

Resolution

**beschlossen von der Delegiertenversammlung des 31. Hessischen Mietertages am
04. September 2004 in Gießen**

Bezahlbare Wohnungen für alle Hessen

Die Wohnungsversorgung in Hessen verschlechtert sich von Jahr zu Jahr, auch weil die Landesregierung die staatliche Kernaufgabe, gleichwertige Lebensbedingungen für alle Bürgerinnen und Bürger zu wahren und herzustellen, vernachlässigt.

Die Wohnungsmärkte in Hessen driften immer weiter auseinander. Während in ländlichen Gebieten ausgeglichene Wohnungsmärkte bestehen, verschärft sich in den Ballungsräumen und in den Universitätsstädten der Wohnungsmangel zu einer neuen Wohnungsnot.

Die Wohnungsbaufertigstellungszahlen sinken seit Jahren. Damit der bestehende Wohnungsmangel abgebaut werden kann und mittelfristig ausgeglichene Wohnungsmärkte entstehen, müssten jährlich mindestens 25.000 Wohnungen neu gebaut werden.¹ Seit dem Jahr 2001 liegen die Baufertigstellungsergebnisse deutlich unter dieser Marke.

Die Wohnungspolitik der Regierung Koch wird der Wohnungssituation nicht gerecht. Die drastisch gekürzten Wohnraumförderungsprogramme stehen der notwendigen Trendwende auf den hessischen Wohnungsmärkten im Wege. Trotz zunehmendem Wohnungsmangel wurde vom Land das Programmvolumen der Mietwohnungsbauförderung 2004 auf das historische Rekordtief von 56 Millionen Euro gekürzt. Damit wird nicht einmal annähernd der Schwund an öffentlich gefördertem Wohnraum ausgeglichen, und dies, obwohl die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten Jahren wieder dramatisch angestiegen ist.

Staatliche Verantwortung

Die Wohnungsversorgung bleibt eine Gemeinschaftsaufgabe für Staat und Gesellschaft, wobei der Landespolitik eine entscheidende Bedeutung zukommt. Es ist eine zentrale landespolitische Aufgabe, verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu tragbaren Bedingungen gewährleisten. Entspannungstendenzen in Teilbereichen der Wohnungsmärkte oder in bestimmten Regionen des Landes dürfen kein Alibi für die Landespolitik dafür sein, sich aus einer aktiven und gestaltenden Wohnungspolitik zurückzuziehen.

Es besteht weiterhin staatlicher Handlungsbedarf, weil die ausschließliche Standort- und Wohnungsverteilung über den Markt zur räumlichen Absonderung bestimmter sozialer Gruppen und zu sozialen Spannungen führt.

Hessen braucht eine eigenständige Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik ist eine zentrale Aufgabe der Landespolitik, weil sie alle Haushalte in Hessen betrifft. Sie darf deshalb nicht den Haushalts- und Finanzpolitikern überlassen werden.

Unser Land braucht eine eigenständige Wohnungspolitik, die der existentiellen Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt und den unterschiedlichen örtlichen Wohnungsbedarfslagen Rechnung trägt. Das bedeutet, dass sich die Wohnraumförderung des Landes

¹ Wohnungsbericht 2001 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

am tatsächlichen Bedarf und nicht an der durch weitgehend ausgeglichene Wohnungsmärkte geprägten Bundeswohnungsbauförderung orientieren muss. Die Fördermittel des Landes müssen deutlich und dauerhaft erhöht werden.

Auf Grund der demographischen Entwicklung wird die Wohnungspolitik in Hessen auch in Zukunft von quantitativen und qualitativen Aspekten bestimmt sein. Die Wohnungsversorgung kann nur verbessert werden, wenn es gelingt, den Wohnungsneubau zu beleben. Hierzu müssen die Mittel für die Wohnraumförderung deutlich und dauerhaft erhöht werden. Allein durch den Neubau können die Wohnungsmärkte nicht ausgeglichen werden. Die Erhaltung und Modernisierung des Bestandes darf nicht vernachlässigt werden. 80 Prozent des Wohnungsbestandes wurde vor 1984 errichtet. Um das für die energetische Sanierung erforderliche Investitionspotential auszulösen, ist eine angemessene Förderung der Bestandsmaßnahmen notwendig.

Die Bürgerinnen und Bürger müssen selbst entscheiden können, in welcher Wohnform sie wohnen möchten. Eigentum, Miete und genossenschaftliches Wohnen sind grundsätzlich gleichrangig. Der Staat darf keine Wohnform bevorzugen oder grob benachteiligen. Die Wohnungsmärkte erfordern keine Förderung nach ideologischer Zielsetzung, sondern nach der Problemlage. Konkret bedeutet dies: Priorität für den Mietwohnungsbau in den Städten.

Vernetzung mit anderen Politikbereichen

Wohnen ist viel mehr als ein Dach über dem Kopf. Die Wohnung hat nicht nur Unterbringungsfunktion, sie ist der Lebensmittelpunkt der Menschen. Die angemessene Wohnungsversorgung ist eine Grundbedingung zur Sicherung und Wahrung der Menschenrechte. Die Wohnungsversorgung bestimmt maßgeblich die Lebensqualität der Menschen. Menschen leben in Nachbarschaften. Die Gestaltung des Wohnumfeldes und die sozialen Beziehungen bestimmen ganz wesentlich die Qualität des Wohnens. Wohnungspolitik muss daher die Schnittstelle von Wirtschaftspolitik, Arbeitsmarktpolitik, Bildungspolitik, Sozialpolitik und Familienpolitik darstellen. Die Vernetzung und Integration verschiedener Politikfelder ist eine wichtige Voraussetzung der Nachhaltigkeit. Dadurch wird es möglich, verschiedene Instrumente der Förderung und Gestaltung sinnvoll miteinander zu verknüpfen.

Nachhaltige Wohnungspolitik

Die Folgen des Wohnungsbaus müssen bedacht und verantwortet werden. Wie und wo gebaut wird, hat weit in die Zukunft reichende Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen. Die Wohnungspolitik muss mit dazu beitragen, dass auch nachfolgende Generationen in lebenswerten Städten, in guten Nachbarschaften und in einer gesunden Umwelt leben können. Die Wohnungspolitik darf nicht die Zersiedlung der Landschaft unterstützen. Sie muss Vorgaben für flächen- und ressourcensparende Bau- und Siedlungsformen setzen. Die bisherige staatliche Wohnraumförderung hat Wohnungsbauformen mit einem hohen Landschafts- und Flächenverbrauch privilegiert. Auch aus diesem Grund muss die Wohnraumförderung grundsätzlich neu geordnet werden.

Damit die Wohnungsversorgung in Hessen dauerhaft verbessert werden kann, muss die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung durch ordnungspolitische Maßnahmen ergänzt werden. Das Zweckentfremdungsverbot muss für alle Städte, in denen die Wohnungsversorgung zu tragbaren Bedingungen gefährdet ist, wieder Gültigkeit besitzen. Ebenso muss hier durch die auf zehn Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist für umgewandelte Mietwohnungen Spekulation und Mieterverdrängung verhindert werden.

Regional differenzierte Förderung

Die drei „klassischen“ Instrumente der Wohnraumförderung – Eigenheimzulage, degressive Abschreibung, Bausparprämien – sind ineffektiv. Sie werden mit der Gießkanne verteilt und sind deshalb nicht auf unterschiedliche regionale Wohnungsmarktlagen eingestellt. Staatliche Subventionen, die ohne Rücksicht auf die örtlichen Erfordernisse vergeben werden, sind nicht mehr zeitgemäß. Bei knapper werdenden finanziellen Mitteln ist es die Aufgabe der Wohnungspolitik, mit einem intelligenten Fördersystem dafür zu sorgen, dass Wohnungen dort gebaut werden, wo die Menschen leben und arbeiten und wo Wohnraum knapp ist.

Die Eigentums- und Mietwohnungsbauförderung muss auf ein Investitionszulagensystem, eine regional differenzierte Förderung mit Ballungsraum- bzw. Stadtzulage umgestellt werden. Dieses Förderinstrument ist treffsicher, ökologisch vernünftig und als Aktions- und Reaktionsinstrument auf differenzierten Wohnungsteilmärkten ausreichend flexibel. Der Staat hat so die Möglichkeit zur Steuerung und kann die Förderung auf wohnungspolitisch sinnvolle Maßnahmen konzentrieren.

Soziale Wohnraumförderung

Wir brauchen den Erhalt eines ausreichenden und bezahlbaren Wohnungsbestandes. Das heißt, dem rapiden Abschmelzen von preisgebundenen Wohnungen muss entgegen gewirkt werden. Der Sozialwohnungsbestand in Hessen wird von 170.000 Wohnungen im Jahr 2000 auf nur noch 100.000 preisgebundene Wohnungen im Jahr 2015 sinken. Auf Grund der wirtschaftlichen Lage ist aber mit einem Anstieg der Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen zu rechnen. Deshalb ist der Neubau von Sozialwohnungen – insbesondere in den Ballungsräumen – notwendig. Gleichzeitig muss verstärkt die Förderung von Bestandsmaßnahmen mit Belegungsrechten verbunden werden.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist Impulsgeber für den freifinanzierten Wohnungsbau und trägt zur Stabilisierung der Mietpreise bei.

Kommunalisierung der Entscheidungsebene

Die kommunalen Kompetenzen in der Wohnungspolitik müssen gestärkt werden. Auf der lokalen Ebene können problemgerechte konkrete Maßnahmen entwickelt werden. Nachhaltige Lösungen erfordern dezentrale Handlungsoptionen. Die kommunale Wohnungspolitik muss durch verlässliche Rahmenbedingungen durch die Bundes- und Landespolitik unterstützt werden. Die Wohnraumförderung darf sich nicht in starren Systemen erschöpfen.

Wohnstandort Stadt stärken

Mietwohnungsmärkte sind städtische Märkte. Deshalb kann die Wohnungspolitik einen großen Beitrag dazu leisten, dass unsere Städte lebenswert und leistungsfähig bleiben. Der sich zuspitzende Mangel von bezahlbaren und familiengerechten Wohnungen, der dazu beiträgt, dass die Wohnkosten in den Städten deutlich rascher steigen als im Landesdurchschnitt, muss überwunden werden. Nur so kann verhindert werden, dass junge und leistungsfähige Haushalte aus den Städten wegziehen.

Durch die demographische Entwicklung wird gerade in den Städten die Zahl der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen weiter ansteigen. Der Zeitraum, in dem Menschen ohne Kinder und außerhalb der Kernfamilie leben, nimmt zu. Die traditionelle Familie ist längst nicht mehr die zahlenmäßig bedeutendste Nachfragergruppe. Die Wohnungspolitik muss einen kindergerechten Wohnungs- und Städtebau gestalten. Um wirksam gegen die Stadtflucht von Haushalten mit Kindern vorzugehen, ist ein durchgreifender Umbau von hochverdichteten Kernstädten notwendig, die bisher in erster Linie an die Bedürfnisse geschäftlicher Interessen und des Autoverkehrs angepasst sind.

Der zunehmende Mangel an Sozialwohnungen bedeutet für die Städte enorme soziale Kosten, weil in den immer kleiner werdenden Sozialwohnungsbeständen soziale Problemfälle konzentriert werden. Soziale Brennpunkte müssen verhindert werden, indem der sozialen Segregation entgegen gewirkt wird. Die Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen, müssen erhöht werden. Das Programm „Die soziale Stadt“ muss fortgeführt werden, wobei nichtinvestive Maßnahmen stärker gefördert werden.

Die kommunalen Wohnungsbestände dürfen nicht verkauft werden, weil dadurch weitere preiswerte Wohnungen den Wohnungsmärkten entzogen werden. Der Mangel an Wohnungen im unteren und mittleren Preisbereich, der in den Städten festgestellt werden muss, wird durch den Verkauf kommunaler Wohnungen beschleunigt. Die kommunalen Wohnungsbestände tragen zur Stabilisierung der Mieten bei. Durch die Wohnungsverkäufe wird die Möglichkeit verschenkt, Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt zu nehmen.

Wohnen muss bezahlbar bleiben

Bezahlbare und stabile Wohnkosten sind ein wichtiger Standortfaktor. Durch eine angemessene soziale Wohnraumförderung muss der Mietenanstieg, der gerade im unteren und mittleren Preissegment überdurchschnittlich hoch ist, gebremst werden.

Die Wohnkosten werden immer stärker durch die Betriebskosten bestimmt. Es ist daher wichtig, dass die „Zweite Miete“ eingedämmt werden kann. Die Nebenkosten dürfen nicht länger ein reiner Durchlaufposten für die Vermieter sein. Das Wirtschaftlichkeitsgebot, das seit der Mietrechtsreform 2001 im Mietrecht verankert ist, muss stärker berücksichtigt werden. Die Höhe der zu zahlenden Betriebskosten muss ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungssuche werden.

Besondere Bedeutung kommt der Information über den Energieverbrauch der Wohnungen und Gebäude zu. Es ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht wichtig, dass die

Energieeinsparpotenziale im Wohnungsbestand aktiviert und genutzt werden. Fehlende Informationen und mangelhafte Kenntnis über Energiedaten und Verbräuche der Immobilien sind ein schwerwiegendes Hindernis für eine vernünftige Wohnungswahl, eine Änderung des Nutzerverhaltens und sinnvolle Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen. Deshalb muss ein bundeseinheitlicher Energiepass für Gebäude, der den Energiebedarf eines Gebäudes objektiv, übersichtlich und verständlich darstellt, eingeführt werden. Die Transparenz über die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert den Wettbewerb auf den Wohnungsmärkten.

Soziales Mietrecht erhalten

Gesetzliche Regelungen müssen verhindern, dass sich die tatsächliche wirtschaftliche Macht des Stärkeren zum Recht des Stärkeren entwickelt. Ein ausgewogenes gesetzliches Regelsystem, welches das Verhältnis zwischen Starken und Schwachen ausgleicht, muss die Vertragsfreiheit begrenzen. Die Diskussion über die so genannte Liberalisierung des Mietrechts muss endlich beendet werden. Es besteht kein Zusammenhang zwischen dem Mietrecht und den Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbereich.

Das soziale Mietrecht ist Ausdruck einer vernünftigen sozialen Balance und hat sich bewährt. Es wurde durch die Mietrechtsreform einfacher und verständlicher gestaltet. Es hat sich gezeigt, dass in einzelnen Punkten noch ein konkreter Handlungsbedarf besteht. Der Gesetzgeber muss nachbessern, wenn er seine selbst gesteckten Ziele erreichen will. Die Dreimonatsfrist für Mieterkündigungen muss auch für Mietverhältnisse gelten, die vor dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001 begründet worden sind. Zeitmietverträge, die faktisch durch einen aufgezwungenen Kündigungsverzicht entstehen, müssen unzulässig sein.

Leistungsstarkes Wohngeld unverzichtbar

Das Wohngeld ist die tragende Säule einer sozialen Wohnungspolitik, weil es gezielt den Haushalten hilft, die das Grundbedürfnis Wohnen nicht aus eigenen Mitteln bezahlen können. Das Wohngeld muss eine dauerhafte und gesicherte Entlastung bei den Wohnkosten für bedürftige Haushalte bewirken. Diese Entlastungsfunktion kann nur erfüllt werden, wenn das Wohngeld regelmäßig an die Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst wird. Alle Pläne, Überlegungen und Gedankenspiele, die auf eine Kürzung des Wohngeldes hinauslaufen, lehnt die Mieterorganisation strikt ab.

Das Wohngeld ist für viele Bürgerinnen und Bürger eine unverzichtbare Sozialleistung. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte, die Wohngeld beziehen, liegt nach Wohngeld bei knapp 40 Prozent. Ohne Wohngeldzahlungen müssten insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte weit mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Wohnung ausgeben.

Nicht Kürzungen beim Wohngeld, sondern die stetige Anpassung an steigende Mieten ist notwendig, wenn das Wohngeld seine Funktion erfüllen soll.

.....