openPR
DAS OFFENE PR-PORTAL
Diese Pressemeldung wurde veroeffentlicht bei www.openPR.de

Wohnungs-, Mieten- und Energiepolitik 2006

Autor: **Deutscher Mieterbund**

Forderungen und Erwartungen des Deutschen Mieterbundes

(dmb) 'Die neue Bundesregierung muss jetzt auf neuere Wohnungsmarktentwicklungen reagieren und notfalls gegensteuern', forderten Anke Fuchs und Dr. Franz-Georg Rips auf einer Pressekonfe-renz des Deutschen Mieterbundes (DMB) in Berlin. Der Koalitionsvertrag und die Regierungserklä-rung zeigten richtige Ansätze auf, sie seien aber vielfach noch zu wenig konkret:

Internationale Investorengruppen, wie zum Beispiel Annington, Fortress oder Cerberus, kaufen vor allem die öffentlichen Wohnungsbestände auf. Sie sind schon heute die größten Vermieter und Wohnungsanbieter Deutschlands.

Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs: 'Dieser Trend muss gestoppt werden. Wohnungen sind nicht nur Wirtschaftsgut und Renditeobjekt. Von Seiten der Politik darf nicht durch ?Real Estate Investment Trusts' (REIT´s) das Geschäft mit öffentlichen Wohnungen zusätzlich unterstützt werden. Und wir brauchen auch keine neuen Vermietungselefanten, wie die alte Neue Heimat.'
Förderungen und Subventionen nach dem Gießkannenprinzip in Milliardenhöhe, wie zum Beispiel die Eigenheimzulage oder die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau, sind nicht länger bezahlbar, sie sind auch nicht länger notwendig.

Anke Fuchs: 'Die Entscheidung der Bundesregierung, Eigenheimzulage und degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau ab 2006 zu streichen, war richtig. Jetzt darf aber nicht ?durch die Hintertür' eine neue ?Ersatz-Gießkannen-Subvention' - z. B. als Altersvorsorge oder Beitrag zur Stadtentwicklung getarnt - diskutiert oder eingeführt werden.'

Die Wohnkosten, das heißt die Warmmieten, sind 2005 mit 2,9 Prozent fast doppelt so schnell gestiegen wie 2004 bzw. 2003 (jeweils 1,5 Prozent). Auch der allgemeine Preisindex (Inflations-rate) liegt mit 2,0 Prozent drastisch höher als 2004 (1,6 Prozent). Gegenüber 2003 (1,1 Prozent) hat sich die Inflationsrate 2005 fast verdoppelt.

DMB-Präsidentin Anke Fuchs: 'Hauptverantwortlich für die steigenden Wohnkosten sind die im letzten Jahr drastisch gestiegenen Energiepreise. Richtig ist die Antwort der Bundesregierung, für Energiesparmaßnahmen und Wärmedämmung im Zuge des beschlossenen Kohlendioxid-Minderungsprogramms jährlich rund 1,4 Milliarden Euro zur Verfügung zu stellen. Als weiterer Anreiz für Energie einsparende Baumaßnahmen muss der bedarfsorientierte Energieausweis eingeführt, den Energieversorgern muss genauer ?auf die Finger' geschaut werden.'

2005 wurden nur noch 234.000 Wohnungen fertig gestellt, lediglich etwa 247.000 Wohnungen wurden neu genehmigt, davon die wenigsten Mietwohnungen. Das bedeutet: Negativrekord, es sind die niedrigsten Fertigstellungs- und Genehmigungswerte seit 1989.

Anke Fuchs: 'Der Neubau von Wohnungen, insbesondere in nachfragestarken Regionen und Ballungszentren, bleibt wichtig. Wir brauchen hier schätzungsweise 100.000 Mietwohnungen im Jahr. Das sind fast doppelt so viele Mietwohnungen, wie 2005 gebaut wurden. Grundsätzlich kommt aber dem Wohnungsbestand eine größere und wichtigere Aufgabe bei der Wohnungs-versorgung zu. Ich bin deshalb froh, dass die neue Bundesregierung im Bereich der Stadtent-wicklung und der Städtebauförderung die richtigen Aktivitäten der vorherigen rot-grünen Bun-desregierung fortsetzt: Also die Programme Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Stadtumbau West und die Städtebauförderung.'

Bei Hartz IV hat die Frage der 'Angemessenheit der Wohnkosten' 2005 noch keine große Rolle gespielt. 2006 wird sich das ändern. Der Deutsche Mieterbund rechnet mit rund 500.000 Auffor-derungen der Behörden an betroffene Mieterhaushalte, die Wohnkosten zu senken.

Anke Fuchs: 'Wir fürchten, dass eine Prozesswelle mit etwa 50.000 Klagen die Sozialgerichte überrollt. Bei den Hartz-IV-Regelungen muss die Bundesregierung nachbessern. Die unter-schiedlichen Berechnungen der Miet-Obergrenzen machen die Anwendung und Konsequenzen der Hartz-IV-Regelungen unberechenbar und nicht nachvollziehbar. Klar gestellt werden muss, wer Kosten für Strom und Warmwasser zahlt, ob Heizkostenpauschalen zulässig sind, ob und welche Toleranzgrenzen gelten sollen.'

Wohnungsverkäufe und REIT´s

'Der Ausverkauf der öffentlichen Wohnungsbestände auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebe-ne muss gestoppt werden', forderte der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips.

Allein im letzten Jahr haben internationale Fonds und Kapitalgesellschaften, wie Annington, Fortress, Cerberus oder Corpus, mehr als 200.000 Wohnungen in Deutschland gekauft. Annington, zur Zeit Deutschlands größter Vermieter, besitzt heute rund 230.000 Wohnungen, Cerberus und Fortress verfügen jeweils über etwa 120.000 Wohnungen.

Diesen 'Elefanten' auf dem deutschen Wohnungsmarkt gehören zur Zeit zusammen rund 500.000 Wohnungen. Kurzfristig wollen sie ihre Bestände weiter drastisch erhöhen. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes droht in den nächsten Jahren Mietern in mehr als einer Million Wohnun-gen der Verkauf. Kurzfristig geht es beispielsweise um den Verkauf der einzigen Dresdener kom-munalen Wohnungsgesellschaft mit 48.000 Einheiten und um mehr als 100.000 LEG-Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

'Deutschland droht eine beispiellose Konzentration von Immobilieneigentum, verbunden mit einem tief einschneidenden Systemwechsel,' warnte der Mieterbund-Direktor. 'Für internationale Finanz-investoren sind Wohnungen reines Wirtschaftsgut und Renditeobjekt. Die Wohnung als Sozialgut, Interessen der Bewohner und Städte bleiben auf der Strecke.'

Die von den internationalen Finanzinvestoren erwarteten zweistelligen Renditen sind nach Erfah-rungen des Deutschen Mieterbundes zu erreichen durch:

- Mieterhöhungen,
- Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum und Weiterkäufe,
- umfassende, das heißt teure Modernisierungen zur Vorbereitung von Verkäufen und zur Ver-drängung von Mietern,
- Investitionsstopp, das heißt keine Sanierung oder Modernisierung in Wohnungsbeständen, die nicht als 'leicht verwertbar' eingestuft werden,
- Umfinanzierungen von deutschen Geldinstituten auf internationale Banken,
- Entlassungen von Mitarbeitern, so genannte 'betriebswirtschaftliche Optimierung',

Neuorganisation der Auftragsvergabe: weg von örtlichen Handwerkern und hin zu globalen An-bietern.

Der Mieterbund-Direktor betonte, dass die Finanznöte der öffentlichen Hände durch die Verkäufe der Immobilien nicht behoben würden. Statt dessen gingen vor Ort preiswerte Wohnungsbestände dauerhaft verloren. Gewachsene Wohnstrukturen und das Zusammenleben unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen würden beeinträchtigt. Die öffentlichen Hände verlören den Zugriff auf die eigenen Wohnungsbestände und verschenkten damit Einflussmöglichkeiten auf die regionalen und lokalen Wohnungsmärkte.

'Die schätzungsweise noch gut drei Millionen Wohnungen im öffentlichen Eigentum stellen ein ein-zigartiges Sozialkapital dar. Das darf nicht verramscht werden,' sagte Rips. 'Nur wenn die Woh-nungen weiterhin auch Sozialgut bleiben, kann eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnungs-politik betrieben werden. Das bedeutet: sicheres und bezahlbares Wohnen für Mieter, vernünftige Investitionen und qualitative Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes, aktive Beteiligung an Quartiers- und Stadtentwicklungsprozessen und langfristige Sicherung stabiler Nachbarschaften sowie Integration unterschiedlichster Bewohnergruppen. Kurzum: Kommunale Wohnungsgesell-schaften sind und bleiben ein Garant für Sozial- und Stadtrenditen.'

'Wir vermissen zu diesen wichtigen wohnungspolitischen Fragen bisher eine klare und eindeutige Stellungnahme der Bundesregierung', erklärte der Mieterbund-Direktor. Es reicht nicht aus, die internationalen Investoren zu beobachten und die Auswirkungen prüfen zu wollen. 'Wir fordern, dass sich die Bundesregierung hörbar positioniert, dass sie deutlich signalisiert: Wohnungen sind kein Spielball für Finanzinvestoren', so Rips.

Ein geeignetes Instrument zur politischen und fachlichen Behandlung der komplexen Fragen könnte eine Sachverständigenkommission sein, die auf der Grundlage einer gründlichen Analyse der Bun-desregierung Empfehlungen gibt.

Dass die Bundesregierung statt dessen offensichtlich dazu neigt, ohne gründliche Prüfung so ge-nannte REIT´s zuzulassen, ist enttäuschend und ein falsches Signal. Schon heute bauen die inter-nationalen Finanzinvestoren darauf, dass auch in Deutschland Real Estate Investment Trusts (REIT´s) zugelassen werden, wie es sie in den USA und einigen europäischen Ländern bereits gibt. Der Mieterbund fürchtet, dass durch REIT´s der Verwertungsdruck auf Mietwohnungen deutlich erhöht wird. Der DMB erinnert CDU und SPD an das im Koalitionspapier abgegebene Versprechen, vor der Entscheidung über die Zulassung von REIT's die möglichen Auswirkungen auf die Woh-nungsmärkte umfassend zu prüfen.

'REIT´s - aktienähnliche Anteile, die an der Börse gehandelt werden - mögen für Kapitalanleger reizvoll sein, weil die Manager der REIT's-Unternehmen verpflichtet wären, als Gegenleistung für die Steuerbefreiung der Wohnungsgesellschaft 90 Prozent des Gewinns an die Teilhaber auszu-schütten und dort einer privaten Besteuerung zuzuführen. Hierdurch wird das ausschließlich auf Rendite gerichtete Handeln der Unternehmen weiter gefördert', so Rips.

Wohnkosten und Energiepreise

2005 mussten Mieter für ihre Wohnung durchschnittlich 2,9 Prozent mehr zahlen als im Vorjahr. Das ist mit Ausnahme der Jahre 2000 / 2001 die höchste Steigerungsrate der letzten 10 Jahre. Ge-genüber den Vorjahren 2004 und 2003 (jeweils 1,5 Prozent) hat sich die Steigerungsrate für die Warmmiete nahezu verdoppelt.
Die hohen Kosten für die Warmmieten sorgen auch dafür, dass der allgemeine Preisanstieg mit 2,0 Prozent deutlich stärker ausfällt als in den Vorjahren. Es ist - nach 2001 - der

zweitstärkste Preis-anstieg der letzten 10 Jahre.

Dabei verläuft die reine Mietpreisentwicklung wie schon in den Vorjahren relativ moderat. Grund-mieten oder auch Bruttokaltmieten weisen eine Steigerungsrate von jeweils 1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf.
Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips: 'Die bundesweite Steigerung der Kaltmieten um ?nur' 1 Prozent darf nicht darüber hinweg täuschen, dass die Mieten in Ballungsgebieten und Universi-tätsstädten auch 2005 drastisch schneller gestiegen sind. Das gilt vor allem für die mittleren Preis-segmente, die verstärkt nachgefragt werden.'

Sorgen bereiten dem Deutschen Mieterbund hier vielfach so genannte Modernisierungs-Mieterhöhungen, die Mieten gerade in nachfragestarken Städten, wie zum Beispiel München, noch über die Grenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete hinaus treiben. 'Modernisierungen müssen ihr Geld wert sein', forderte Rips. 'Wenn mehr Miete für eine Energie sparende Baumaßnahme ge-zahlt werden soll, dann muss es für den Mieter auf der anderen Seite aber auch zu spürbaren Ein-sparungen bei den Energie- und Heizkosten kommen.'

Kostenexplosion bei Öl und Gas

Hauptverantwortlich für die steigenden Wohnkosten sind die im letzten Jahr drastisch gestiegenen Energiepreise.
'Für den Winter 2005 müssen Mieter mit spürbaren Nachzahlungen im dreistelligen Bereich rech-nen', prognostizierte der Mieterbund-Direktor. 'Bei einer ölbeheizten, 90 Quadratmeter großen Wohnung rechne ich mit zusätzlichen Kosten von rund 300 Euro, bei 100 Quadratmetern mit Mehr-kosten von 330 Euro. Bei Gasheizungen dürften die Nachzahlungen durchschnittlich 100 bzw. 110 Euro betragen.'

Bei den Gaspreisen liegt der Preisanstieg im Jahresdurchschnitt 2005 bei 10,4 Prozent, gegenüber 1,0 Prozent im Vorjahr. Die Ölpreise liegen im Jahresdurchschnitt sogar rund 32 Prozent über de-nen des Jahres 2004, obwohl sie schon damals um 11,4 Prozent über den Zahlen von 2003 lagen.
'Auch für 2006 kann aus jetziger Sicht keine Entwarnung gegeben werden. Zahlreiche Energiever-sorger haben die Gaspreise zum Januar 2005 um 5 bis 10 Prozent angehoben, obwohl über die letzte Preiserhöhungsrunde, z. B. im Herbst 2005, noch gerichtliche oder kartellrechtliche Entschei-dungen ausstehen. Und auch der aktuelle Heizölpreis - Anfang Januar 2006 - liegt mit etwa 57 Euro pro 100 Liter schon rund 25 Prozent über dem Januarpreis des Jahres 2005', so Rips.

Angesichts der explodierenden Energiekosten reicht es nicht aus, Verbraucher zu sparsamem Heizverhalten aufzurufen oder auf Preissenkungen der Energieversorger oder Produzenten zu hof-fen. 'Wir brauchen spürbare Anreize und Fördermaßnahmen zu Energieeinsparungen und Moder-nisierungen im Wohnungsbestand', erklärte Rips. 'Deshalb begrüßen wir auch das von der Bun-desregierung beschlossene Gebäudesanierungsprogramm, mit dem jährlich rund 1,4 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werde, um Energiesparmaßnahmen und Wärmedämmungen umzuset-zen.
Als weiteren Anreiz für Energie einsparende Baumaßnahmen muss die Bundesregierung jetzt den bedarfsorientierten Energieausweis einführen. Dem energetischen Zustand des Gebäudes muss künftig ein wertbildender Faktor auf dem Wohnungsmarkt zukommen. Transparenz und Vergleich-barkeit können Auslöser für Energie einsparende Investitionen sein. Aus unserer Sicht bietet der Energieausweis eine riesige Chance für mehr Wettbewerb und Innovation, er kann Investitionen im Wohnungsbestand auslösen und damit Arbeitsplätze in Deutschland schaffen', sagte der Mieter-bund-Direktor. 'Künftig sollen Mieter vor Anmietung einer Wohnung mit Hilfe des Energieauswei-ses schon erkennen können, wie hoch die Energieeffizienz in dem Wohngebäude ist. Die Fragen, wie teuer wird die Wohnung tatsächlich, welche Heizkosten

kommen noch dazu, sollen bei Ab-schluss des Mietvertrages nicht länger Geheimnis des Vermieters bleiben.'

Rips forderte die Bundesregierung auf, jetzt kurzfristig die Energieeinsparverordnung vorzulegen, damit der bedarfsorientierte Energieausweis bis zum Sommer 2006 eingeführt werden kann. Au-ßerdem forderte der Direktor des Deutschen Mieterbundes:

Den Energieversorgern muss bei ihrer Preispolitik genauer auf die Finger oder in die Kalkulation geschaut werden. Die kartellrechtlichen Überprüfungen müssen verstärkt und verbessert werden. Preis- und Tariferhöhungen dürfen von den zuständigen Ministerien und Behörden nicht 'durchgewunken' werden. Die gestrige Entscheidung des Bundeskartellamtes gegenüber E.ON Ruhrgas zu deren Langzeitverträgen ist wichtig und zeigt in die richtige Richtung.

Der Druck auf die Energieversorger muss aufrechterhalten werden. Die bisherigen Verbraucherproteste gegen die einseitigen Preiserhöhungen, insbesondere der Gasversorger, wie Nichtzahlung der Preiserhöhung oder Zahlung nur unter Vorbehalt, haben dazu geführt, dass die Versorger ihre Kalkulationen vor Gericht offen legen müssen. Hier wird dann das letzte Wort gesprochen.

Die Wettbewerbsbedingungen auf dem Energiemarkt müssen verbessert werden.

Förderung und Subventionen

Förderung und Subventionen nach dem Gießkannenprinzip in Milliardenhöhe, wie zum Beispiel die Eigenheimzulage oder die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau, sind nicht länger bezahlbar, sie sind auch nicht länger notwendig. Die Entscheidung der Bundesregierung, Ei-genheimzulage und degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau ab 2006 zu streichen, war richtig, sie war längst überfällig. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage erfüllt die Politik eine langjährige Forderung des Deutschen Mieterbundes. Die Förderung des selbst genutzten Ei-gentums war wohnungspolitisch falsch, weil sie die Stadtflucht und die Zersiedelung der Land-schaft förderte. Auch ökologisch war sie unvernünftig, weil sie zusätzlichen Individualverkehr generierte und zum Flächenfraß beitrug. Darüber hinaus war sie sozial ungerecht, da sie über-wiegend von gut verdienenden Haushalten in Anspruch genommen wurde.

'Wir bedauern, dass unsere Forderung, ein Drittel der durch Streichung der Eigenheimzulage eingesparten Gelder für dringend notwendige Stadtumbaumaßnahmen einzuplanen, nicht auf-gegriffen wurde. Wir fürchten, dass die durch die Streichung eingesparten Mittel komplett in die Haushaltssanierung gesteckt werden. Dies halten wir für falsch', so Rips.

Nahezu unsinnig wird es aber, wenn jetzt als 'Ausgleich' für die gestrichene Eigenheimzulage 'durch die Hintertür' eine neue 'Ersatz-Gießkannen-Subvention', zum Beispiel als Altersvorsorge oder Beitrag zur Stadtentwicklung getarnt, diskutiert oder eingeführt wird.

Die Einbeziehung des Immobilienerwerbs als Teil der zusätzlichen privaten Altersvorsorge, bei-spielsweise ab 2007, muss sorgfältig geprüft werden. Für den Deutschen Mieterbund gibt es drei wichtige Entscheidungskriterien, die eingehalten und beachtet werden müssen:

Als zusätzliche Altersvorsorge darf die Immobilie nicht beschränkt bleiben auf Fälle des Eigentumserwerbs zur Selbstnutzung. Der Mietwohnungsbereich ist einzubeziehen.

Die Frage der Wertbeständigkeit muss geklärt werden. Es gibt kein Denkgesetz, dass Immobilien von Jahr zu Jahr im Wert steigen. Vielerorts gilt das genaue Gegenteil.

Die Einbeziehung der Immobilie in die Altervorsorge darf nicht als Kompensation der gestrichen Eigenheimzulage missbraucht werden. Es darf keine neue Flächen deckenden Sub-

ventionen im Wohnungsbereich geben, die wiederum die Gefahr von Mitnahmeeffekten mit sich bringen bzw. mittelbar zu Preiserhöhungen beitragen.

Wohnungsneubau und Wohnungsbestand

Die Neubauzahlen waren im Jahr 2005 weiter rückläufig, minus 16 Prozent gegenüber 2004, minus 13 Prozent gegenüber 2003. 234.000 neu gebaute Wohnungen sind Negativrekord, es sind die niedrigsten Fertigstellungszahlen seit 1989. Das Gleiche gilt für die Wohnungsbaugenehmigungen 2005: 247.000 Genehmigungen sind 7,5 Prozent weniger als 2004 und 17 Prozent weniger als 2003.
Nach Schätzung des Deutschen Mieterbundes entfallen rund ein Viertel der neu gebauten Wohnungen (58.500) auf Wohnungen in Mehrfamilienhäuser, typischerweise Mietwohnungen. 'Auch wenn wir - anders als in den 90er Jahren - angesichts unterschiedlichster Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten keinen generellen Neubaubedarf von mehreren hunderttausend Wohnungen mehr haben, Neubau bleibt unverzichtbar', sagte Dr. Franz-Georg Rips. 'Wir brauchen schätzungsweise 100.000 neue Mietwohnungen im Jahr, also deutlich mehr, als im letzten Jahr neu gebaut wurde.'

Daneben wächst die Bedeutung des Wohnungsbestandes für die künftige Wohnungsversorgung. 'Hier spielen auch Fragen zu Wohnkosten, Energiebedarf oder Wohnungsverkäufe eine große Rolle', sagte Rips. 'Neu hinzu können demnächst Fragen der sozialen Wohnraumförderung kommen, Fragen nach vergleichbaren Wohn- und Lebensbedingungen.'
Die zwischen den Regierungsparteien abgesprochene Föderalismusreform kann die wohnungspolitische Landschaft in Deutschland grundlegend verändern. Für den sozialen Wohnungsbau bzw. die soziale Wohnraumförderung sollen künftig ausschließlich die Länder verantwortlich sein. Der Bund verliert hier seine Kompetenz, genauso, wie bei den Themen Fehlbe-legungsabgabe oder Zweckentfremdungsverordnung. Damit würde sich ein wesentlicher Be-reich sozialer Wohnungspolitik hin zu den Ländern verlagern, der Bund würde seine Gestal-tungsmöglichkeiten verlieren.
'Entscheidungen rund um die soziale Wohnraumförderung können im Regelfall vor Ort besser und schneller getroffen werden. Wir sehen aber mit Sorgen, wenn der Bund seine Gesetzgebungskompetenz aufgibt, wenn er darauf verzichten will, den gesetzlichen Rahmen für Entscheidungen vor Ort vorzugeben.', warnte Rips.

Allerdings soll es nach den bisherigen Plänen dabei bleiben, dass der Bund für den Bereich Wohngeld und die Programme Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West und die Stadtentwick-lung verantwortlich bleibt. Zumindest hier können Signale und Akzente auf Bundesebene ge-setzt werden. 'Die ersten Signale begrüßen wir ausdrücklich. Die neue Bundesregierung setzt beim Thema Infrastruktur, Bauen und Wohnen in weiten Bereichen auf Kontinuität. Die richtigen Aktivitäten der vorherigen rot-grünen Bundesregierung im Bereich des Stadtumbaus und der Städtebauförderung werden ohne Wenn und Aber fortgesetzt', sagte Rips.
Hartz IV

Der Deutsche Mieterbund rechnet damit, dass 2006 Fragen nach der Angemessenheit der Wohnkosten eine viel stärkere Bedeutung zukommen wird als im vergangenen Jahr. In Fragen der Wohnkosten steckt hohe Brisanz. Viele Probleme vor Ort - 2005 noch auf die 'lange Bank' geschoben - müssen 2006 geklärt und entschieden werden.
'Ich gehe davon aus, dass 500.000 Aufforderungen der örtlichen Behörden an betroffene Haushalte, die Wohnkosten zu senken, ergehen werden und dass eine Prozesswelle mit 50.000 Klagen auf die Sozialgerichte zukommen wird', sagte Rips.

Es gibt bisher keine bundesweiten Informationen oder Auswertungen, in wie vielen Fällen die

Angemessenheit der Wohnkosten überschritten wird und schon Konsequenzen gezogen wurden bzw. angedroht worden sind. (Die EDV der Kostenträger sieht eine derartige Anwendung nicht vor.) Deshalb ist der Deutsche Mieterbund auf Einzelinformationen aus den Städten angewiesen, zum Beispiel:

Stuttgart: 17 Prozent der ALG-II-Fälle übersteigen die angemessene Miete
Ulm: Die Überschreitungsquote beträgt 15 Prozent.
Landkreise in Baden-Württemberg: Die Überschreitungsquote liegt im Durchschnitt bei 10 Prozent.
Görlitz: 1.000 Umzüge drohen.
Leipzig: 3.119 Haushalte wohnen zu teuer.
Sachsen: Ca. 19.000 Überschreitungen.
Jena: 1.272 Fälle.
Wuppertal: 400 Überschreitungen.
Bochum: 2.400 Haushalte, ca. 13 Prozent.
Berlin: In einer Region Kreuzbergs lagen 24,5 Prozent der betroffenen Haushalte über den festgelegten Höchstmieten.

'Die Hartz-IV-Regelungen und die darauf beruhenden Verwaltungsentscheidungen bergen so-zialen Zündstoff. Hartz IV muss in zahlreichen Bereichen nachgebessert werden', forderte der Direktor des Deutschen Mieterbundes:

Die Städte müssen Wohnungsversorgungskonzepte erstellen, um dauerhaft vorhandene, durchmischte Belegungsstrukturen zu erhalten, die dem sozialen Frieden und dem Zusammenleben der unterschiedlichen Haushalte in der Stadt dienen.
Der Ausverkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen muss ein Ende finden. Wir brauchen bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. Die Zugriffsmöglichkeit auf kommunale Wohnungsbestände ist unverzichtbar.
Staatliches Handeln muss berechenbar und kalkulierbar sein. Das bedeutet: Die rechtlichen Vorgaben und die Verwaltungspraxis sind zu vereinheitlichen. Entweder muss der Bund von seinem Verordnungsrecht Gebrauch machen, oder die kommunalen Spitzenverbände müs-sen sich auf eine einheitliche Vorgehensweise, auf verbindliche Bearbeitungsrichtlinien, un-ter anderem bei der Berechnung der 'angemessenen Wohnkosten', verständigen.
Klarstellung, dass überhöhte Wohnkosten auch dann übernommen werden müssen, wenn der Wohnungsmarkt keine geeigneten Wohnungsalternativen bietet.
In jedem Einzelfall ist bei einer Überschreitung der 'angemessenen Wohnkosten' eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei der die Ziele von Hartz IV einerseits und die Interessen der betroffenen Haushalte an der Aufrechterhaltung ihres Lebensmittelpunkts andererseits berücksichtigt werden.
Die betroffenen Haushalte müssen darauf vertrauen können, dass die ihnen tatsächlich entstehenden Kosten auch tatsächlich erstattet werden. Das bedeutet, Pauschalierungen, zum Beispiel der Heizungskosten, sind unstatthaft und verstoßen eindeutig gegen den Wortlaut des Gesetzes.
Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen müssen übernommen werden. Zu klären ist, wer die Kosten für Stellplätze, Garagen und für Schönheitsreparaturen trägt.

***

DEUTSCHER MIETERBUND
10169 Berlin
? Telefon: 030/22323-0 ? Telefax: 030/22323-100
? www.mieterbund.de ? e-mail: info@mieterbund.de

Diese Pressemitteilung finden Sie auch online unter **www.openPR.de/in/74503**

Falls Sie dieses Dokument am Rechner lesen, koennen Sie auch direkt diesen Link anklicken:
Wohnungs-, Mieten- und Energiepolitik 2006

Mehr Pressemitteilungen finden Sie bei openPR.de