

Vortrag bezahlbarer Wohnraum bei der AG60plus – 03.12.2017

- **Vorstellung Mieterbund**
 - 1958 gegründet
 - Insgesamt gibt es bundesweit ungefähr 320 Mietervereine, die jeweils 15 Landesverbänden angehören. Die Dachorganisation dieser Landesverbände ist der Deutsche Mieterbund mit Sitz in Berlin.
 - Da sich der Mieterbund Rüsselsheim ausschließlich aus Mitgliedsbeiträgen finanziert und keine öffentliche Förderung erhält, ist er politisch und organisatorisch selbständig und unabhängig.
 - Mieterbund Rüsselsheim hat ca. 2.500 Mitglieder und tätigt jährlich mehr als 2000 Beratungen für seine Mitglieder

- **Bevölkerungsentwicklung in Hessen/Groß-Gerau**
 - 1987-1992 um 400.000 gestiegen
 - Zusammenbruch Ostblock, Zuwanderung
 - Anstieg Geburtraten, geburtenstarke Jahrgänge der 60er Jahre in Familiengründungsphase
 - 2005 – 2009 gesunken, Südhessen auch in dieser Zeit gewachsen
 - Ende 2014 6,094 Mio. Einwohner in Hessen
 - Wanderungssaldo: 2015: 95.000; 2016: 75.000; 2017: 50.000; 2018: 40.000; 2019: 30.000; 2020: 20.000 und ab 2021 wieder 16.500 (2015-2020 310.000)
 - 211.000 über langjährigen Durchschnitt
 - großen Anteil nicht Flüchtlinge, sondern verstärkte Zuwanderung aus europäischen Nachbarländern
 - **Siehe Statistiken, Seite 21 (Bevölkerung) – IWU-Studie**
 - **Siehe Statistik, Seite 25 (Haushalte) – IWU-Studie**

- **Wohnungsbedarfe in Hessen Groß-Gerau**
 - Nachholbedarf: Wieviele Wohnungen fehlten bereits 2014 (S. 30)
 - Hessenweit 39.964 Wohnungen
 - Landkreis Groß-Gerau 6.221 (an dritter Stelle der Landkreise und kreisfreien Städte)
 - Ersatzbedarf pro Jahr: Neubau der erforderlich ist, um Wohnungsabgang auszugleichen
 - Hessenweit: ca. 4.500
 - Landkreis Groß-Gerau: ca. 184
 - Neubedarf: Veränderung der Haushalte führt zum Neubedarf (+Leerstandsreserve)
 - Hessenweit
 - 2014-2020: ca. 196.000
 - 2021 - 2030: ca. 101.000
 - 2031 – 2040: ca. 46.000
 - Groß-Gerau
 - 2014-2020: ca. 11.000
 - 2021 - 2030: ca. 7.000
 - 2031 – 2040: ca. 4500

- **Wohnungsbedarf: Summe der Bedarfskomponenten**
 - Hessenweit
 - 2014-2020: ca. 224.350
 - Jährlich 37.392
 - Bis 2040 516.900
 - Jährlich 19.881
 - Davon 443.100 auf Südhessen (86%)
 - Groß-Gerau
 - 2014-2020: 14.484
 - Jährlich 2.414
 - Bis 2040: 33.514
 - Jährlich 1.289
- **Vergleich Wohnungsbedarf und Fertigstellungen**
 - Hessen 2014-2020: Bedarf pro Jahr 37.392, Fertigstellung durchschnittlich jährlich 15.562 (2013 und 2014)
 - GG 2014-2020: Bedarf pro Jahr 2.414, Fertigstellung durchschnittlich jährlich 793 (2013 und 2014)

Fazit: → Diese Statistiken zeigen bereits den erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt – Knappheit, steigende Mietpreise, damit steigt immens die Bedürftigkeit weit über die „klassischen“ Hilfeempfänger hinaus (Krankenschwester, Polizeibedienstete etc. pp.) und hier reden wir erst über bezahlbaren Wohnraum und noch gar nicht über sozialen Wohnungsbau!

- **Sozialer Wohnungsbau in Hessen Zahlen und Fakten**

- 2000 noch ca. 220.000 Sozialwohnungen
- Aktuell nur noch ca. 97.000
- Es fallen jährlich mehr aus der Bindung heraus, als neue geschaffen werden
- Zwar wurde es etwas durch die Landesregierung angekurbelt und es werden wieder etwas mehr gebaut, aber zu wenig um Wegfall zu kompensieren, geschweige denn den tatsächlichen Bedarf Rechnung zu tragen
- Aus Sicht des Mieterbundes müssten jährlich 10.000 neue Sozialwohnungen geschaffen werden, um die Lage mittelfristig zu verbessern
- Ca. 50.000 sozialwohnungssuchende Haushalte
 - Hinweis bezahlbarer Wohnraum im Allgemeinen noch viel höher!

→ Wohnungsknappheit und die Problematik des bezahlbaren Wohnraums betrifft nicht nur unmittelbar Hilfsbedürftige

→ Wohnungsbau dringend erforderlich

Welche notwendigen Maßnahmen müssen kurz- und mittelfristig aus Sicht des Mieterbundes unternommen werden:

- Wohnungsbauoffensive: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 200.000 Mietwohnungen, 80.000 Sozialwohnungen
 - Deutlich mehr öffentliche Fördermittel für bezahlbaren Mietwohnungsbau
 - Dieses Ziel ist nur zu erreichen, wenn die Kompensationszahlungen des Bundes auf 3 Milliarden Euro erhöht werden. Daneben ist sicherzustellen, dass die Mittel zweckgerecht für den Bau von Sozialmietwohnungen bzw. den Erwerb von Bindungen eingesetzt werden und die Länder eigene Finanzmittel in gleicher Höhe bereitstellen.
 - Neue und zusätzliche steuerliche Verbesserungen, um Investitionen anzureizen
 - Zusätzlich bzw. ergänzend zu einer sozialen Wohnraumförderung ist der Aufbau eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments mit Unternehmen notwendig, die auf Dauer bezahlbares Wohnen garantieren und am Markt Benachteiligten Zugang zu Wohnraum ermöglichen. Für kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder Stiftungen sollen deshalb staatliche, unternehmensbezogene Förderinstrumente entwickelt werden, um so dauerhaft preiswerte Wohnungsbestände mit unbefristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen. Eckpunkte einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sind: Steuerbefreiung bzw. Steuervorteile, Stärkung des Eigenkapitals und zusätzliche Zuflüsse zum Wohnungsbau, zum Wohnungserwerb und zur Bestandsverbesserung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Im Gegenzug Mietpreisbindungen und Mietpreisbegrenzungen, eine Beschränkung der Gewinnausschüttung auf Gesellschafts- und Genossenschaftsanteile auf 3-4 Prozent und eine dauerhafte Zweckbindung des Vermögens.
 - Wesentliche Voraussetzung für preiswertes Wohnen und Bauen ist eine aktive Baulandpolitik, d.h. eine schnelle und verbilligte Bereitstellung von Bauland. Öffentliche Grundstücke des Bundes oder der Länder sollen nur an die Kommunen, und zwar deutlich unter dem Verkehrswert verkauft werden dürfen. Kommunen selbst sollen Grundstücke in erster Linie städtischen oder gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellen.
 - Die Bodenpolitik und das Planungsrecht müssen so ausgestaltet werden, dass Bodenspekulationen verhindert werden und bezahlbarer Wohnungsneubau, insbesondere von preisgebundenen Wohnungen ermöglicht wird.
 - Ein planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Bodenpreisentwicklung ist zu erarbeiten.
 - Notwendig sind Regelungen, die den Abriss preisgünstiger Mietwohnungen und die Verdrängung der Bewohner, zum Beispiel in Folge von Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindern.
 - Daneben müssen die Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden, Typengenehmigungen für seriellen und standardisierten Wohnungsbau sind einzuführen, die Vergabe von Baugenehmigungen

ist mit Fristen für den Baubeginn zu koppeln, um Spekulationen durch Horten und Weiterverkäufe zu unterbinden,

- Es müssen Maßnahmen oder Anreize zur Schließung von Baulücken und Brachflächen bzw. zur Nachverdichtung erarbeitet werden. Die längst überfällige Grundsteuerreform muss diese Maßnahmen befördern.
- Verbesserte Abschreibungsbedingungen
- Mietpreisobergrenzen
- Die dauerhafte gemeinsame Zuständigkeit und Verantwortung von Bund und Ländern für die soziale Wohnraumförderung muss gesetzlich verankert, ggf. im Grundgesetz festgeschrieben werden. Ohne entsprechende Regelungen endet die Co-Finanzierung des Bundes 2019, sind ab 2020 nur noch die Länder für die soziale Wohnraumförderung und deren Finanzierung verantwortlich.
- Maßnahmen zur Eigentumsbildung und verlässliche Rahmenbedingungen für Investoren helfen nicht weiter, Fokus der Förderung muss auf Mietwohnungsbau und gemeinwesenorientierten Unternehmungen liegen
- Nicht nur Neubau, Mieten müssen in bestehenden Mietverhältnissen stabil bleiben → Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung einschränken bzw. auf Vergleichsmiete, Wiedervermietungsmieten wirksam begrenzen
- Mietpreisbremse nachbessern
 - Bundesweite Regelungen
 - Streichung von Ausnahmetatbeständen
 - Sanktionierungsmöglichkeiten
- Erhöhung Wohngeld und automatisch Miet- und Preisentwicklungen anpassen
- Überarbeitung Wohnungsaufsichtsgesetz – Zweckentfremdung verhindern
- Kommune sollten Anteil am sozialen Wohnungsbau bei Flächenentwicklungen festschreiben
- Land muss ebenfalls stärker unterstützen als bisher, Fördermittel, Landesflächen etc.
- Fehlbelegungsabgabe

→ Bezahlbarer Wohnraum ist DAS sozialpolitische Thema des nächsten Jahrzehnts

- bezahlbarer Wohnraum
- soziale Infrastruktur
- verkehrliche Infrastruktur
- Integration der Zugewanderten

Diese 4 Aspekte sind nicht losgelöst zu betrachten, sondern müssen immer zusammen betrachtet werden.