



WOHNEN IST MENSCHENRECHT!

Forderungen des PARITÄTISCHEN Hessen zur Landtagswahl 2018

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung“ – So heißt es in Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, die 1948 verabschiedet wurde. 70 Jahre später ist dieses Menschenrecht auch in Hessen zunehmend bedroht. Die Zahl der Wohnungslosen steigt. Die Versorgung mit geeignetem Wohnraum stellt mittlerweile nicht nur für Menschen in besonderen oder prekären Lebenslagen – wie obdachlose, einkommensschwache oder geflüchtete Menschen oder für Menschen mit Behinderung – eine große Herausforderung dar. Längst sind auch Haushalte mit mittlerem Einkommen betroffen.

Im Vorfeld der hessischen Landtagswahl 2018 und zum Jubiläum der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte fordert der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband Hessen daher: **Bezahlbarer Wohnraum für alle – Wohnen ist Menschenrecht!**

Immer noch sind viele Menschen, etwa Wohnungslose oder Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund, nur notdürftig in teils unwürdigen Unterkünften untergebracht. Besonders stark betroffen von der Wohnungsnot sind auch viele Klient*innen sozialer Einrichtungen, die Mitglied im PARITÄTISCHEN Hessen sind: Menschen in besonderen Lebenslagen, die von Trägern der Suchthilfe, der Behindertenhilfe, der Kinder- und Jugendhilfe, der Straffälligenhilfe, der Flüchtlingshilfe oder der sozialen Psychiatrie betreut werden oder in Frauenhäusern leben. Aber auch ältere Menschen oder Studierende finden kaum geeigneten und bezahlbaren Wohnraum.

Um den Wohnraumbedarf zu decken, müssten in Hessen bis zum Jahr 2040 mehr als eine halbe Million Wohnungen gebaut werden. In der jüngeren Vergangenheit wurden jedoch nur rund 15.600 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.¹ Zudem fehlen in Hessen Sozialwohnungen. Aktuell gibt es nur noch halb so viele Sozialwohnungen wie vor 20 Jahren, seit 1999 ist ihre Zahl von knapp 180.000 auf gut 93.000 gesunken.² Besonders knapp sind auch barrierefreie Wohnungen, schon jetzt fehlen 77.000.³ In Hessen leben deutlich weniger Studierende in öffentlich geförderten Wohnheimen als im Bundesdurchschnitt.

Der Wohnraummangel lässt die Mieten in Hessen steigen. Gerade in Ballungsräumen müssen die Menschen immer größere Teile ihres Einkommens für Miete aufwenden, wie das Beispiel Offenbach zeigt: Hier zahlt jeder zweite Haushalt mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Miete. Für Familien und Einzelpersonen in besonderen Lebenslagen oder mit geringen Einkommen bedeutet dies, dass die Chancen auf materielle, soziale und kulturelle Teilhabe sinken, weil kein oder kaum Geld für dafür bleibt.

¹ Institut Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt (2017): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und freien Städte. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/wob_h-endbericht_20.5.16-korr-05.04.16.pdf

² Hessischer Landtag (21.03.2018): Antrag der Fraktion der SPD, betreffend endlich Politik für bezahlbares Wohnen umsetzen – Alarmsignale ernst nehmen. <http://starweb.hessen.de/cache/DRS/19/0/05960.pdf>

³ Vdk Hessen-Thüringen (Juni 2018): 8-Punkte-Plan zur Landtagswahl, https://www.vdk.de/hessen-thueringen/downloadmime/3843/8_Punkte_Plan_zur_Pflege.pdf.

Auch im ländlichen Raum ist die gesellschaftliche Teilhabe oft eingeschränkt. Dort gibt es zwar vielerorts noch bezahlbaren Wohnraum, aber es fehlt häufig an medizinischer, kultureller und sozialer Infrastruktur. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr oft schlecht ausgebaut und zu teuer.

Negativ wirkt sich die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt auch auf die Arbeit vieler sozialer Einrichtungen aus, die zum PARITÄTISCHEN Hessen gehören. Plätze in Frauenhäusern, in Wohngruppen der Kinder- und Jugendhilfe, Betreutem Wohnen und anderen Unterkünften bleiben belegt, weil Klient*innen zwar ausziehen könnten und möchten, aber keinen eigenen Wohnraum finden oder erhalten. Somit werden Plätze blockiert und stehen dem Hilfesystem nicht zur Verfügung, sodass soziale Einrichtungen Menschen mit Unterstützungsbedarf abweisen müssen. Auch ambulante Hilfen können soziale Träger im Verhältnis zum bestehenden Bedarf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen, weil sie keine preisgünstigen Wohnungen für ihre Klient*innen akquirieren können.

Wohnungsmangel und steigende Mieten zwingen Menschen, ihre gewohnten Nachbarschaften und Lebenswelten zu verlassen und weitere Wege sowie damit verbundene Mobilitätskosten in Kauf zu nehmen. Einige Menschen, etwa SGB II-Empfänger*innen oder Geflüchtete, werden zudem durch rechtliche Vorgaben in ihrer freien Wohnortwahl eingeschränkt.

Besonders in den Ballungsräumen werden durch Modernisierung und damit verbundene Mietpreissteigerung Bewohner*innen aus ihren angestammten Wohnungen und Wohnvierteln verdrängt. Diese Segregations- und Gentrifizierungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt gehen nicht zur Lasten der direkt Betroffenen, sondern schränken auch Lebenschancen ein und gefährden den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Hessen. Wohnen bedeutet immer auch Begegnung und Zusammenleben, Selbstbestimmung und Teilhabe an der Gesellschaft.

Verantwortlich für die prekäre Wohnsituation vieler Menschen in Hessen sind unter anderem wohnungsbaupolitische Fehlentscheidungen der vergangenen Jahrzehnte: Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, der dramatische Rückgang öffentlich geförderter und gebundener Sozialwohnungen, eine Vergabe öffentlicher Liegenschaften, die sich an Höchstgebots orientiert, der Verkauf und die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, Spekulation mit Grundstücken sowie Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung und Modernisierung sind auch eine Folge einer gescheiterten Wohnungspolitik in Hessen. Die hessische Landespolitik muss einen Richtungswechsel vollziehen und endlich eine soziale Wohnungspolitik verfolgen. Damit das gelingt, müssen das Land, die hessischen Kommunen und der Bund ihre jeweiligen rechtlichen, ordnungspolitischen und finanziellen Steuerungsmöglichkeiten stärker nutzen. Sie müssen zudem intensiver als bisher mit sozialen Akteuren und Trägern der freien Wohlfahrtspflege kooperieren, um die Wohnraumversorgung für Menschen in besonderen Lebenslagen zu verbessern. Zudem sollte das Recht auf Wohnen sowie der Zugang zu Wasser und Energie in die hessische Landesverfassung aufgenommen werden⁴.

⁴ Vorbild kann hier Artikel 161 der bayerischen Landesverfassung sein. Dieser Artikel lautet:
„(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen. (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“



Vor dem Hintergrund dieser kritischen Situationsanalyse sind die Forderungen des PARITÄTISCHEN Hessen an die künftige hessische Landesregierung:

Gemeinnützigen Wohnungsbau reaktivieren

Als Alternative zur renditeorientierten Wohnungswirtschaft muss eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) wiedereingeführt werden. Das bedeutet, dass Wohnungen dieser gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften dauerhaft mietpreis- und belegungsgebunden sind, einer Zweckbindung der Finanzmittel unterliegen, eine Vermietung schwerpunktmäßig an benachteiligte Bevölkerungsgruppen erfolgt und die Mieter*innen mitbestimmen dürfen. Zur Erfüllung des sozialen Wohnraumauftrags erhalten sie im Gegenzug steuerliche Förderungen, wie etwa eine Befreiung von der Körperschafts- oder Gewerbesteuer. Landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften müssen wieder gemeinnützig werden und sollten dann bei der Vergabe von Grundstücken bevorzugt werden.

Wohnungspolitik ist Sozialpolitik

In den vergangenen Jahren wurde Wohnungspolitik in Hessen vornehmlich als Wirtschaftspolitik betrieben. Um eine Abkehr hin zu einer sozialen Wohnungspolitik zu erreichen, fordert der PARITÄTISCHE Hessen eine Anbindung der Wohnungspolitik an das hessische Sozialministerium. Wohnraumversorgung muss als Pflichtaufgabe sozialer Daseinsfürsorge etabliert werden. Erste Aufgabe der Wohnungspolitik im hessischen Sozialministerium sollte die Einführung eines Landesprogramms zur Entwicklung von Wohnraumversorgungskonzepten in allen Kommunen sein. Hierfür muss das Sozialministerium landesweit verbindliche Standards setzen.

Mehr Sozialwohnungen

In Hessen muss der soziale Wohnungsbau massiv gestärkt und ausgebaut werden. Hierzu muss neben dem privaten und öffentlichen Neubau auch die Möglichkeit ausgeschöpft werden, Mietpreisbindungen zu verlängern und Belegrechte anzukaufen. Grundsätzlich sollten kommunale und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften nur dauerhaft bezahlbare Wohnungen im Bestand haben. Außerdem muss planungsrechtlich in den Ballungsräumen und Universitätsstädten festgelegt werden, dass Genehmigungen für größere Bauvorhaben privater Investoren nur erteilt werden, sofern mindestens 40 % Sozialwohnungen errichtet werden.

Keine Privatisierung öffentlicher Wohnungen und Grundstücke

Die Veräußerung landeseigener oder kommunaler Grundstücke muss vollständig gestoppt werden. Stattdessen sollte die öffentliche Hand wann immer möglich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und so ihren Bestand an Wohnungen und Grundstücken vergrößern. Grundsätzlich sollten öffentliche Grundstücke und Wohnungen nur an gemeinnützige und sozial ausgerichtete Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder in Erbpacht an Pächter vergeben werden, die sich verpflichten, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gewinne öffentlicher Wohnungsunternehmen müssen zwingend für die Sanierung des Bestands sowie für den Neubau oder den Ankauf von Sozialwohnungen verwendet werden.

Infrastruktur im ländlichen Raum verbessern

Um ländliche Regionen für Bewohner*innen wieder attraktiver zu machen, fordert der PARITÄTISCHE Hessen eine Ausweitung infrastruktureller Maßnahmen. Hierzu zählen Investitionen in Verkehrs- und Breitbandinfrastruktur, aber vor allem in soziale, kulturelle und medizinische Infrastruktur.

Außerdem werden durch die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den hessischen Ballungszentren und Universitätsstädten einkommensschwache Haushalte und Menschen in besonderen Lebenslagen zunehmend in den ländlichen Raum verdrängt. Damit steigt der Bedarf an kostengünstigem öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) um die Teilhabechancen dieser Zielgruppen zu gewährleisten, wird eine verbilligte oder gänzliche Kostenbefreiung des ÖPNV für einkommensschwache Haushalte unerlässlich. Dies gebietet auch die grundgesetzlich festgeschriebene Aufgabe, gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Bundesgebiet herzustellen (Art. 72 GG).

Bestand an Mietwohnungen sichern – Vertreibung von Mieter*innen verhindern

Wohnraumzweckentfremdung und spekulativer Wohnraumleerstand müssen verboten und mit Bußgeldern belegt werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss durch eine deutliche Ausweitung der Kündigungssperrfrist auf mindestens zehn Jahre erschwert werden. Außerdem müssen Milieuschutzsatzungen erlassen und konsequent umgesetzt werden. Diese Milieuschutzsatzungen regeln, dass bestimmte Bauvorhaben durch die die Wohnkosten steigen von der Bauaufsicht genehmigt werden müssen. Mit diesem Instrument können Kommunen preiswerten Wohnraum und die Zusammensetzung der Bevölkerung in Stadtteilen erhalten.

Mietpreisanstieg stoppen

Der Mietpreisanstieg muss wirksam und flächendeckend begrenzt werden. Dafür sind flächendeckend Mietspiegel erforderlich, die das tatsächliche Mietenniveau aller Wohnungen abbilden. Eine verschärfte und flächendeckende Mietpreisbremse muss auch für Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen gelten, Mieterhöhungen müssen auf den Inflationsausgleich begrenzt werden. Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher müssen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 291 Strafgesetzbuch geahndet werden.

Keine Verdrängung durch Modernisierung! Kündigungsschutz verbessern!

Die Kosten einer energetischen Modernisierung dürfen zukünftig nur noch so umgelegt werden, dass die Warmmiete nicht steigt. Die Umlage anderer Modernisierungskosten auf die Miete (§ 559 BGB) darf maximal 4 % nicht übersteigen und die Gesamtsumme der Mieterhöhung muss auf 1,50 Euro begrenzt werden. Alle Mieter*innen müssen wirksam vor unbeberechtigter Kündigung und Räumung geschützt werden.

Schutz vor Diskriminierung und Benachteiligung

Diskriminierungsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt müssen abgebaut werden, um allen Menschen einen gleichberechtigten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Die Kommunen müssen durch verbindliche Vorgaben verpflichtet werden, einen ausreichenden Bestand an Wohnungen für Menschen in besonderen Lebenslagen, wie Geflüchtete, Suchtkranke, Menschen mit psychischen Erkrankungen, Sinti und Roma sowie Wohnungslose bereitzustellen.



Der PARITÄTISCHE Hessen fordert eine landesweite Strategie zur Förderung von Modellwohnprojekten an mehreren Standorten in Hessen für die Zielgruppe der Roma-Migrant*innen aus Osteuropa. Dabei müssen die spezifischen Bedarfe und die Einbeziehung von Eigenleistungen der Bewohner*innen als Wohn-, Arbeits- und Bildungsstätten berücksichtigt werden.⁵

Neue Wohnformen sowie barrierefreies und inklusives Wohnen müssen stärker gefördert werden. Der PARITÄTISCHE Hessen fordert weiter, dass die hessische Bauordnung den Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention angepasst wird.

Wohnungslosigkeit überwinden, Aktionsprogramm umsetzen

Der PARITÄTISCHE Hessen fordert ein Aktionsprogramm „Wohnungslosigkeit überwinden“ mit folgenden Bausteinen:

- Ein Förderprogramm zum Aufbau kommunaler Fachstellen zur Prävention von Wohnungsverlusten in ganz Hessen und zur Erschließung von Wohnraum,
- Förderprogramme für aufsuchende Hilfen auf der Straße sowie wohnbegleitende Hilfen
- die Einführung einer landesweiten, integrierten geschlechterdifferenzierenden Wohnungsnotfallstatistik sowie
- die Einführung einer landesweiten Untersuchung zu Umfang, Struktur und Hilfen für Menschen in Wohnungsnotlagen.

Übernahme tatsächlicher Mietkosten für Haushalte im Sozialleistungsbezug

Haushalte, die auf Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung angewiesen sind, erhalten oftmals nicht die tatsächlichen Kosten für ihre Wohnung. Der PARITÄTISCHE Hessen fordert, dass Mieten in voller Höhe übernommen und die ortsspezifische Mietpreisentwicklung berücksichtigt wird.

Förderung von sozialen Trägern als Vermieter

Wohnraumhilfen sind gemeinnützige Organisationen, die als Zwischenmieter fungieren und so Menschen in besonderen Lebenslagen mit Wohnraum versorgen, die ansonsten keinen Zugang zum Wohnungsmarkt erhalten würden. Um dieses Angebot flächendeckend zu etablieren, ist ein Landesprogramm erforderlich. In Kooperation mit den Kommunen und Kreisen sollen diese vom Land zu fördernden Wohnraumhilfen Wohnraum bei Wohnungsbaugesellschaften und Privateigentümern akquirieren, anmieten und weitervermieten, bei Bedarf verbunden mit einer sozialen Betreuung der Mieter*innen.

Derzeit mieten Wohnraumhilfen und andere soziale Träger nach dem Gewerbemietrecht Wohnraum zur Weitervermietung an Klient*innen an und haben damit eine unsichere Rechtsposition, etwa im Falle von Kündigungen.

Der PARITÄTISCHE Hessen fordert gesetzliche Änderungen, damit der stärkere Schutz des Wohnraummietrechts künftig auch für soziale Träger gilt.

Stand: 10.09.2018

Der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband Hessen

Auf der Körnerwiese 5 | 60322 Frankfurt/Main

Tel.: 069-955262-0

E-Mail: info@paritaet-hessen.org

Internet: www.paritaet-hessen.org

⁵ Als Beispiel könnte dabei ein Projekt aus Berlin (Harzer Straße) dienen.