
Evang. Obdachlosenhilfe in Deutschland e.V. (EvO) Postfach 40164 D-10061 Berlin

Darmstädter Erklärung:

**Wohnungspolitische Forderungen
der Evangelischen Obdachlosen-
hilfe in Deutschland e.V.**

Datum: 5.6.2013

Tel: 030-65211-1652

Zeichen: ke

***Verabschiedet vom Vorstand der Evangelischen Obdachlosenhilfe in Deutschland e.V.
und dem Diakonischen Werk in Hessen und Nassau am 5. Juni 2013 im Rahmen des
Fachtags „Recht auf Wohnen – Recht auf Wohnung“ in Darmstadt***

Wohnen und Mietpreisentwicklung sind zu wichtigen Themen im Vorfeld des Bundestagswahlkampfes 2013 geworden. Ein individueller und geschützter Wohnraum ist ein Grundbedürfnis und sollte jedem Menschen zur Verfügung stehen. Die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum findet breite Zustimmung und betrifft nicht nur einkommensarme Menschen.

Die Evangelische Obdachlosenhilfe nimmt sich Menschen an, die finanziell und sozial stark benachteiligt und vor allem vom allgemeinen Wohnungsmarkt stark ausgegrenzt sind. Häufig gelingt ihnen selbst in Regionen mit Wohnungsleerstand kein Zugang zum Wohnungsmarkt. Trotz der medienwirksamen Befassung mit den Themen Wohnen und Mietpreisentwicklung befürchtet die Evangelische Obdachlosenhilfe in Deutschland, dass die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Personen, vor allem wohnungslose Menschen, wiederum nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Ausgehend von der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg und der Eingliederung großer Flüchtlingsströme war die Wohnungsbaupolitik des Bundes und der Länder viele Jahre durch umfangreiche Förder- und Steuerungsmaßnahmen geprägt. Die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten war bis 2001 erklärtes Ziel der Wohnraumförderungsgesetze. Nach Jahren intensiver Regulierung – unter anderem durch das 1960 aufgegebene Wohnraumbewirtschaftungsgesetz - wurde Anfang der 1960er Jahre die Richtungsentscheidung für mehr Markt und weniger staatlicher Intervention getroffen. Das Auslaufen der steuerlichen Begünstigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Ende der 1980er Jahre verstärkte diese Ent-

wicklung. Eine Wohnung ist jedoch keine Ware wie Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs. Die Wohnung ist ein existentielles Grundbedürfnis des Menschen, Voraussetzung, um ein gelingendes Leben führen zu können. Menschen ohne Wohnung sind grundlegender Rechte beraubt. Die Herstellung und den Zugang zu Wohnungen überwiegend dem Markt zu überlassen stellt sich aktuell als Gefährdung unserer sozialen Marktwirtschaft dar.

Die Kräfte des Marktes haben zu ausreichendem und attraktivem Wohnraum für einkommensstarke Bevölkerungsgruppen geführt. Die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum kann aber zunehmend weniger befriedigt werden. Die Effekte der Förderung höherwertigen Wohneigentums versickern auf dem Weg in den preiswerten Wohnungsbestand. Auch bei einer insgesamt kleiner werdenden Einwohnerzahl steigt die Anzahl der Haushalte und dadurch die Nachfrage nach Wohnungen. Hinzu kommt, dass eine Immobilie (Wohnung) den Wanderungsbewegungen der Bevölkerung nicht folgt. Eine preiswerte Wohnung in Brandenburg oder im ländlichen Mecklenburg-Vorpommern entlastet die Ballungsräume der Republik nicht. Der Münchener Wohnungsmarkt braucht erschwingliche Wohnungen in München, der Berliner Wohnungsmarkt braucht sie in Berlin und der Darmstädter Wohnungsmarkt braucht sie in Darmstadt. Wenn nicht genug bezahlbarer Wohnraum für alle da ist bleiben Menschen auf der Strecke – mit fatalen Folgen.

Als Voraussetzung für ein sozial ausgewogenes Wohnungswesen fordert die Evangelische Obdachlosenhilfe in Deutschland die Notwendigkeit der Wiederaufnahme einer deutlichen Intervention der öffentlichen Hand durch vielfältige Steuerungs- und Unterstützungsleistungen. Auch wenn große Bestände vormals öffentlich geförderter Wohnungen verkauft worden sind, stehen mit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen oftmals noch Partner für eine Neubestimmung der kommunalen und regionalen Wohnungsbaupolitik zur Verfügung. Dort wo durch Bestandsverkäufe diese Form der langfristigen Wohnungsbewirtschaftung ausgefallen ist, müssen entsprechende Partnerschaften für eine an öffentlichen Zielen orientierte Wohnungsbewirtschaftung neu eingegangen werden.

Vorrang vor möglichen Dividendenausschüttungen hat die Wohnungsversorgung von Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und von einkommensschwachen Menschen. Diese Gruppe wird durch unvollständige Erwerbsbiographien nicht zuletzt durch die Anhebung des Renteneintrittsalters deutlich anwachsen. Um eine Wohnraumversorgung vor allem für Wohnungsmarktbenachteiligte zu erreichen, sind alle beteiligten Akteure aufgefordert ihren Beitrag zu leisten.

Generell fordern wir:

- Energetische Sanierungen im Altbaubestand dürfen nicht zur Vertreibung der bisherigen Mieter führen. Die Eigenbeteiligung einkommensschwacher Haushalte sollte durch die Energiekostensparnis begrenzt sein.
- Bei der individuellen Förderung der Haushalte (Unterkunftsbedarf durch SGB II Leistungen) sollte die Festlegung der Pauschsätze für angemessener Heizkosten den energetischen Standard des Wohnraums berücksichtigen.

Vom Bund fordern wir:

- Die Bundespolitik muss ihrer Verantwortung für die ausreichende Wohnraumversorgung der gesamten Bevölkerung wieder übernehmen und entsprechende Förderprogramme auflegen.
- Neuvertragsmieten dürfen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen werden.
- Die Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss auf zehn Jahre angehoben werden.
- Im Wohngeldgesetz sind ausreichende Heizkosten zu berücksichtigen und als Pauschalen wieder aufzunehmen.
- Die Mietrechtsänderungen vom 1.5.2013 mindestens in den Punkten einstweilige Räumung im Räumungsverfahren wegen Zahlungsverzug und Einführung der sog. Berliner Räumung zu revidieren.

Von den Ländern fordern wir:

- Die vom Bund bereitgestellten Mittel für den öffentlich geförderten Wohnraum müssen vollständig und zweckentsprechend eingesetzt und zur Neuschaffung von Wohnungen für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen genutzt werden.
- Der Förderung des Mietwohnungsbaus ist der Vorrang einzuräumen gegenüber der Schaffung von Wohnungseigentum.
- Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf sollten offensiv ausgewiesen und die Möglichkeiten des Wohnungsbindungsgesetzes ausgeschöpft werden (beisp. § 5a WoBindG).
- Die Einführung bzw. Verlängerung von Kündigungssperrverordnungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

- Der Verkauf landeseigener Wohnungen und Gesellschaftsanteile an landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollte umgehend gestoppt werden.
- Kooperationsverträge zur Sicherung und Erweiterung von Belegungsbindungen (§§ 14,15 Wohnungsförderungsgesetz) sind zu intensivieren.

Von den Kommunen fordern wir:

- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete ist eine Bebauung mit einem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen fest einzuplanen.
- Der Anteil von kommunal verfügbarem Wohnraum ist durch Bau, Erwerb, Kooperationsvereinbarung oder den Erwerb von Belegungsrechten auszuweiten, um die Möglichkeit einer Belegungssteuerung haben.
- Auf den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände zu verzichten und nach Möglichkeit rückgängig zu machen.
- Mietobergrenzen für Leistungsberechtigte nach SGB II und XII so festzusetzen, dass Segregationseffekte vermieden werden.

Von den Kirchen und Wohlfahrtsverbänden erwarten wir

- Die Kirchen und ihre Wohlfahrtsverbände werden aufgefordert, eigene Immobilien oder bebaubare Grundstücke mit der Maßgabe einer Nutzung für Wohnungsmarktbenachteiligte in den Wohnungsmarkt einzubringen.