

Wohnungspolitik als soziale Aufgabe

Was Frankfurt von Bund und Land erwartet

Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum hat in den letzten Jahren eine immer größere Bedeutung in der politischen Debatte erlangt. Aber nachdem sich alle Akteure vor den Wahlterminen mit Vorschlägen gegenseitig überboten haben, ist es nun auffällig ruhig bei dem Thema geworden. Dabei ist es aus Frankfurter Sicht von besonderer Bedeutung, zu welchen Vereinbarungen und Zielsetzungen hier eine neue Bundesregierung und insbesondere eine neue Landesregierung in Hessen findet.

Bisher ist insbesondere das der Stadt Frankfurt zur Verfügung stehende rechtliche Instrumentarium ungenügend, um wirksam, aber mit Augenmaß in einen Wohnungsmarkt einzugreifen, der nicht allein aus sich heraus alle Haushalte mit einem bezahlbaren und angemessenen Angebot versorgt. Dabei ist die Suche nach bezahlbarem Wohnraum längst kein Thema mehr allein für einkommensschwache Haushalte. Auch für mittlere Einkommenschichten wird es speziell in Ballungsgebieten immer schwieriger, Wohnungen mit erschwinglichen Mieten zu finden.

Bestandteil einer erfolgreichen Wohnungspolitik wäre auf Bundesebene die Rücknahme der Kürzungen der letzten Jahre bei der **Städtebauförderung** und hier insbesondere beim Stadterneuerungsprogramm "Soziale Stadt". Die Kombination von städtebaulichen Maßnahmen und sozialen Projekten hat sich auch in Frankfurt als Erfolgsmodell erwiesen.

Bei der **Wohnungsbauförderung** muss auch für die nächsten Jahre gesichert sein, dass den Ländern Bundesfinanzmittel in ausreichender Höhe für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden. Aber auch das Land Hessen muss den sozialen Wohnungsbau, den Ankauf von Belegungsrechten und die Schaffung von Wohnraum für Studierende stärker fördern und die notwendigen Mittel dafür bereitstellen.

Ebenso muss die **Fehlbelegungsabgabe** wieder eingeführt werden, damit mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht und die Subventionen an der richtigen Stelle ihre Wirkung entfalten. Weitere Mittel für den geförderten Wohnungsbau könnten dadurch gewonnen werden, dass das Land den Kommunen wieder den erst vor kurzem gestrichenen Anteil an der **Grunderwerbssteuer** zuweist.

Das **Wohngeld** sollte wieder als Instrument gestärkt werden, um die Wohnkostenbelastungen für einkommensschwächere Haushalte trotz steigender Mieten und Nebenkosten zu mindern. Dies könnte zum Beispiel durch die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses geschehen.

In Hessen ist es außerdem unabdingbar, dass sich eine neue Landesregierung unmissverständlich zum Erhalt der Nassauischen Heimstätte als öffentliches **Wohnungsunternehmen** bekennt. Die Diskussionen der vergangenen Jahre haben zu einer Verunsicherung der Mieter geführt und waren für die Arbeit des Unternehmens alles andere als hilfreich.

Bei zur Bebauung geeigneten **Liegenschaften** in der Zuständigkeit von Bund und Land sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, um diese insbesondere für gefördertes Wohnen in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Erwartungen an das Hessische Landesprogramm Wohnen haben sich bisher nicht erfüllt.

Ein Bereich der sich zügig und ohne unmittelbare Auswirkung für die angespannten öffentlichen Finanzen regeln ließe, wäre die Schaffung von besseren rechtlichen Rahmenbedingungen für eine wirkungsvolle Wohnungspolitik. Dabei ist immer die Balance zwischen sozialer Verantwortung und möglichen Investitionshemmnissen im Auge zu behalten.

So bedarf es der schon erwähnten Schaffung einer zeitgemäßen Rechtsgrundlage für die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe durch die Landesregierung.

Gleichzeitig braucht es in Hessen ein **Wohnraumzweckentfremdungsverbot**, das die Gemeinden bei Bedarf eigenverantwortlich anwenden können. In Frankfurt gäbe es damit eine Grundlage, um Leerständen von Wohnungen entgegenzuwirken sowie die Umnutzung oder den Abbruch von Wohnraum unter einen wohnungswirtschaftlichen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Unmittelbar umzusetzen wäre auch eine Landesverordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Das neue Mietrechtsänderungsgesetz ermöglicht es, **Mieterhöhungen** von bisher 20 Prozent auf insgesamt 15 Prozent in drei Jahren zu **begrenzen**. Eine Rechtsverordnung zu diesem Gesetz besteht in Hessen derzeit nicht. Die Stadt Frankfurt hat die Landesregierung bereits mehrfach erfolglos aufgefordert, eine solche zu erlassen. Der Deutsche Städtetag fordert darüber hinaus, auch bei der Wiedervermietung eine Kappungsgrenze einzuführen. Bei einem Mieterwechsel sollen die Mieten dann nicht über zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Allerdings gibt es auch zahlreiche kritische Stimmen, die den Nutzen einer solchen Regelung in Zweifel ziehen.

In diesem Zusammenhang wäre auch eine **Novellierung des Wirtschaftsstrafgesetzes** anzugehen. Dort werden unangemessen hohe Mietpreise sanktioniert, aber die Rechtssprechungspraxis zeigt, dass dieser Zweck tatsächlich nur schwer erreicht werden kann. Der Bundesgesetzgeber muss daher dafür sorgen, ein praxistaugliches Instrument zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen zu schaffen. Gerade in Städten wie Frankfurt, mit einer von Mangel geprägten Wohnungsmarktsituation, müssen überhöhte Mietforderungen wirksam unterbunden werden.

Sinnvolle Änderungen wären auch bei der Bundesgesetzgebung zur Erstellung des **Mietspiegels** notwendig. Derzeit gehen in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Diese Einschränkung sollte entfallen, da sie sachlich nicht gerechtfertigt ist. Auch ältere Mietverhältnisse stellen einen Teil des Wohnungsmarktes dar und sollten daher bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete berücksichtigt werden.

Der **Kündigungsschutz** für Mieter, deren Wohnräume in Wohneigentum umgewandelt und veräußert wurden, beträgt nach der Rechtsverordnung der Hessischen Landesregierung in Frankfurt am Main fünf Jahre. Die Rechtsverordnung ist gültig bis Ende 2014. Die Fortführung der Rechtsverordnung über das Jahr 2014 hinaus ist angesichts der angespannten Wohnungssituation in Frankfurt geboten. Eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist von zurzeit fünf Jahre auf zehn Jahre schafft darüber hinaus eine Möglichkeit, betroffene Bürger vor einer ansonsten drohenden Verdrängung aus ihrem angestammten Wohnquartier zu schützen. Eine neue Landesregierung sollte die Rechtsverordnung fortführen und den Kündigungsschutz auf zehn Jahre verlängern.

Um wirksamer Verdrängungseffekten und dem Druck auf einzelnen Wohnquartieren begegnen zu können, braucht es eine Verordnung der Landesregierung, die einen kommunalen **Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** ermöglicht. Damit würden Milieuschutzsatzungen zu einem wirksameren wohnungspolitischen Instrument in Frankfurt werden.

Überall dort wo der Bundesgesetzgeber nicht selber tätig wird, sollte das Land Hessen entsprechende Initiativen in den Bundesrat einbringen oder die Aktivitäten anderer Bundesländer unterstützen.

Das Wachstum in der Metropolregion Frankfurt stellt die Politik vor Herausforderungen, die nicht allein kommunal, sondern nur gemeinsam mit Bund und Land bewältigt werden können. Eine besonders wichtige ist dabei Wohnungspolitik als soziale Aufgabe. Das Spektrum der denkbaren Maßnahmen ist groß und umfasst noch mehr als hier dargestellt. Aber jeder einzelne Schritt wäre ein konkreter Fortschritt, um dieser Aufgabe besser gerecht zu werden.

Für Frankfurt muss daher ein besonderer, aber sicher nicht alleiniger oder ausschließlicher Gradmesser zukünftiger Bundes- und vor allem Landespolitik sein, in welchem Maße die Belange kommunaler Wohnungspolitik dort Berücksichtigung finden.