

Zum siebten Mal hatte Ende Oktober der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen zusammen mit dem Mieterbund Nordhessen zum alle zwei Jahre stattfindenden Kasseler Mieterforum namhafte Wissenschaftler, Wohnungswirtschaftler, Wohnungspolitiker, Mietervertreter und interessierte Bürger nach Kassel eingeladen. Im Mittelpunkt der Tagung standen Fragen zur Zukunft des Wohnungsmarktes, insbesondere wie die offizielle Wohnungspolitik auf die zunehmende Spaltung der Gesellschaft reagiert und inwieweit die Wohnungspolitik und die Wohnungswirtschaft ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden.

Landesvorsitzender Wolfgang Hessenauer warnte in seiner Begrüßungsrede eindringlich vor der Gefahr einer neuen Wohnungsnot in den Städten insbesondere des Rhein-Main-Gebietes. Die Zahl der jährlichen Wohnungsfertigstellungen werde dem steigenden Wohnungsbedarf in den größeren Städten nicht mehr gerecht. Durch das Abschmelzen des preiswerten Wohnungsbestandes würden immer größere Bevölkerungsteile vom innerstädtischen Wohnungsmarkt verdrängt. Der Gefahr einer sozialräumlichen Polarisierung gelte es entgegenzuwirken.

Auch Oberlandeskirchenrat Landespfarrer Dr. Eberhard Schwarz von der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck machte in seinem Impulsreferat auf die Gefahren der zunehmenden sozialen Spaltung und der Verantwortung der Akteure am Wohnungsmarkt aufmerksam. Die entstandenen Problemlagen am Wohnungsmarkt könnten nur in einer gemeinsamen Anstrengung von Politik und Wohnungswirtschaft und durch eine Vernetzung mit den professionellen Dienstleistungen diakonischer Einrichtungen gemeistert werden. Öffentliche Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbände, Vereine

## 7. Kasseler Mieterforum



Blick ins Plenum

und andere müssten sich zusammentun und in konzertierter Aktion die jeweilige Ausgangssituation, die Lebenslagen im Gemeinwesen analysieren, um von da aus zu den jeweils passenden Problemlösungen zu kommen. In seinem Vortrag über die „Herausforderungen, Möglichkeiten und Instrumente der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Zeiten des demographischen Umbruchs“ betonte Prof. Dr. Uwe Altrock vom Fachbereich Architektur und Stadtplanung der Universität Kassel die Chancen und Risiken eines differenzierten Wohnungsmarktes. Er hob insbesondere die zentrale Rolle der öffentlichen Hand hervor. Wohnungspolitik sei in erster Linie Stadtentwicklungspolitik. Hier müssten die unterschiedlichen Problemlagen zielgerichtet angegangen werden. Andererseits dürfe nicht übersehen werden, dass es auch in Hessen künftig Regionen geben werde, die einem Schrumpfungsprozess unterlägen. Altrock verwies auf das umfangreiche Instrumentarium, mit dessen Hilfe diese Schrump-



Fachgespräche am Rande der Tagung

fungsprozesse durchaus positiv gestaltet werden könnten. Wenn sich allerdings die öffentliche Hand weiter aus dem aktiven Prozess der wohnungspolitischen Gestaltung zurückziehe, könne es zu Problemen kommen. Er betonte ebenfalls die Vernetzung der Gemeinwesenarbeit, insbesondere in den innerstädtischen Problemlagen.

Ähnlich äußerte sich der Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Prof. Thomas Dilger, in seinem Praxisbericht über das „Wohnen als Motor der Stadtentwicklung“. Anhand von zahlreichen Schaubildern erläuterte er die Megathemen der Stadtentwicklung in Deutschland, wozu er insbeson-



**Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender**

dere den Klimaschutz, die demographische Entwicklung, die Integration und das Thema Bildung zählte. Ein Unternehmen wie die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt könne nur unterstützend im Rahmen der offiziellen Wohnungspolitik tätig sein. Die Aufgabenfelder seien vielfältig, sie umfassten den Stadtbau, die Quartiersentwicklung, die weitere Qualifizierung der Innenstädte, die Qualifizierung und Aufwertung öffentlicher Räume sowie die Anpassung der Wohnungsbestände an die veränderten Bedürfnisse.

Prof. Dr. Walter Hanesch von der Hochschule Darmstadt machte in seinem Vortrag sehr eindringlich darauf aufmerksam, dass seit Mitte der 90er Jahre ein kontinuierlicher Trend zu einer zunehmenden Polarisierung und Spaltung der Einkommensverteilung eingesetzt hat. Die Armutsquote, das heißt der Anteil der Personen, die von weniger als 60 Prozent des Medians der verfügbaren Haushaltseinkommen leben müssten, sei zwischen 1998 und 2006 von 12,3 Prozent auf 18,3 Prozent, also in diesem kurzen Zeitraum von acht Jahren um rund 50 Prozent gestiegen. Nach einer Phase hoher Versorgung am Woh-

nungsmarkt zeichne sich nun wieder eine neue Wohnungsnot ab. Der Wohnungsmarkt sei durch große regionale Unterschiede in der Versorgungslage und Wohnungsknappheit gekennzeichnet. Die Spaltung der Gesellschaft schlage sich auch in einer Spaltung des Wohnungsmarktes nieder. Dies habe zur Folge, dass die klassischen Problemgruppen des Woh-

nungsmarktes zu den Hauptverlierern dieser Entwicklung gehörten. Dazu zählten insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, Haushalte mit Kindern, Haushalte mit ausländischer Nationalität oder Migrationshintergrund, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen. Absehbar sei eine weitere Zunahme der sozialen Segregation in den Städten. Aufgabe einer sozialen und verantwortungsbewussten Wohnungspolitik müsse es daher sein, eine Unterversorgung im Wohnungsbereich zu vermeiden und jedem Bürger den Zugang zu menschenwürdigem Wohnraum zu ermöglichen.

Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, legte den Schwerpunkt seiner Ausführungen auf die großen Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in der Zukunft. Hierzu zählte er insbesondere die Energieeffizienz, die demographische Entwicklung sowie die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums. Bei aller Notwendigkeit, die vorhandenen Wohnungsbestände zum einen den energetischen Erfordernissen und zum anderen den Bedürfnissen der verän-

derten Bevölkerungsstruktur anzupassen, dürfe das Thema Bezahlbarkeit des Wohnens dabei nicht aus dem Auge verloren werden. Das geltende Mietrecht sei kein Hindernis für die energetische Sanierung der Wohnungsbestände. Die ökonomischen Verhältnisse setzten vielmehr enge Grenzen, weil die meisten Mieterhaushalte die aus den hohen Investitionskosten resultierenden Mieterhöhungen nicht zahlen könnten. Deshalb könne eine Modernisierung des Wohnungsbestandes nur durch alle Akteure am Wohnungsmarkt unter stärkerer Beteiligung der öffentlichen Hand gelingen. Darüber hinaus mahnte er den altersgerechten Umbau der Wohnungsbestände an. Die Anpassung der Wohnungsbestände hinke der demographischen Entwicklung weit hinterher.

Dr. Willi Hilfer, 1. Vorsitzender des Mieterbundes Nordhessen, dankte allen Referenten für ihre aufschlussreichen Ausführungen und schloss die Veranstaltung unter anderem mit den Worten: „In der Physik bezeichnet der Begriff ‚Kernspaltung‘ einen Prozess, bei dem ein Atomkern unter Energiefreisetzung in zwei oder mehrere Bestandteile zerlegt wird. Dementsprechend müsste der Begriff ‚soziale Spaltung‘ einen Prozess beschreiben, in dem die Gesellschaft in mehrere Bestandteile zerlegt wird – und zwar unter Energiefreisetzung. Diese Energiefreisetzung ist – Beispiele aus Frankreich und anderen Ländern belegen das – stets negativ: Soziale Spaltung führt zu Aggression, Aufruhr und Gewalt gegen Sachen und Menschen.“ Und weiter führte Dr. Hilfer aus: „Es bedarf auch weiterhin des Engagements aller am Wohnungsmarkt Beteiligten sowohl in sachlicher, personeller als auch finanzieller Hinsicht, um der gemeinsamen wohnungspolitischen Verantwortung gerecht zu werden.“ ■



**Dr. Willi Hilfer, 1. Vorsitzender des Mieterbundes Nordhessen**

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-18: Jost Hemming, Wiesbaden

# Frankfurter Wohnungsmarktbericht

**Frankfurt** - Frankfurts Bevölkerung wächst und die Nachfrage nach Wohnungen steigt – dies sind die Kernaussagen des Frankfurter Wohnungsmarktberichts 2008, den das Amt für Wohnungswesen im Herbst veröffentlicht hat.

Seit 2004 gibt es einen anhaltenden Geburtenüberschuss und einen vermehrten Zuzug von außen. Zwar gab es in den letzten Jahren eine leichte Zunahme des Wohnungsbestands bei gleichzeitig deutlichem Bevölkerungszuwachs. Bei den Wohnungszuwächsen handelt es sich

aber meist um qualitativ hochwertigen oder verbesserten (Miet-)Wohnraum mit entsprechender Preisgestaltung.

## Wohnungsmarkt bleibt angespannt

Das Amt für Wohnungswesen geht davon aus, dass sich an der Wohnungsversorgungslage in den nächsten Jahren insgesamt nichts wesentlich verändern wird. „Diese Entwicklung zeigt, dass die Wohnungsmarktlage in Frankfurt weiter angespannt bleibt und das Missverhältnis

zwischen Angebot und Nachfrage weiter wachsen wird. Der Druck wird durch Zuzug, zum Beispiel durch Mitarbeiter der EZB, sogar noch weiter zunehmen“, kommentiert Jens Giwitz, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main, den Wohnungsmarktbericht.

## Investitionen in sozialen Wohnungsneubau

Die Stadt Frankfurt beabsichtigt, verstärkt in den sozialen Wohnungsneubau sowie den Ankauf von Belegrechten zu investieren. Ziel ist es, jährlich 300 Wohnungen durch Neubaufördermaßnahmen und 500 Wohnungen durch Ankauf von Belegrechten zusätzlich zur Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zu gewinnen. Mit dem Ankauf von Belegrechten soll aus dem vorhandenen Wohnraumbestand in Frankfurt preisgebundener Wohnraum für Haushalte gesi-

chert werden, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind: „Wir begrüßen die geplanten Anstrengungen der Stadt Frankfurt, befürchten aber, dass dies nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein könnte, da in Frankfurt über 7.000 Wohnungssuchende registriert sind. Wir gehen davon aus, dass sich die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Mieter auch durch die hohen und weiter steigenden Mietpreise in Frankfurt weiter verschärfen wird“, so Giwitz.

## Sozialwohnungsbestand schrumpft weiter

Zunehmende Wohnraummodernisierung und die Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes führen laut Wohnungsmarktbericht zu einer weiteren Verknappung an preisgünstigem Wohnraum. „Für besonders problematisch halten wir, dass vor allem kinderreiche Haushalte mit langen Wartezeiten bei der Vermittlung einer Wohnung rechnen müssen“, erläutert Giwitz. ■

# Mieterbund warnt vor Trick mit Zusatzvereinbarungen

**Der Deutsche Mieterbund** – Landesverband Hessen warnt alle Mieterinnen und Mieter insbesondere der ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften vor neuen Zusatzvereinbarungen über Schönheitsreparaturen. In sehr vielen älteren Mietverträgen seien die vorhandenen Vereinbarungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam. Durch mehrere Urteile des Bundesgerichtshofs wurde dies ausdrücklich festgestellt. Obwohl diese Urteile den Mitarbeitern der Wohnungsgesellschaften bekannt sein dürften, zeige die Praxis, dass diese nicht selten versuchten, den Mieterinnen und Mietern bei Vertragsbeendigung eine Unterschrift unter Zusatzvereinbarungen zu entlocken, mit denen sich die Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten, erklärte der Verbandsdirektor des Mieterbundes Hessen, Jost Hemming, in Wiesbaden. Dabei machten sich die Wohnungsgesellschaften die Rechtsunkenntnis vieler Mieter zunutze. Die Mieter würden hier über ihre Rechtsposition getäuscht.

Leider könne man nicht ausschließen, dass viele Mieter sich entgegen den unwirksamen Regelungen im Mietvertrag durch die Unterschrift unter eine solche Zusatzvereinbarung verpflichten, die Wohnung beim Auszug dann doch zu renovieren, erklärte Hemming. Letztendlich komme es hier aber auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an.

Beim Mieterbund stößt die Praxis der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf scharfe Kritik, werde dadurch doch der Wille des Bundesgerichtshofs in sein Gegenteil verkehrt.

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen rät allen Mieterinnen und Mietern, die ihr Mietverhältnis gekündigt haben, ihren Mietvertrag zunächst bei ihrem örtlichen Mieterverein überprüfen zu lassen und vor einer solchen Überprüfung auf keinen Fall eine Zusatzvereinbarung zu unterschreiben. Von den Wohnungsunternehmen erwartet der Hessische Mieterbund, dass sie endlich die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs akzeptieren und ihr täuschendes Verhalten unterlassen. ■

## Mieterverein Oberursel/Ts. Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Oberursel lädt herzlich ein zur ordentlichen Jahreshauptversammlung am Donnerstag, den **14. Januar 2010**, ab 17.00 Uhr, in seine bekannte Beratungsstelle, Hospitalstraße 9 in 61440 Oberursel/Ts. (Altes Hospital).

### TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Geschäftsbericht
3. Änderung des Vereinsnamens des Mietervereins Oberursel/Ts. in Mieterbund Oberursel/Ts. (§ 1 Ziffer 1 der Satzung)
4. Satzungsänderung (§ 7)
5. Kassenprüfung
6. Kassenprüfbericht
7. Entlastung
8. Verschiedenes

Anträge müssen bis spätestens zum 6. Januar 2010 beim Vorstand vorliegen.  
Zum Nachweis Ihrer Mitgliedschaft bittet der Verein Sie, Ihren Mitgliedsausweis mitzubringen.  
Gisela Seyboth, 1. Vorsitzende

*Der Landesverband Hessen wünscht allen Mitgliedern ebenso wie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Mietervereine ein frohes Weihnachtsfest sowie Gesundheit, Glück und Erfolg für das Jahr 2010!*