

Stellungnahme Initiative Zukunft Bockenheim

Die Initiative Zukunft Bockenheim ist gebeten worden, zu dem Entwurf für ein neues Wohnraumförderungsgesetz in Hessen Stellung zu nehmen. Wir freuen uns darüber ausgehend von unseren täglichen Erfahrungen und unserer Arbeit im Stadtteil zu diesem wichtigen Thema einen Beitrag leisten zu können. Zwar sind wir weder juristisch vorgebildet noch in die Ausarbeitung von Gesetzen auf politischer Ebene bisher eingebunden gewesen, jedoch können wir von sehr konkreten Erfahrungen ausgehend, die politischen Akteure auffordern, Mittel und Wege ausfindig zu machen, diesen Kritiken und Vorschlägen im Gesetz Geltung zu verschaffen.

Grundannahmen:

In einer demokratischen Gesellschaft, die sich der Sozialstaatlichkeit verpflichtet fühlt, haben Menschen aller Einkommen das Recht auf eine angemessene Wohnung. Angemessen und in Würde zu wohnen, zu leben heißt in einer Demokratie auch, dass Menschen unterschiedlichen Einkommens in gleichen Stadtvierteln zusammenleben.

Denn eine soziale Zersiedelung der Urbanität und der Ballungsgebiete fördert Konflikte und führt zur urbanen Verarmung der Innenstadtkerne.

Der Markt und – gerade im Jahre 2012 deutlich zu beobachten – der überschießende Immobilienmarkt stellt die Wohnraumversorgung für alle Einkommensgruppen in keinsten Weise sicher. Rasches Kaufen und Verkaufen gerade von Wohneigentum führt bis weit in den Mittelstand zu existenziellen Unsicherheiten in der Frage: Wo können wir zukünftig wohnen?

Im Interesse der Sicherheit und Zufriedenheit großer Teile der Bevölkerung ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, für einen nicht-gewinnorientierten Wohnungsbau zu sorgen, der mit dem Schwerpunkt Mietwohnungen eine Basisversorgung sicherstellen kann. Die Erfüllung dieser Aufgabe trägt dazu bei, Verdrängung von ganzen Einkommensgruppen aus den gewachsenen Wohnstrukturen zu verhindern. Gleichzeitig trägt er zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarktes bei, von denen auch Gruppen partizipieren, die nicht in die unmittelbar geförderten Einkommensgruppen gehören.

Die Bereitstellung von „bezahlbarem Wohnraum“ für Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen (in Frankfurt hatten 2010 über 50% der Haushalte unter 2000 Euro zur Verfügung) ist dringende öffentliche Aufgabe. Nur eine prozentuale Bindung von Mieten an Einkommen kann das elementare Recht auf Wohnen sicherstellen. 25 % des Einkommens als Mietquote für Haushalte unter 2000 Euro würde sicherstellen, dass diese Haushalte sich in den anderen Lebensbereichen angemessen versorgen können. Hier müssen staatliche Konzepte entwickelt werden, um unsere sozial gemischte Gesellschaft zu erhalten, wofür bezahlbarer Wohnraum erste Voraussetzung ist. Zur Zeit jedoch schafft es die Öffentliche Hand nicht einmal, die Wohnungen bereitzustellen, die Menschen im unteren Drittel der Einkommensskala, Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Rentner und vor allen Dingen Rentnerinnen benötigen, die amtlich als Berechtigte des 1. Förderweg beschrieben werden. Ein im wahrsten Sinne „Armutzeugnis“ für unsere reiche Gesellschaft.

Ausgestaltung der Rahmenbedingungen für Sozialen Wohnungsbau.

1. **Grundstücke.** Grundstücke in öffentlicher Hand sind eine wichtige Voraussetzung um Wohnungsbau im gesamtgesellschaftlichen und sozialstaatlichen Interesse sicherzustellen. Grundstücke des Landes Hessen werden grundsätzlich nicht verkauft, sondern die Öffentliche Hand – das Land Hessen – hält ihre eigenen Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungsbau und Öffentlichen Einrichtungen vor. Öffentliche Grundstücke werden entweder von Wohnungsbaugesellschaften der öffentlichen Hand bebaut oder in Erbbaurecht mit der Maßgabe vergeben, auf dem Grundstück Wohnungen mit 50%igem Anteil an sozial geförderten Wohnungsbau zu erstellen, vergeben. Erbbaurechte werden für jeweils 99 Jahre vergeben.
2. **Erbbaurechte werden bevorzugt an nicht-gewinnorientierte Gesellschaften wie Genossenschaften, Stiftungen und Baugruppen und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften vergeben.** Zweck der Förderung ist nicht-gewinnorientierter Wohnungsbau, die Vergabe des Erbbaurechts ist daher an einem Anteil von 50%igem geförderten Wohnungsbau gebunden.
3. **Grundsätzliche Überlegungen zu Immobilientransaktionen anstellen.** Zurzeit profitiert die Immobilienwirtschaft von der weltweiten Krise und der Flucht in Betongold. Hier ist zu fragen, wie die öffentliche Hand, die bisher öffentliche Mittel zur Bereinigung der Krise in hohem Maße eingesetzt hat, von diesem Wertzuwachs der Immobilienbesitzer und Händler zumindest partizipieren kann. 1920 bis 1930 wurde in Frankfurt eine Hauszinssteuer erhoben, die von Besitzern weitgehend unbeschädigter Häuser erhoben wurden, die durch die Inflation immense Wertzuwächse verzeichnen konnten. Diese Mittel wurden für den Wohnungsbau des „Neuen Frankfurt“ verwendet. Wie soll heute der soziale Wohnungsbau finanziert werden? Brauchen wir eine Immobilientransaktionssteuer um Werte abzuschöpfen, die in der Immobilienwirtschaft ohne eigenes Zutun entstanden sind? Welche einfachen und wirksamen Möglichkeiten gibt es, um hier die öffentliche Hand zu entschädigen und Mittel für den nicht-gewinnorientierten und versorgenden Wohnungsbau zu generieren?
4. **Sozialer Wohnungsbau und Bindungen.** Auf angespannten Wohnungsmärkten soll eine Quote zum Bau von Sozialem Wohnungsbau verpflichtend sein. Ein entsprechendes Monitoring-System ist in Hessen einzuführen. Bindungen im Sozialen Wohnungsbau sollten nicht vorzeitig ablösbar sein. Die Dauer der Bindungen ist deutlich zu erhöhen auf bis zu 99 Jahre. Die Vergabe von Darlehen soll dem nicht-gewinnorientierten Wohnungsbau Startunterstützung geben, um das wesentliche Ziel, *günstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen* zu schaffen, zu erreichen. Öffentliche Förderung gilt nur für Mietwohnungsbau. Der Wohnungsbau im Eigentum bedarf zurzeit keiner staatlichen Förderung. Der Markt sorgt zurzeit für ausreichenden Bau von Eigentumswohnungen.
5. **Nach Ablauf der jetzigen Bindungen Begrenzung der Anpassung an die „ortsübliche Vergleichsmiete“.** Mieten für Wohnungen, die aus dem Bestand des Sozialen Wohnungsbaus herausgehen, können höchstens um den Inflationsausgleich angepasst werden, und finden ihre Grenzen unterhalb des Mietspiegels von 20%.
6. **Einkommengrenzen und Berechtigungen.** Eine Ausweitung der Berechtigten für Wohnungen, die im 1. Förderweg entstanden sind, halten wir gegenwärtig nicht für sinnvoll. Die Nachfrage nach günstigen Wohnungen ist so groß und das Angebot an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus heute und auch bei großen Anstrengungen in den nächsten Jahren so gering, dass eine Ausweitung ins mittlere Einkommen eine Auswahl der Haushalte seitens der Vermieter zur Folge hätte, bei denen eher die Familien mit kleinerem Einkommen ausgegrenzt werden würden.

Öffentliche Wohnungsbaunternehmen wie die Nassauische Heimstätte sind eines der wichtigsten Instrumente, um den Öffentlichen Auftrag, günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, auch langfristig zu erfüllen. Privatisierung wird kategorisch ausgeschlossen.

7. **Die Mitbestimmung von Mietern und Mieterinnen in den Wohnungsbaugesellschaften ist zu stärken.** Demokratie und Partizipation sind Errungenschaften unserer Gesellschaft. Sie sollten ständig weiterentwickelt werden. Neben Mitbestimmungsrechten in den Unternehmen **der Öffentlichen Hand und Organen** der Mitbestimmung in Unternehmen, sollten auch Wohnungsbaugesellschaften nicht darauf verzichten, das starke Potential der Menschen, die in den Häusern leben zur Mitgestaltung heranzuziehen und aus dieser Ressource für Planung und Bewirtschaftung zu schöpfen. Pate für ein entsprechendes Modell der Beteiligung an den Aufsichtsräten können öffentliche Unternehmen und ihre Beteiligungsformen im Arbeitnehmerbereich sein.

8. **Leerstände.** In der augenblicklichen Situation sind vor allen Dingen Büroleerstand ein gesellschaftlicher Last. Ressourcen werden vergeudet, Bauwerke und Flächen stehen in Städten der Schaffung einer guten Nutzung des knappen Bodenressourcen im Wege. Der spekulative Umgang mit den Gebäuden, das Vorenthalten von Steuereinnahmen durch nichtgenutzte Abschreibungsobjekte schreien nach staatlichen Maßnahmen. Welche Möglichkeiten gibt es hier, mittels Entzug von Steuererleichterungen oder Nutzungsgeboten von Gebäuden, Abhilfe zu leisten und wichtige Ressourcen auch für die Wohnungswirtschaft zu erschließen?

Anette Mönich

Vorstand
Initiative Zukunft Bockenheim e.V.
Stadtteilbüro Bockenheim
www.zukunft-bockenheim.de