

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund (DMB) e. V.:

## **Decent and affordable housing in the european cities**

Vortrag vom 6. Oktober 2008 in Brüssel

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

mit meinem Vortrag geht die heutige Konferenz zu Ende. Sie hat gezeigt, dies sei schon vorweg bemerkt, dass die Wohnungspolitik und die Stadtentwicklung eine große Bedeutung für die Zukunft Europas haben.

Die Politikfelder können nicht mehr isoliert betrachtet werden. Wir brauchen einen integrierten und einen integrativen Ansatz.

Beide Politikfelder sind nicht nur eng miteinander verknüpft, sondern sind ihrerseits wiederum zu sehen im Kontext mit demographischen Entwicklungen, mit Bevölkerungsbewegungen in den EU-Mitgliedsländern und zwischen diesen Ländern, mit Wirtschafts- und Sozialpolitik, Bildungspolitik und mit vielen anderen Politikfeldern, vor allem auch mit der Energiepolitik.

Unabhängig von der Frage, welche originären Zuständigkeiten der EU für die Wohnungspolitik bestehen, kann ein Europa, das sich an den Zielen der Freiheit, der sozialen Gerechtigkeit, des Ausgleichs und des sozialen Friedens orientiert, nicht die Augen verschließen vor der Wohnungspolitik.

In Deutschland sehen wir mit Sorge, dass die Wohnungspolitik nicht nur ständig an Bedeutung verloren hat.

Sie hat auch ein gutes Stück ihrer Effektivität dadurch verloren, dass sie gewissermaßen ein Opfer der Föderalismusreform geworden ist.

Gerade die sozialen Fragen des Wohnens sind aus der Zuständigkeit des Bundes entlassen und in die Verantwortung der 16 Bundesländer übertragen worden. Der soziale Wohnungsbau wird damit weiter zurückgedrängt. Wir haben in Deutschland

noch etwa 1,7 Millionen Sozialwohnungen, das sind solche Wohnungen, für die die Kommunen ein Belegungsrecht haben und für die geförderte, gegenüber der Marktmiete günstigere Mieten gelten.

Jedes Jahr gehen etwa hunderttausend Sozialwohnungen aus diesen Bindungen heraus.

Ein vergleichbarer Neubau findet nicht statt.

Es treten also zunehmend Versorgungsprobleme für die Haushalte auf, die das Grundbedürfnis Wohnen nicht mit ihrem eigenen Einkommen befriedigen können.

Dies sind in Deutschland etwa 15 % aller Haushalte.

Viele von ihnen erhalten Wohngeld oder – wie es für die erwerbsfähigen Arbeitslosen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren heißt - Unterkunftskosten, d. h. staatliche Zuschüsse zu den Wohnkosten. Dem Deutschen Mieterbund ist es jüngst gelungen, eine deutliche Verbesserung dieses Wohngeldes durchzusetzen. Vor allem ist es gelungen, dass auch ein Teil der Heizkosten wohngeldfähig geworden ist. Dies ist eindeutig auf der Haben-Seite zu vermerken.

Was sind nun die großen Herausforderungen, vor denen wir in Deutschland stehen und die sicherlich deckungsgleich auch für viele andere europäische Länder gelten?

1. Der Durchschnittshaushalt muss heute bereits mehr als 33 % seines verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Dies ist zu hoch. In Deutschland vertreten wir als Mieterorganisation die Auffassung, dass maximal ein Viertel des Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden darf. Die Explosionen der Wohnkosten liegen weniger in den kalten Grundmieten als viel mehr in den Energiekosten.

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom machen heute bereits 25 bis 30 % der gesamten Wohnkosten aus. Und die Tendenz ist steigend.

Wir konzentrieren uns deshalb darauf, konkrete Modelle der Energieeinsparung, der Erhöhung der Energieeffizienz durch verbesserte technische Ausstattung der Gebäude und einen verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien zu bewirken.

Mittel- und langfristig setze ich eindeutig auf erneuerbare Energien: Also auf Sonne, Wind und Erdwärme. Dies sind klassische „sozialistische“ Güter. Sie gehören allen, und sie sind beliebig verfügbar. Und sie führen zu einer stärkeren Unabhängigkeit von den Ländern, die fossile Energien nach Deutschland verkaufen, und von den großen marktbeherrschenden Konzernen, die sich mit dem Verkauf von Öl und Gas buchstäblich eine goldene Nase verdienen.

Die energetische Verbesserung der Bestände steht also im Mittelpunkt deutscher Wohnungspolitik.

2. Die deutsche Bevölkerung wird ständig älter. Darauf sind die Wohnungsbestände nicht eingerichtet. Wir brauchen deshalb eine massive Förderung des altersgerechten Umbaus der bestehenden Wohnungen.
3. Der deutsche Wohnungsmarkt ist aufgeteilt in viele Teilmärkte: In den meisten Gebieten besteht ein ausreichendes Wohnraumangebot. In anderen Gebieten, z. B. in den wirtschaftsstarken Großstädten und in allen Universitätsstandorten, gibt es Wohnungsbedarf. Wir müssen deshalb verstärkt auch wieder Instrumente einsetzen, um den Wohnungsneubau in diesen Gebietskulissen zu forcieren.
4. Wir benötigen eine ausreichende Anzahl von bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener und vor allem für einkommensschwache Haushalte. Dass diese Wohnungen fehlen, macht mir derzeit die größte Sorge. Eine Krankenschwester oder ein Polizeibeamter können sich in München eine Wohnung nicht leisten. Dies ist schlicht unerträglich. Wer arbeitet, muss mit seinem Einkommen auch eine gesunde, familiengerechte, angemessene Wohnung finanzieren können. Und wer arbeitslos ist oder über eine geringe Rente verfügt, muss wenigstens mit öffentlicher Hilfe ein angemessenes Wohnen bezahlen können. Wir benötigen deshalb in Deutschland auf lange Sicht massive staatliche Hilfen, um diesen Anforderungen gerecht werden zu können.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich an dieser Stelle eine grundsätzliche Aussage treffen, die mit Sicherheit für Europa insgesamt gilt. Die derzeitige Immobilien- und Bankenkrise hat uns eindrucksvoll vor Augen geführt, dass ein unkontrollierter Markt nicht funktioniert. Wenn die wirtschaftlichen Transaktionen nichts mehr mit Wertschöpfung zu tun haben, sondern mit der Gier privater Profiteure nur auf die kurzfristigen Renditen schielen, dann wird in einem ungeheuer großen Stil Wertvernichtung betrieben. Der Staat darf und kann hier nicht tatenlos zusehen.

Er muss einen Rahmen der Aufsicht, der Kontrolle, der Steuerung schaffen, um im Interesse der Allgemeinheit buchstäblich Ordnung für ein vernünftiges Zusammenleben zu schaffen.

Die jetzige Krise auf den Weltmärkten sollten wir deshalb auch dazu nutzen, über die Sinnhaftigkeit staatlicher Interventionen und staatlicher Rahmensetzung neu nachzudenken. Aus meiner Sicht gehören die Zeiten eines ungezügelten Neo-Liberalismus der Vergangenheit an. Dieses wirtschaftliche und politische Modell hat versagt.

Und deshalb tut auch die EU gut daran, wenn sie sich der sozialen Verantwortung besinnt, vor allem in den Politikfeldern, die unmittelbare Interessen der europäischen Bürgerinnen und Bürger betreffen. Aus aktuellem Anlass gestatten Sie mir eine kurze Ergänzung: Die US-Immobilienkrise wäre mit einem hohen Anteil von Mietwohnungen nicht eingetreten.

Der fast schon blinde Wunsch der US-Amerikaner nach dem selbstgenutzten Wohneigentum hat diejenigen, die solche Wünsche finanzieren, zu einer nackten Gier getrieben.

Was wir, der Deutsche Mieterbund, was wir, die Internationale Mieterallianz, in diesem Zusammenhang für unverzichtbar halten, will ich in wenigen Thesen zusammenfassen. Der Leitsatz heißt: Wir wollen ein soziales Europa! Und damit

setzen wir in erster Linie auf Wohnen und Arbeiten. Ohne Wohnen ist Arbeit nichts, ohne Arbeit ist Wohnen nichts:

1. Wir brauchen eine klare Aussage zum Recht auf Wohnen in Europa. Dies müsste eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Umso unverständlicher ist es für uns, dass das Recht auf Wohnen als ein elementares und grundlegendes Menschenrecht nicht Eingang in die europäische Verfassung gefunden hat. Wir werden als Mietervertreter nicht müde, diese Ergänzung der europäischen Verfassung einzufordern und damit ein klares Zeichen für die Notwendigkeit aktiver Wohnungspolitik auf europäischer und nationaler Ebene zu setzen. Franz Müntefering, der künftige Vorsitzende der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands, hat jüngst zutreffend gesagt: „Zum Grundprinzip eines sozialen Europas gehört auch gutes Wohnen.“
2. Mieterinnen und Mieter sind Verbraucher. Verbraucher können ihre Rechte nur dann wirksam wahrnehmen, wenn die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse überschaubar und transparent sind. Im Europarecht soll und muss z. B. verdeutlicht werden, dass die Mieter und Käufer von Immobilien einen Anspruch auf einen qualitativen, aussagefähigen Energieausweis haben. Nur dann kann das Auswahlverhalten bei der Anmietung oder dem Kauf einer Wohnung verantwortungsvoll wahrgenommen werden.
3. Die Zukunft Europas wird sich ganz wesentlich in den großen Städten entscheiden. Wir brauchen Städte, in denen alle Menschen, gleich welchen Alters, welchen Geschlechts, welchen Vermögens und Einkommens, Wohn- und Lebenschancen haben. Dies ist das grundsätzliche Leitbild der europäischen Stadt, das wir im Auge haben. Wir wollen keine amerikanischen Städte, in denen die Reichen sich einmauern und in den Wohnquartieren die Armut sichtbar wird.
4. Wohnen muss bezahlbar bleiben. Um dies dauerhaft sicherzustellen, bedarf es sowohl eines ständigen und ausreichenden Zugriffs auf geförderte Wohnungen wie auch der gezielten Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Vor allem muss der Ausverkauf von Wohnungen im öffentlichen Eigentum ein Ende

finden. Ich stimme Herrn Rasmussen ohne Wenn und Aber zu: Die Wohnungswirtschaft muss von dem Gedanken der Nachhaltigkeit geprägt sein.

5. Für ganz Europa gilt: Wohnen ist mehr als eine Wohnung. Es geht um ein intaktes Umfeld. Es geht um ein friedliches Nebeneinander von Menschen unterschiedlicher Herkunft und Ethnien. Es geht um den sozialen Frieden im Quartier. Es geht um aktive Nachbarschaften.

Wir werden als Mieterallianz, die besonders stark aufgestellt ist, in den mittel- und nordeuropäischen Ländern, die Europawahl 2009 zum Anlass nehmen, um alle politischen Gruppierungen und deren Kandidaten auf die soziale und wohnungspolitische Kompetenz abzuklopfen. Dazu werden wir Wahlprüfsteine formulieren und die Antworten in geeigneter Weise veröffentlichen.

In einer Zeit der Globalisierung und Ökonomisierung aller Bereiche erleben wir eine bedrückende Zunahme von Unsicherheit: Erhalten wir einen Arbeitsplatz? Verlieren wir den Arbeitsplatz? Müssen wir gegebenenfalls in einen anderen Ort ziehen zur Erhaltung des Arbeitsplatzes? Steht ein Ausbildungsplatz zur Verfügung? Wie werthaltig sind die privaten Ersparnisse? Geraten wir in die Hände eines skrupellosen Vermieters? Sind wir geschützt vor Gewalttaten und Vandalismus? Welche Bedrohungen gehen vom internationalen Terrorismus aus? Und ganz neu: Steuern wir auf eine Weltwirtschaftskrise zu?

Zu diesen Unsicherheiten benötigen wir ein Gegengewicht. Und genau dieses Gegengewicht ist das Wohnen: Der private, intime und persönliche Bereich, der der Lebensgestaltung für die Menschen selbst und für ihre Angehörigen, Freunde und Familie gilt. Die Wohnung wird immer mehr zum Anker des menschlichen Lebens in buchstäblich stürmischen Zeiten.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

dieser Kongress ist möglich gewesen, weil es Menschen gibt, die ihn vorbereitet und durchgeführt haben. Die IUT bedankt sich bei allen Referentinnen und Referenten des heutigen Tages und bei den anderen Mitwirkenden.

Die IUT bedankt sich vor allem bei der Leiterin des IUT-Brüssel-Büros, Frau Barbara Steenbergen, die einfach hier hervorragende Arbeit geleistet hat. Ich kündige heute für die IUT an: Wir werden beim Weltmietertag 2009 die Idee einer Fachveranstaltung fortsetzen. Und daraus soll dann eine dauerhafte Tradition werden.

Die IUT greift gerne das Angebot von Herrn Rasmussen auf, eine Kooperation mit den sozialistischen und sozialdemokratischen Parteien in Europa herbeizuführen.

Wir teilen auch die Auffassung der Europaabgeordneten Svensson, dass wir uns um eine formelle Resolution zu unserem Thema bemühen wollen.

Gutes Wohnen in einem sozialen Europa, das ist und bleibt das Ziel unserer Arbeit. Wir sollten auf europäischer Ebene alles tun, um das Wohnen in diesem Sinne dauerhaft attraktiv, sicher und bezahlbar zu halten.

Die Internationale Mieterallianz bietet hierzu ausdrücklich ihre Mitarbeit an.