

# Mieterbund fordert: Wohnungsbauförderung intensivieren

Die Delegiertenversammlung des 33. Hessischen Mietertages hat mit überwältigender Mehrheit beschlossen, die hessische Landesregierung aufzufordern, konzeptionelle, finanzielle und organisatorische Voraussetzungen für eine wohnungspolitische Offensive gegen den weiteren Verlust sozialer Wohnraumbindungen zu schaffen und zugleich für mehr Qualität, insbesondere für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zu sorgen. Gerade vor dem Hintergrund der allseits erwarteten Wirtschaftsrezession müssten die Mittel im Landeshaushalt für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau so weit angehoben werden, dass für die nächsten zehn Jahre jährlich wieder mindestens 5 000 Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen errichtet oder im Bestand zusätzlich gesichert werden können. Dabei sei die Wohnungsbauförderung mit Stadtteilentwicklungsprogrammen zu koppeln. Die Vergabe von öffentlichen Fördermitteln im Bestand wie im Neubau sei an Qualitätsziele vor allem hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit der Wohnungen zu binden. Im Neubau müsse der energetische Wohnungsstandard die gesetzliche Mindestanforderung der Energieeinsparverordnung überschreiten. Optimale Qualitäten bis zum Passivhausstandard seien verstärkt mit zusätzlichen finanziellen Anreizen zu fördern. Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im preiswerten

Marktsegment immer größer wird – vor allem auf den südhessischen Wohnungsmärkten des Rhein-Main-Gebietes mit seinen Bevölkerungszuwächsen und Arbeitsplatzkonzentrationen. Einer stabilen und tendenziell wachsenden Zahl von Haushalten, die mit oder ohne Arbeitseinkommen von Transfer-Leistungen abhängen, stehe ein unaufhaltsam schrumpfender Restbestand von noch öffentlich geförderten Wohnungen mit sozialen Mietbindungen gegenüber. Der Verlust von Bindungen werde sich mit dem Auslaufen der öffentlichen Kredite weiter fortsetzen. Die Grundversorgungsleistung des öffentlichen Wohnungssektors sei damit ebenso akut bedroht wie seine ausgleichende Wirkung auf die Preisentwicklung in den Märkten mit lebhafter Nachfrage.

Die gewerbliche Wohnungswirtschaft mit ihren großen, noch immer öffentlich kontrollierten Unternehmen tendiere immer stärker dazu, soziale Bindungen zu vermeiden und alle sozialen „Restrisiken“ den kommunalen Wohnungsgesellschaften zu überlassen.

Trotz eines in Hessen teilweise ausgeglichenen Wohnungsmarktes habe sich daher in den letzten Jahren die Wohnungssituation insbesondere für einkommensschwächere Haushalte verschlechtert. Der Bestand an Sozialmietwohnungen in Hessen habe sich von rund 170 000 Wohneinheiten im Jahr 2000 auf inzwischen nur noch 130 000 Wohneinheiten im Jahr 2007 verringert. Die Talfahrt halte weiter an. Bis 2015 werde

die 100 000er-Grenze unterschritten sein. Im Jahr 2007 wurden hessenweit gerade noch 550 öffentlich geförderte Mietwohnungen neu errichtet. Insgesamt sei die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf einen absoluten Tiefstand gesunken. Gleichzeitig seien laut Angaben des Hessischen Wirtschaftsministeriums bei den Wohnungsämtern in Hessen immer noch über 40 000 Haushalte als wohnungssuchend registriert.

Verschärft werde die Situation dadurch, dass insbesondere in den Städten durch (energetische) Modernisierungsmaßnahmen, Abriss und Neubau im großen Stil sowie den Verkauf von großen Wohnungsbeständen an ausländische Immo-

lieneninvestoren das Angebot an freifinanziertem Wohnraum in einem Maße verteuert wird, dass immer größere Teile der Bevölkerung Probleme haben, sich am Wohnungsmarkt angemessen versorgen zu können. Besonders hart betroffen hiervon sind laut Mieterbund vor allem solche Haushalte, die einerseits keinerlei Transfereinkommen beziehen, andererseits mit ihrem Einkommen aber unter dem Durchschnittseinkommen eines Normalverdieners liegen. Da die Schere zwischen einem bezahlbaren Wohnungsangebot einerseits und der Zahl der bedürftigen Haushalte andererseits sich immer weiter öffne, sei es dringend erforderlich, dass die öffentliche Hand durch eine koordinierte Initiative und den gezielten Einsatz finanzieller Mittel umgehend gegensteuert, um eine weiter zunehmende Wohnungsnot dieser Haushaltsgruppen zu verhindern. Die Landesregierung sei aufgerufen, nicht länger untätig zu bleiben, sondern ihre politische Verantwortung wahrzunehmen und dieser Entwicklung gegenzusteuern. ■

## NACHRUF

Anfang November verstarb vollkommen unerwartet der langjährige ehemalige 2. Vorsitzende des Mieterbundes Wiesbaden,

### Gerd Panek

Gerd Panek war über viele Jahrzehnte in ehrenamtlicher Funktion der Mieterbewegung eng verbunden. Bereits 1956 trat er dem Mieterbund Wiesbaden als Mitglied bei. Im Jahr 1960 wurde er in den Beirat des Vereins gewählt. Von 1961 bis 1991 bekleidete er als Vorstandsmitglied das Amt des 2. Vorsitzenden. In dieser Zeit nahm der Verein eine starke Aufwärtsentwicklung, die nicht zuletzt auf das ständige Wirken und Werben von Gerd Panek zurückzuführen war.

Aufgrund seines Engagements wurde Gerd Panek auf dem Hessischen Mietertag 1962 als Beisitzer in den Vorstand des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen gewählt. Diesem Gremium gehörte er bis 1990 an, um dann Jüngeren Platz zu machen. Nach seinem Ausscheiden aus seinen Funktionen bei der Mieterbewegung wählte ihn die Mitgliederversammlung des Mieterbundes Wiesbaden 1991 zum Ehrenvorstandsmitglied. Mit seinem Tode verliert die Mieterbewegung in Wiesbaden einen ihrer engagiertesten Streiter für die Rechte der Mieter. Der Mieterbund Wiesbaden wird ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender  
Jost Hemming, Verbandsdirektor

# Nachmessen lohnt sich

**Kassel** - Für ein Kasseler Mieterehepaar hat sich das Nachmessen ihrer Wohnung gelohnt. Der Mieterverein Kassel, so Geschäftsführer Ingo Groß, hat für sie gegen den Vermieter eine Rückforderung von 6 300 Euro aufgrund einer Flächenabweichung durchsetzen können. Ein Urteil des Amtsgerichts Kassel (Az: 452 C 6208/07) besiegelte eine Rückforderung von Mietzins für die Jahre 2004 bis ein-

schließlich 2007. Im Jahre 2002 hatte besagtes Mieterehepaar eine Wohnung angemietet mit einem Mietvertrag, in dem der Vermieter die Wohnfläche mit 126 Quadratmeter angegeben hatte. Als die Mieter im September 2007 Zweifel über die Größe ihrer Wohnung bekamen, beauftragten sie ein Ingenieurbüro mit der Überprüfung der Wohnfläche. Es stellte sich heraus, dass die Wohnfläche tatsächlich nur 97 Quadrat-

meter betrug. Damit lag die Abweichung über zehn Prozent. Hierzu hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass bei einer Abweichung von über zehn Prozent die volle Differenz an Miete ab sofort gekürzt und für die Vergangenheit, soweit noch nicht verjährt, zurückgefordert werden kann, weil insoweit eine Überzahlung des für die geringere Wohnfläche angemessenen Mietzinses gegeben sei.

Da der Vermieter die unzutreffende Größe der Wohnung nicht nur in einem Zeitungsinserat angepriesen, sondern auch in den Mietvertrag geschrieben hatte, war dies eine verbindliche Zusage, so dass die monatliche Miete von 588 auf 451 Euro zu reduzieren war und dem Mieter für die Jahre 2004 bis 2007 6 300 Euro Rückforderung zugesprochen wurde.

Der Mieterverein Kassel, so Groß, geht davon aus, dass in etwa 30 Prozent aller abgeschlossenen Mietverträge die vereinbarte Fläche von der tatsächlichen Fläche abweicht. ■

## INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG

# Mieterbund warnt vor verkürzter Themenstellung

**Der Deutsche Mieterbund** – Landesverband Hessen hat davor gewarnt, die geplante Internationale Bauausstellung (IBA) zu einer reinen Architekten- und Stadtplanerveranstaltung zu verkürzen. Dies werde einer zukunftsorientierten Entwicklung des Rhein-Main-Balungsraums nicht gerecht. Wie der Vorsitzende des Mieterbundes Hessen, Wolfgang Hessener, in Wiesbaden erklärte, stehe die hessische Mie-

terorganisation einer Internationalen Bauausstellung grundsätzlich positiv gegenüber. Voraussetzung hierfür sei allerdings, dass auch die Fragen der Wohnraumversorgung in den Themenkomplex IBA aufgenommen werden. Insbesondere die sozialen Fragen der Wohnraumversorgung im Rhein-Main-Gebiet müssten mit auf die Tagesordnung. Hier gehe es vor allem um das Auseinanderdriften der Einkommensschere

der Wohnraumnachfrager einerseits sowie des dazu immer weniger passenden Wohnraumangebotes andererseits. Es müsse eine Antwort auf die Frage gefunden werden, wie die Wohnraumversorgung der steigenden Zahl bedürftiger Mieterhaushalte gesichert werden kann.

Des Weiteren müsse in Anbetracht des vergleichsweise hohen Anteils von Haushalten mit Migrationshintergrund der The-

menkomplex „Zusammenleben verschiedener ethnischer Bevölkerungsgruppen“ ein besonderes Augenmerk bekommen. Und natürlich seien auch alle Fragen einzubeziehen, die sich mit der Verwirklichung der Klimaschutzziele und der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands befassen.

Eine reine „Spielwiese“ für Architekten und Stadtplaner werde der Mieterbund Hessen nicht unterstützen. ■

# Trend zu kleineren Haushalten setzte sich fort

**2007 gab es in Hessen 2,9 Millionen Privathaushalte**, in denen 6,1 Millionen Menschen lebten. Wie das Hessische Statistische Landesamt aus Ergebnissen des Mikrozensus mitteilt, waren etwa 1,1 Millionen oder 37 Prozent der Haushalte in Hessen Einpersonenhaushalte, weitere rund eine Million (34 Prozent) wurden von zwei Personen geführt. Gut 14 Prozent der Haushalte bestanden aus drei Personen, weitere elf Prozent aus vier und vier Prozent aus fünf oder mehr Personen.

Wie ein Vergleich mit dem Jahr 1997 zeigt, setzt sich der Trend zu kleinen Haushalten weiter

fort. Die stärkste Zunahme hatten Einpersonenhaushalte mit 16 Prozent. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte nahm um neun Prozent zu. Demgegenüber wird das Zusammenleben in einem größeren Haushaltsverbund immer seltener. Den deutlichsten Rückgang verzeichneten Haushalte mit fünf oder mehr Personen mit 14 Prozent auf nunmehr 112 000, gefolgt von den Dreipersonenhaushalten mit minus sieben Prozent auf 398 000 und den Vierpersonenhaushalten mit minus sechs Prozent auf 309 000.

Da die Zahl der Haushalte insgesamt mit sechs Prozent stär-

ker wuchs als die Bevölkerungszahl (plus 0,8 Prozent), sank die durchschnittliche Haushaltsgröße im Vergleichszeitraum von

2,22 auf 2,10 Personen. Im Jahr 1950 lebten im Durchschnitt noch drei Personen in einem Haushalt. ■

*Weihnachtsgrüße*

*Der DMB-Landesverband Hessen  
wünscht allen Mitgliederu ebenso wie den  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiteru der  
Mietervereine ein frohes Weihnachtsfest sowie  
Gesundheit, Glück und Erfolg für  
das Jahr 2009!*

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0.  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Jost Hemming, Wiesbaden