

Positionspapier des Deutschen Städtetages zum Wohnraummangel in Deutschland

(Beschluss des Hauptausschusses vom 23.04.2013 – 207. Sitzung)

1. Der Hauptausschuss nimmt das Positionspapier zum Wohnraummangel in Deutschland zustimmend zur Kenntnis. Der Hauptausschuss betont, dass eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Wohnungsneubau in den betroffenen Städten für die Bekämpfung der zunehmenden Wohnraumknappheit vorrangig ist. Mit Blick auf den besonders dringend benötigten Ausbau des Angebots an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment müssen die Bemühungen vor allem auf eine Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus konzentriert werden. Zur Finanzierung der hierzu erforderlichen Investitionen hält der Hauptausschuss eine problemadäquate Finanzausstattung der Förderprogramme der Länder und die Fortführung der Kompensationszahlungen des Bundes in der Wohnraumförderung auch über das Jahr 2013 hinaus sowie die weitere Zweckbindung der Mittel für unverzichtbar.
2. Der Hauptausschuss fordert Bund und Länder auf, das Wohngeld an die Miet- und Einkommensentwicklung anzupassen und die Wohngeldleistungen deutlich zu verbessern, um die Wohnkostenbelastungen für einkommensschwächere Haushalte trotz steigender Mieten und Nebenkosten auf einem tragbaren Niveau zu halten.
3. Ergänzend hält der Hauptausschuss auch ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung für erforderlich. Mit Blick auf die regionale und örtlich sehr unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte sollte hierbei jedoch auf differenzierte Regelungen gesetzt werden. Im Einzelnen schlägt der Hauptausschuss vor:
 - die Mieterhöhung bei Wiedervermietung (analog der Neuregelung zu den Kappungsgrenzen in § 558 Abs. 3 BGB durch Rechtsverordnungen der Länder lokal differenziert) auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zunächst für fünf Jahre zu beschränken;
 - § 5 WiStG so zu ändern, dass die Regelung wieder zu einem praxistauglichen Instrument zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen wird;
 - für die Beauftragung von Maklern bei der Wohnungsvermittlung im WoVermRG das "Bestellerprinzip" einzuführen; eine weitere Begrenzung der Vermittlungsgebühr ist zu prüfen.

4. Der Hauptausschuss hebt die besondere Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen als Partner der Städte für den Bau und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die Versorgung einkommensschwacher Haushalte hervor und empfiehlt, von der Veräußerung kommunaler und öffentlicher Wohnungsbestände Abstand zu nehmen. Um eine Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren zu gewährleisten, hält der Hauptausschuss darüber hinaus den Aufbau guter Kooperationsbeziehungen zu allen an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände orientierten Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern für erforderlich.
5. Der Hauptausschuss beauftragt die Hauptgeschäftsstelle, zur Modernisierungsumlage einen Vorschlag zu erarbeiten, der von der Festlegung einer "Grundumlage" in Höhe eines festen Prozentsatzes zuzüglich eines je nach Zinsentwicklung variablen Prozentsatzes für die Kapitalbeschaffungskosten ausgeht und dabei die finanzielle Förderung mit Blick auf die Anforderungen an die Energieeffizienz und die Barrierefreiheit von Wohngebäuden und die Auswirkungen auf das Modernisierungsverhalten von Eigentümern berücksichtigt.