
Wohnpakt 2020
Wohnungspolitischer Leitantrag
beschlossen von der Mitgliederversammlung des
34. Hessischen Mietertages
am 25. September 2010 in Rüsselsheim

Präambel

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Daher ist es von besonderer Bedeutung, welche Konzepte und politischen Interessen den Wohnungsmarkt in die Zukunft steuern werden. Für den Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. hat das Recht auf angemessenes Wohnen Verfassungsrang und muss gerade auch in Zeiten gesellschaftlichen Wandels und in Krisensituationen gewahrt bleiben.

Ein kritischer Blick auf den Wohnungsmarkt zeigt, dass es in Teilen unseres Landes prekäre Wohnsituationen für sozial Benachteiligte, Gettoisierung von sozialen Gruppen, Segregation in ehemals lebendigen Wohnquartieren, Verdrängung alteingesessener Mieter in städtische Randbereiche, Verslumung wegen dauerhafter Vernachlässigung von Instandsetzungsarbeiten und ähnlichem gibt. Die neue, skandalöse Armut von Langzeitarbeitslosen, Alleinerziehenden, Teilen der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, älteren Menschen mit geringem Einkommen sowie kinderreichen Familien stellt unsere Forderung nach bezahlbarem Wohnraum in die erste Reihe gesellschaftlicher Zukunftsaufgaben.

Es ist vordringlichste Aufgabe der Politik, für jeden Menschen eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnung bereitzustellen. Daher fordert der Hessische Mietertag 2010 die Initiative für einen **Wohnpakt 2020**, mit dem sich die politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gruppen in diesem Lande verpflichten, auf einen ausgeglichenen und sozialen Wohnungsmarkt in Hessen hinzuwirken.

Nach Auffassung des Hessischen Mietertages 2010 muss der Wohnpakt 2020 folgende Eckpunkte beinhalten:

- kurz- und mittelfristig bedarf es einer zielgerichteten Neubauförderung zugunsten eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts in allen Landesteilen und Regionen;
- den neoliberalen Initiativen und Sparverordnungen der gegenwärtigen Koalition auf Bundes- wie auf Landesebene ist entschieden entgegenzutreten und deren soziale Sprengkraft anzuprangern;
- im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung müssen Wohnungsbestände den demografischen Fakten und der Bevölkerungsentwicklung angepasst und regionalen und gesamtstädtischen Zielen verpflichtet werden; dabei ist eine größtmögliche Bürgerbeteiligung sicherzustellen.
- die energetischen Modernisierungen, gerade im großen Umfang an Bestandsbauten, müssen sozial verträglich organisiert, verstetigt und mit verlässlichen Förderzusagen ausgestattet werden;

- einer weiter steigenden Wohnkostenbelastung ist entgegenzuwirken. Wo sie unumgänglich ist, muss sie durch intensive öffentliche Zuwendungen in Grenzen gehalten werden;
- das geltende soziale Mietrecht gilt es als wichtige gesellschaftliche Errungenschaft in unserem sozialen Rechtsstaat zu bewahren;
- die in vielen Einzelvorschriften zersplitterte rechtliche Rahmenordnung ist in einem eigenständigen Hessischen Wohngesetzbuch zusammenzufassen.

Unsere Forderungen an die Politik im Einzelnen

1. Wohnpakt 2020 – Politik muss sich Herausforderungen stellen

Die energetische Modernisierung von etwa 3 Millionen Wohnungen in Hessen, die massive Ausweitung eines altengerechten und barrierearmen Wohnungsangebotes, die Verdoppelung des Neubaus in den Ballungszentren, die Sicherung tragbarer Mieten und die Fortführung integrierter Stadtentwicklungskonzepte werden die wichtigen und prägenden Themen in den nächsten zehn Jahren sein.

Obwohl die Bevölkerung in Hessen in den nächsten beiden Jahrzehnten kontinuierlich zurückgehen wird, wird die Zahl der Haushalte weiterhin stetig anwachsen. Gegenüber dem Jahr 2006 ist bis zum Jahr 2030 mit einem Anstieg um 280.000 Haushalte zu rechnen.

Für die drei Regierungsbezirke ist aber eine sehr unterschiedliche Entwicklung zu erwarten. Während die Zahl der Haushalte im Regierungsbezirk Darmstadt über den gesamten Betrachtungszeitraum zunehmen wird, ist in den beiden anderen Regionen von 2020 bis 2030 mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen, der im Regierungsbezirk Kassel deutlich stärker ausgeprägt sein wird als im Regierungsbezirk Gießen.

Um nur das erreichte Versorgungsniveau halten zu können, müssten im Zeitraum bis 2030 in ganz Hessen jährlich knapp 13.400 Wohnungen fertig gestellt werden. Bei einer nur geringfügigen Verbesserung der Versorgungslage wären knapp 16.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist zu verstärken. Zwar ist die Zahl der Sozialwohnung suchenden Haushalte in Hessen in den letzten Jahren geringfügig zurückgegangen. Dem steht allerdings auch ein gravierender Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen gegenüber. Insbesondere ist zu bedenken, dass die Zahl der ALG II-Bedarfsgemeinschaften im August 2009 bei fast 220.000 lag. Rund 80.000 Haushalte erhalten Hilfe zum Lebensunterhalt nach anderen Regelungen des Sozialgesetzbuches. Die Zahl der Menschen, die eine preiswerte Wohnung benötigen, ist weiter steigend.

a) Wohnpakt 2020 ist Neubauförderung

Wohnungsneubau und Wohnungsbaugenehmigungszahlen haben einen Rekordtiefstand erreicht. Auf Wohnungsteilmärkten, vor allem im Ballungsraum Rhein-Main und in den Universitätsstädten, werden die Wohnungsengpässe immer größer, wird Wohnungsneubau dringend benötigt.

Die aktuellen Neubauzahlen für 2009 liegen deutlich unter dem bestehenden Bedarf, und auch 2010 lässt keine Besserung erwarten. Das reicht nicht aus, um Wohnungsmangel zu verhindern. Wenn die Politik hier nicht eingreift, drohen in den Ballungszentren höhere Mieten, soziale Spannungen und eine erhöhte Kostenbelastung der Sozialsysteme.

Wichtig ist, die Förderinstrumente auf die wirklichen Bedarfsgebiete zu konzentrieren. Wir wollen nicht wie früher nach dem Gießkannenprinzip fördern, sondern wir fordern eine Neuorientierung der Förderinstrumente. Denkbar sind Zulagensysteme, regional differenzierte Abschreibungsmöglichkeiten oder ähnliche Maßnahmen. Wichtig ist, dass da gefördert wird, wo tatsächlich Neubaubedarf besteht.

Eine besondere Bedeutung haben hier kommunale Wohnungsbaugesellschaften, beziehungsweise die Wohnungsbaugesellschaft, an der auch das Land Anteile hält. Wir fordern daher den Stopp des Ausverkaufs der Nassauischen Heimstätte, vielmehr verstärkte Unterstützung des Landes Hessen zum Versorgungsauftrag dieser Wohnungsbaugesellschaft.

b) Wohnpakt 2020 ist energetische Modernisierung

Wir fordern gesetzgeberische Vorgaben für die energetische Sanierung auch des Wohnungsbestands. Die Durchführung der energetischen Sanierung sollte nicht allein in die Verantwortung der Eigentümer gestellt werden. Diese müssen auf der einen Seite mit Fördermitteln unterstützt werden, die auch dazu zu dienen haben, dass Modernisierung im Bestand nicht zur Mietervertreibung führt. Gleichzeitig sind aber Sanktionen erforderlich, wie beispielsweise eine CO₂-Abgabe oder Modernisierungsgebote oder ein Kürzungsrecht der Mieter bei übermäßigen Heizkosten.

Grundsätzlich fordern wir, dass öffentliche Förderungsmaßnahmen verstetigt und ausgebaut und nicht etwa gekürzt werden. Zusätzlich fordern wir die Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgebotes bei der Durchführung der Modernisierungsmieterhöhung. Hier muss eine feste Begrenzung eingeführt werden auf den Betrag der Heizkostensparnis. Es kann nicht angehen, dass Vermieter die dauerhafte Vermietbarkeit ihres Hauses sicherstellen, indem sie Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die Kosten für gesellschaftlich notwendige Ziele allerdings alleine durch die Mieter im Rahmen von Mieterhöhungen zu tragen sind.

c) Wohnpakt 2020 heißt altengerechte und barrierearme Wohnungen

Die Wohnungsbestände müssen der demografischen Entwicklung angepasst werden. Nach Schätzungen des Deutschen Verbandes sind heute höchstens 5 % der Wohnungen auf die spezifischen Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen eingerichtet. Dieser Anteil muss deutlich erhöht werden im Hinblick auf die zunehmende Verschiebung der Alterspyramide.

d) Wohnpakt 2020 heißt tragbare Wohnkosten

Mieter müssen in Hessen häufig mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Nettoeinkommens für die beheizte Wohnung zahlen. Für einkommensschwächere Haushalte liegt die Kostenbelastung schon häufig bei 40 Prozent und mehr. Die Wohnkosten werden weiter steigen, wenn sich die Energiepreise und damit die Heizkosten wieder verteuern.

Viele Mieter mit geringem Einkommen leben in energetisch stark sanierungsbedürftigen Gebäuden. Hier müssen sowohl die Wohnkosten als auch die Modernisierungsfolgen sozial abgefedert werden. Sowohl ALG II als auch Wohngeld müssen angepasst werden, aber auch bei Haushalten, deren Einkommensgrenze nur unwesentlich oberhalb der Bezugsgrenzen für ALG II oder Wohngeld liegen, muss es Hilfen geben, um die untragbaren Belastungen aufzufangen.

Der Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger muss beibehalten, ja sogar angehoben werden. Wir fordern ein Klimawohngeld, bei dem für Wohnungen, die energetisch modernisiert oder neu gebaut wurden, Miethöchstbeträge im Wohngeldgesetz anzuheben sind. Auch die Einkommensgrenzen im Rahmen des Wohngeldgesetzes sind heraufzusetzen

e) Wohnpakt 2020 ist Stadtentwicklungspolitik

Stadtentwicklungsprozesse sind eng verbunden mit den von der Bundesregierung aufgelegten Programmen Soziale Stadt, dem Stadtumbau West und dem Stadtumbau Ost. Diese Programme sind fortzuführen und zu verstetigen.

Neben einem wachsenden Neubaubedarf in vielen Ballungsgebieten gibt es in Deutschland, so auch in Hessen, wachsende Wohnungsleerstände in Folge des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels. Gerade hier ist das Thema „Qualitätssicherung der Wohnungen in den Städten“ wichtig. Notwendig sind integrierte Stadtentwicklungskonzepte, mit denen soziale, städtebauliche und wohnungsmarktbezogene Zielsetzungen verfolgt werden können. Hierzu gehört auch, dass die Aufwertung von Stadtteilen und Straßenzügen und Teilabrissen zusammengeführt werden. An der Entwicklung und Fortschreibung ganzheitlicher Stadtentwicklungskonzepte sind die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen. Partizipation vor Ort ist ein Kernelement unserer demokratischen Ordnung. Im Ergebnis geht es darum, dass unsere Städte Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen und Bevölkerungsschichten bleiben, - unabhängig von Einkommen, Vermögen, Alter und Ethnie.

2. Geltendes Mietrecht ist modern und gerecht – Mieterbund ist gegen Liberalisierung

Das geltende Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) garantiert einen gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen. Das Mietrecht stellt keine Hürde für energetische Modernisierungen dar, es schafft kein Nutzer-Investor-Dilemma, und es schützt keine ‚Mietnomaden‘ und keinen Vandalismus. Deshalb sind Forderungen von Vermieterverbänden, Maklern oder FDP bzw. Teilen der CDU nach Abschaffung oder Liberalisierung des Mietrechts falsch und überflüssig.

Sinnvoll sind aber einzelne Korrekturen im Mietrecht, zum Beispiel zum Thema Contracting.

a) Mietrecht – kein Hemmnis für energetische Verbesserungen

Wer das Mietrecht als Hemmnis für energetische Modernisierungen beschreibt und ein Investor-Nutzer-Dilemma beklagt, weil Mieter angeblich die Vorteile und Vermieter die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen hätten, betreibt Irreführung.

Nach geltendem Mietrecht entscheidet allein der Vermieter, ob modernisiert wird oder nicht. Mieter können Modernisierungen, das heißt Baumaßnahmen zur Wohnwertverbesserung oder Energieeinsparung,

nicht einfordern und nicht verhindern. Sie müssen Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich dulden und mit Mieterhöhungen bezahlen. Das gilt selbst dann, wenn sie keinen unmittelbaren Kostenvorteil aus der Modernisierungsmaßnahme haben.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes gibt es bei Modernisierungsmaßnahmen vor allem ein Dilemma. Eine Warmmietenneutralität, wonach die Heizkostensparnis die Mieterhöhung ausgleicht, ist für Mieter meistens nicht erreichbar. Viele Mieter können nach einer Modernisierung die Miete nicht mehr oder kaum noch zahlen.

Wenn im Zusammenhang mit Modernisierungen eine Änderung des geltenden Mietrechts erforderlich ist, dann die Abschaffung der derzeitigen Modernisierungsmieterhöhung mit 11 % der aufgewandten Kosten. Dies ist nicht nur ein systemfremder Bestandteil, sondern er führt auch dazu, dass beim derzeitigen Stand die Mieter Kosten dafür tragen, dass Vermieter durch die Modernisierung die langfristige Vermietbarkeit ihres Eigentums sicherstellen.

Soweit die Forderung nach Abschaffung der Modernisierungsmieterhöhung und Eingliederung ins Vergleichsmietensystem nicht durchführbar ist, fordern wir zumindest die Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgebotes im Hinblick auf eine Warmmietenneutralität.

Darüber hinausgehende Belastungen müssen vor dem Hintergrund, dass Energieeinsparung ein gesamtgesellschaftliches Ziel ist, durch Fördermaßnahmen ausgeglichen werden.

b) Mietrecht – „Mietnomaden“ stehen nicht unter dem Schutz des Mietrechts

Nach geltendem Mietrecht können Vermieter fristlos kündigen, wenn Mieter mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand sind oder wenn innerhalb von zwei Zahlungsterminen mehr als eine Monatsmiete offen geblieben ist. Schon ständig unpünktliche Mietzahlungen berechtigen Vermieter zu fristlosen Kündigungen. Auch Mieter, die den Hausfrieden stören oder die Wohnung beschädigen, können fristlos gekündigt werden. Das Mietrecht schützt diese Mieter nicht.

Verschärfungen im Mietrecht sind deshalb nicht nötig.

c) Mietrecht – sinnvolle Korrekturen

Contracting: Beim Contracting übernimmt anstelle des Vermieters ein Wärmelieferant die Versorgung der Mietwohnungen mit Wärme und Warmwasser und stellt den Mietern einen kalkulierten Wärmepreis in Rechnung. Bisher fehlen sachgerechte Regelungen, unter welchen Voraussetzungen die hohen Wärmepreise gefordert werden dürfen.

Notwendig sind mietrechtliche Rahmenbedingungen für alle Contracting-Fälle. Einerseits kann Contracting einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz leisten und neue Arbeitsplätze schaffen. Andererseits müssen Mieter häufig bei Contracting hohe Kosten zahlen, ohne dass sie hierfür irgendwelche Vorteile haben.

Geregelt werden muss, dass jede Umstellung auf Contracting immer auch den Einsatz eines neuen und effektiveren Heizungssystems beinhalten muss. Nur wenn durch Contracting der Energieverbrauch tatsächlich reduziert wird, lässt sich ein höherer Wärmepreis rechtfertigen. Außerdem fordern wir Kostenneutralität bei der Umstellung und vor allem Regelungen zur Transparenz bei der Preisfindung.

Kündigungssperrfrist: Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung darf nicht dadurch unterlaufen werden, dass der Vermieter aus „sonstigem berechtigtem Interesse“ kündigt. Hier gibt es eine Gesetzeslücke. Kündigt der Vermieter für sich oder seine Eltern (Eigenbedarf), gilt in Hessen derzeit eine Kündigungssperrfrist von mindestens fünf Jahren. Kündigt er für ein Aupairmädchen (kein Eigenbedarf), gibt es keine Kündigungssperrfrist, der Mieter muss räumen. Diese Lücke gilt es zu schließen.

Im Übrigen fordern wir, dass in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung wieder die 10-jährige Kündigungssperrfrist eingeführt wird. Die Mietervertreibung bei Umwandlung beziehungsweise nach Umwandlung von Wohnungen zu Eigentumswohnungen hält ungebrochen an.

3. Eigenständiges Wohngesetzbuch

Die für die Länder nach der Föderalismusreform gestiegene Bedeutung des Politikbereichs Wohnen und die Zersplitterung der rechtlichen Regelungen für den Wohnungsneubau wie für die Wohnungsbestandserhaltung machen es dringend erforderlich, ein eigenständiges Wohngesetzbuch zu schaffen, in dem alle maßgeblichen Bestimmungen für

- den Wohnungsneubau
- den Wohnungsumbau
- die energetische Wohngebäudesanierung
- die Wohnungsaufsicht
- die Wohnungsbauförderung
- den Mieterschutz (soweit Landesrecht)
- die Wohnberatung
- des Wohngeldrechts
- etc

zusammengefasst werden. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob es nicht sinnvoll ist, dem Beispiel zahlreicher anderer Bundesländer zu folgen und ein landeseigenes Wohnraumförderungsgesetz zu verabschieden. Darüber hinaus muss ein Informationssystem etabliert werden, das die wesentlichen Daten der Wohnungsversorgung beinhaltet und in regelmäßigen Zeitabständen fortgeschrieben wird. Die hierzu notwendige Datenbasis kann vom statistischen Landesamt in Zusammenarbeit mit der Landestreuhandstelle und der WIBANK aufbereitet werden.

.....