

Wohnen muss bezahlbar sein

Eine bessere Wahl als München konnte es für den 65. Deutschen Mietertag nicht geben. Die bayerische Landesmetropole steht wie keine andere deutsche Großstadt für die aktuellen Probleme der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. In München sind die Mieten bundesweit am höchsten. In keiner anderen Stadt hinkt das Wohnungsangebot so weit hinter der Nachfrage her

Münchens Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) nutzte denn auch die Chance, den rund 700 Gästen der öffentlichen Kundgebung die Probleme seiner Stadt zu erläutern. Udes Rede war weitaus mehr als ein Grußwort. Er beließ es nicht beim Aufzeigen der Probleme, sondern präsentierte auch Lösungsvorschläge, die immer wieder für Applaus sorgten.

Die Zustände auf dem Wohnungsmarkt sind für den Münchener Oberbürgermeister nicht neu. Während seiner Rede zitierte er eine Passage aus einem Buch. Die beschriebenen Probleme trafen auf die aktuelle Situation zu. Das Buch, aus dem Ude vorlas, hatte er selbst herausgegeben.

Es heißt „Wege aus der Wohnungsnot“ und erschien bereits 1990.

Intensiv setzte sich Ude mit den explodierenden Mieten auseinander. „Wir brauchen eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten und eine bundesweit geltende Kappungsgrenze von 15 Prozent in bestehenden Mietverhältnissen“, sagte er. Die ortsübliche Vergleichsmiete müsse neu definiert werden, alle Mieten seien einzubeziehen. Bezahlbarer Wohnraum bleibe nur dauerhaft bezahlbar, wenn er

le dem Deutschen Mieterbund keinen Honig um den Bart schmieren. „Aber im Forderungskatalog des Deutschen Mieterbundes findet sich vieles, was ich mit meiner Partei vertreten will. Bezahlbares Wohnen und ein faires Mietrecht will ich auf die politische Agenda heben“, sagte er unter dem Applaus der Zuhörer. Die Mittel für den Städtebau will er auf 700 Millionen Euro erhöhen. Mehr Geld soll es auch für den sozialen Wohnungsbau geben.

gemeinnützig oder in öffentlicher Hand sei, so Ude. Die Politik müsse sich darum kümmern, „dass es einen wachsenden öffentlichen Wohnungsbau gibt und er nicht dahinschmilzt wie der Schnee in der Frühlingssonne“.

SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück hat die Themen Mieten und Wohnen als zwei der wichtigsten für die zukünftige Bundesregierung ausgemacht. Er stellte ein Aktionsprogramm der SPD für bezahlbare Wohnungen vor. Er wol-

Steinbrück betonte, dass die SPD im Falle eines Sieges bei der Bundestagswahl eine Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen einführen werde – „flächendeckend für die gesamte Bundesrepublik“. Er will sich auch dafür einsetzen, dass die Maklergebühren demnächst der zahlen muss, der den Makler engagiert hat.

Rainer Bomba (CDU), Staatssekretär im Bundesbauministerium, vertrat die Bundesregierung. Bundeskanzlerin Angela Merkel hatte aus Termingründen abgesagt. Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer ebenfalls. Bomba sprach von steigenden Wohnungsbauzahlen. Da sei eine Trendwende erreicht. „Wir brauchen 50.000 Wohnungen pro Jahr mehr, als zurzeit fertiggestellt werden“, sagte er. Detailliert ging er auf die Auseinandersetzung des Bauministeriums mit dem Finanzministerium über die Fortführung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ein. „Wir wollen die Finanzmittel für die soziale Wohnraum-



Zum Mietertag reisten auch die Präsidenten ausländischer Mieterverbände an (v. l.): Eddie Jacquemart, cni, Frankreich, Georg Niedermühlbichler, MVÖ, Österreich, Dr. Franz-Georg Rips, Deutschland, Milan Taraba, son, Tschechien, und Jan Laurier, Niederlande Woonbond und Vize-Präsident der IUT

Für ein sozial gerechtes Mietrecht

förderung von derzeit 518 Millionen Euro aufstocken. Das Finanzministerium aber möchte die Mittel am liebsten kürzen – bis zum Jahr 2019 auf null zurückfahren.“ Schwer, sich mit ihren Ansichten Gehör zu verschaffen, hatte es die bayerische Staatsministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, Dr. Beate Merk (CSU). Als sie das Mietrechtsänderungsgesetz als „eine ausgewogene Lösung“ bezeichnete, erntete sie Buhren. Sie gab aber zu, dass über Regelungen bei Wiedervermietungen geredet werden müsse. Auch einer Diskussion über die Maklerprovision könne sich die Politik nicht entziehen. Sie denkt dabei an eine Reduzierung der Provision. Sie wies darauf hin, dass Bayern als erstes Bundesland von der Möglichkeit Gebrauch machte, für Städte mit angespannten Wohnungsmärkten eine 15-Prozent-Kappungsgrenze bei den Bestandsmieten einzuführen.

DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips hatte in seiner Begrüßungsansprache noch einmal die Probleme aus Sicht des Deutschen Mieterbundes dargestellt. Als „schlichtweg unerträglich“ bezeichnete er das, was auf dem deutschen Wohnungsmarkt derzeit passiere. Menschen mit einem Nettoeinkommen von 1.000 bis 1.300 Euro müssten in einigen Städten bis zu 50 Prozent ihres Gehaltes für eine Wohnung hinlegen. In Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten fehlten heute schon mehr als 250.000 Mietwohnungen.

Großes Arbeitspensum

Die über 500 Delegierten aus 320 Mietervereinen aus ganz Deutschland hatten an der drei Tage dauernden Tagung ein großes Arbeitspensum zu leisten. Galt es doch, unter anderem über 100 Anträge zur Wohnungspolitik, zum

Mietrecht, zu internen Fragen und zur Organisation der Mieterbewegung zu beraten. DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips sprach in seinem Bereich die wichtigsten politischen Themen der vergangenen zwei Jahre an. Gleich zu Beginn seiner Rede stellte er fest, er sei froh, dass der Deutsche Mieterbund seine Arbeit ohne öffentliche Förderung leiste und so vollkommen unabhängig sei. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten ging in seinem Rechenschaftsbericht auf die Entwicklung der Mieterorganisation ein. Die Mitgliederzahlen seien in den letzten Jahren um 2.553 Mitglieder gestiegen. Etwa drei Millionen Mieterinnen und Mieter, die in rund 1,24 Millionen Haushalten lebten, seien in den DMB-Mietervereinen organisiert. „Wir freuen uns, dass wir auch in den letzten Jahren noch einmal stärker geworden und im Gegensatz zu anderen Organisationen gewachsen sind. Das spricht für die serviceorientierte und professionelle Arbeit der Mietervereine“, erklärte Lukas Siebenkotten. Stolz zeigte er sich darüber, dass nach einem Beschluss im Jahr 2009 nun ein einheitliches Markenleitbild des Deutschen Mieterbundes entwickelt wurde. Den Eckpunkten des Leitbildes, das in den vergangenen Jahren intensiv auf Bundes-, Landes- und lokaler Ebene vorgestellt und diskutiert wurde, stimmten die Delegierten dann auch im weiteren Verlauf des Mietertages mit großer Mehrheit zu.

Intensiv beschäftigten sich die Delegierten des Deutschen Mieterbundes mit dem Leitantrag des Präsidiums und des Beirates. Der stand unter dem Motto „Für bezahlbare Wohnungen und ein sozial gerechtes Mietrecht“.

Bezahlbare Wohnungen, ein gerechtes Mietrecht und eine soziale Stadtentwicklung seien für die Gesellschaft von größter Bedeutung, heißt es in der Einleitung des Antrages. „Die Schnittstellen der Wohnungspolitik mit den großen Herausforderungen unserer Zeit, mit Umwelt- und Energiepolitik, Sozial- und Wirtschaftspolitik oder demographischen Entwicklungen machen integrierte, langfristig konzipierte und nachhaltige Lösungsansätze erforderlich.“

Deutschland hat eine neue Wohnungsnot, heißt es an anderer Stelle. Die Wohnungsnot sei nicht flächendeckend, aber in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten fehlen heute schon mehr als 250.000 Mietwohnungen. Der größte Teil davon für Mieter mit

mittlerem und niedrigerem Einkommen. Das Wohnungsangebot hält in diesen Regionen mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt. Wenn sich diese Entwicklung fortsetzt, werden bis zum Jahr 2025 rund eine Million Mietwohnungen fehlen.

Deshalb muss in Deutschland mehr gebaut werden. Vor allem Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment. Mehr Mietwohnungen und vorrangig mehr Sozialwohnungen. Beim Bau von Sozialwohnungen muss sich der Bund auf Dauer und stärker als bisher finanziell engagieren.

Bei allen Strategien und Lösungsansätzen für bezahlbare Wohnungen spielt der Wohnungsbestand eine ganz entscheidende Rolle. Preisgünstige Wohnungen im Bestand müssen deshalb weitgehend erhalten bleiben. Der Ausverkauf öffentlicher Wohnungsbestände muss ein Ende haben.

Den Kampf angesagt hat der Deutsche Mieterbund in seinem Leitantrag auch der Explosion der Wiedervermietungsmieten. Die Mieterhöhungsregelungen gelten nur für bestehende Mietverhältnisse und nicht bei einem Mieterwechsel. Die Delegierten des Deutschen Mietertages forderten deshalb im Leitantrag für Wiedervermietungsmieten eine Kapplungsgrenze von höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei der Berechnung der ortsüb-

lichen Vergleichsmiete sollen außerdem künftig alle Mieten berücksichtigt werden, nicht nur die teuren Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre.

Die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Verschlechterungen bleiben für die Mieterorganisa-

tion unakzeptabel und müssen zurückgenommen werden. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen müsse das Mietminderungsrecht uneingeschränkt gelten. Die Vereinfachungen bei der Modernisierungsankündigung für Vermieter müssen ebenfalls zurückgenommen werden.

Die Energiewende und energetische Sanierung müssen sozial gerecht gestaltet werden. Für deren Akzeptanz bei Verbrauchern und Mietern kommt es entscheidend auf eine sozial gerechte Verteilung der Kosten und Belastungen an. So dürften beim Strompreis nicht nur die privaten Haushalte draufzahlen. Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes müsse mit mindestens fünf Milliarden Euro jährlich unterstützt werden. Die Kosten dafür seien zu dritteln. Ein Drittel zahlen Mieter, ein Drittel der Vermieter, ein Drittel die öffentliche Hand.

Damit auch einkommensschwache Haushalte weiter auf eine bezahlbare Wohnung zurückgreifen können, fordern die Delegierten im Leitantrag eine Erhöhung des Wohngeldes um wenigstens zehn Prozent. Außerdem sollen die Energiekosten in die Berechnung des Wohngeldes einbezogen werden.

Bleibt Thema

Im September 2013 wird ein neuer Bundestag gewählt. Gleichzeitig finden Wahlen in Bayern und Hessen statt. Die Wohnungspolitik ist ein zentrales Thema geworden. Im Wahlkampf spielt sie eine große Rolle. Aber auch danach noch. Mit den Aussagen und Forderungen im Leitantrag macht die Mieterorganisation klar, sie wolle dafür sorgen, dass das Thema auch danach noch ein ganz zentrales bleibt. ■