haushalte zwingend. Bei drohender Energiesperre ist, bei Zustimmung der überschuldeten Haushalte, der Energieversorger zu verpflichten, ein Clearingverfahren in Gang zu setzen und für aufgelaufene Energieschulden Ratenzahlungen anzubieten. Nach Kostenzusage eines öffentlichen Trägers oder bei nachgewiesener Nachzahlung von Rückständen ist eine unverzügliche Fortsetzung der vollen Energieversorgung zu gewährleisten. Energiesperren sollen erst als Ergebnis eines amtsgerichtlichen Titels möglich sein.



HANDLUNGSKONZEPTE UND AKTIONEN

- Welchen Beitrag können wir leisten, dafür zu sorgen, dass Wohnungspolitik in Zukunft wieder den Stellenwert erhält, der ihr gebührt? Wie können wir dafür sorgen, dass Versprechungen aus den Wahlkämpfen 2013 in Deutschland und in Hessen nicht ungehört als Strohfeder verpuffen?
- Die Einhaltung politischer Versprechungen in den (unbequemen) Niederungen der Tagespolitik wollen wir verfolgen und, wenn nötig, anmahnen.
- Dazu werden wir versuchen, regelmäßig Öffentlichkeit herzustellen, indem wir unsere Fragen und Mahnungen als Pressemitteilungen an Radio, Fernsehen und die Printmedien geben und im Internet und den sozialen Medien transportieren.
- Um unseren Forderungen mehr Gewicht zu verleihen, streben wir eine noch stärkere Vernetzung der lokalen Akteure, wie zum Beispiel den Bündnissen Bezahlbares Wohnen in Stadt und Land, den Einrichtungen von Diakonie und Caritas und allen sonstigen Organisationen, die im wohnungspolitischen Bereich arbeiten und um Verteilungsgerechtigkeit ringen. Innerhalb unserer eigenen Organisation, dem Deutschen Mieterbund, wollen wir weiter dafür eintreten, dass Wohnungspolitik alle Einkommensschichten erreichen muss.
- Wir wollen Veranstaltungen und Podiumsgespräche zu ausgewählten Themen aus unseren Leitlinien mit Fachreferenten, Fachpublikum und Öffentlichkeit im Rahmen unserer Veranstaltungsreihe Darmstädter MieterPlenum zu den Themen Stadttrendite, Nutzerverhalten, Energiearmut, Konsequenzen aus dem neuen Mietspiegel, sozialverträglicher Klimaschutz initiieren.
- Wir suchen kreative Einzelaktivitäten zu bestimmten aktuellen Themen, wie Plakatwand- und Plakataktionen, Organisieren von flashmobs, szenische Darstellung wohnungsspezifischer Probleme .
- Wir werden in der Stadt präsent sein über Plakate, Flyer und Infostände zur aktuellen Tagespolitik
- Wir stellen unsere Arbeit in den Dienst einer Solidarischen Wohnungspolitik und hoffen auf Ihre praktische und politische Unterstützung für ein wichtiges Thema, das uns alle angeht.



Mieterbund

Darmstadt Region Südhausen e.V.



WOHNRAUM FÜR ALLE