

Deutscher Mieterbund Sachsen-Anhalt e.V.

06108 Halle – Alter Markt 6 – Tel: 03 45/2 02 14 67 – Fax: 0345/2 02 14 68
info@mieterbund-sachsen-anhalt.de +++ www.mieterbund-sachsen-anhalt.de

Initiativantrag des Vorstandes des Deutschen Mieterbundes Sachsen-Anhalt zum 17. Landesverbandstag 2024 am 26.10.2024 in Halle

Wohnen ist die soziale Frage – Wohnen muss bezahlbar bleiben

Die Delegierten beschließen:

1. Der Deutsche Mieterbund Sachsen-Anhalt beobachtet mit Sorge die ständig steigenden Mietbelastungen für die Mieter und Mieterinnen. Insbesondere die stark wachsenden Neuvertragsmieten in den städtischen Gebieten, besonders in den Oberzentren in Sachsen-Anhalt, erfordern ein Gegensteuern.

Die Landesregierung wird aufgefordert zu prüfen, ob in nachgefragten Teilmärkten die Mietpreisbremse einzuführen ist, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum weiterhin zu sichern.

2. Die erheblichen Kürzungen bei der Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt werden damit begründet, dass die Ausgaben für das staatliche Wohngeld massiv gestiegen sind. Die Mittelreduzierungen haben bereits im laufenden Jahr dazu geführt, dass nur ca. 0,1% des Bestandes der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Sachsen - Anhalt mit staatlicher Förderung modernisiert werden konnte – so die Aussage des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt.

Die im Juni 2024 vorgestellten neuen Programme für die Wohnraumförderung schaffen kaum Abhilfe. Das „Aufzugsprogramm 2024“ soll einen Beitrag zur Förderung eines barrierefreien Zugangs von Wohnungen ermöglichen. Die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden 2 Millionen Euro reichen in keiner Weise aus, zumal die Bedingungen zur Umsetzung des Programms die Inanspruchnahme kaum noch möglich machen.

Das Förderprogramm „Junges Wohnen“ soll dazu dienen, studentische Wohnheim-Plätze zu schaffen. Auch wenn fehlende Unterkünfte für Studierende nicht in Zweifel gezogen werden, so steht die Frage, wie treffsicher und zielorientiert das Programm ist.

Die Landesregierung wird daher aufgefordert, staatliche Fördermittel effektiv für die Bestandsentwicklung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

3. Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt spiegelt sich weiterhin in den wachsenden Leerstandzahlen im Wohnungsbestand wider. Während sich in Halle und Magdeburg der Leerstand reduziert hat, steigt er in den ländlichen Regionen erneut und es gibt bei einigen Unternehmen Leerstandsquoten von mehr als 15%, was einen kritischen Wert für die Rentabilität der Unternehmen darstellt.

Die Landesregierung wird aufgefordert, für notwendige Abrisse die entsprechende Förderung bereitzustellen, d.h. die Abrissförderung muss dauerhaft ein Bestandteil der Städtebauförderung bleiben.

4. Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Fortschreibung und geplante Erhöhung des Wohngeldes im kommenden Jahr, da mittlerweile bereits jeder dritte Mieterhaushalt durch die Wohnkosten überlastet ist. Die Ausgaben von Bund und Ländern für das Wohngeld steigen rasant und Studien zeigen, dass die Zuschüsse für diese Subjektförderung mittlerweile 6-mal höher sind als die Förderung von Sozialwohnungen, also die Objektförderung. Dieses Missverhältnis muss beseitigt werden, denn die Mittel sollten für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen eingesetzt werden. Die massive Erhöhung der Ausgaben für das Wohngeld wird auch in Sachsen-Anhalt durch das zuständige Ministerium bestätigt.

Wir fordern die Landesregierung auf, sich dafür einzusetzen, dass die Mittel zum Erhalt von sozialem und bezahlbarem Wohnraum bereitgestellt werden.

5. In Sachsen-Anhalt muss der Schwerpunkt nach wie vor in der Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes liegen. Der Deutsche Mieterbund fordert schon lange eine deutliche Absenkung der Modernisierungsumlage und hat hierzu mehrfach Vorschläge unterbreitet. Um den Klimaschutz in den Gebäuden zu verbessern und bezahlbares Wohnen langfristig zu sichern, bedarf es der Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsveränderungen, die immer noch auf sich warten lassen.

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich im Bund dafür einzusetzen, dass eine sozialverträgliche Verteilung der Baukosten bei der energetischen Modernisierung erreicht wird, d.h. endlich Mietrechtsveränderungen zu beschließen, um eine Kostenneutralität bei Maßnahmen zur Energieeinsparung zu garantieren und andererseits durch die Förderpolitik Anreize für Investitionen zu setzen.

6. Eine neue Studie des DIW macht deutlich, dass immer mehr Haushalte über 40% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müssen, auch in Sachsen-Anhalt. Dabei geht es nicht allein um die wachsenden Nettomieten, sondern auch um ständig steigende Betriebskosten. Dies betrifft sowohl die kalten Betriebskosten, als auch die Heizungs- und Warmwasserkosten.

Mit der Grundsteuerreform sind Mieterinnen und Mieter unmittelbar betroffen, da diese Steuer fast ausnahmslos über die Betriebskosten umgelegt wird. Wir wiederholen die Forderung des DMB, die Grundsteuer aus dem Katalog der umlagefähigen Betriebskosten zu streichen, denn diese ist eine objektbezogene Steuer, die alleinig den Wert eines Grundstückes betrifft.

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich für eine derartige Änderung der mietrechtlichen Vorschriften auf Bundesebene einzusetzen. Die Städte und Gemeinden werden aufgefordert dafür Sorge zu tragen, dass die kommunalen Gebühren nicht einer unkontrollierten Steigerung unterliegen. Dies betrifft auch die kommunalen Gebühren, wie u.a. die Müllabfuhr, die Stromversorgung oder die Bereitstellung von Wasser/Abwasser.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bis hin zu den privaten Eigentümern werden aufgefordert, bei den Dienstleistungen, den Wartungskosten, den Bereitschaftsdiensten bis hin zu den Serviceleistungen dafür Sorge zu tragen, dass diese nicht ausufern. Die Ausgaben werden über die Betriebskostenumlage schlichtweg „durchgereicht“ und vor überzogenen und unwirtschaftlichen Kosten muss gewarnt werden.

7. Die Prüfung der Betriebskostenabrechnungen 2023 hat deutlich gemacht, dass durch die staatlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit den „Preisbremsengesetzen“ eine deutliche Kostendämpfung eingetreten ist. Für das kommende Abrechnungsjahr erwarten wir jedoch wieder erhebliche Nachforderungen. Die staatlichen Hilfen fallen weg, die CO₂-Steuer steigt auf 45€/Tonne und die Mehrwertsteuer wird einheitlich auf 19% angehoben. Auch wenn gegenwärtig die Strom- und Gaspreise rückläufig sind, so sind mittel- und langfristige Risiken bei der Preisbildung und damit die Gefahr von erneuten Preissprüngen nicht zu unterschätzen. Darüber hinaus plant die Bundesnetzagentur die Finanzierung des notwendigen Stromnetzausbaus neu zu regeln, indem u.a. die Netzbetreiber ihre Entgelte zu reduzieren haben. Durch die Neuregelung sollen die Endkunden letztlich entlastet werden.

Wir fordern die Energieunternehmen auf, diese Einsparung tatsächlich auch an die Kunden weiterzugeben.

8. Der §556c BGB schafft den Rechtsrahmen für die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung im bestehenden Mietverhältnis. Das Modell garantiert jedoch weder bei Neuvertragsmietverhältnissen noch im Bestand das Gebot der Kostenneutralität.

Auch mit der Reform der AVBFernwärmeV werden Mieter und Mieterinnen nicht vor unangemessenen hohen Kostenbelastungen durch Wärmelieferungen geschützt. Die Delegierten fordern denselben Schutz vor intransparenten Preisregulierungen und unkontrollierbaren Kosten wie sie den Direktkunden eingeräumt werden.

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich bei den Reformen dafür einzusetzen, dass Mietende wirkungsvoll vor hohen Kostenbelastungen geschützt werden, denn diesen kommen verbraucherschützende Regelungen bislang nicht zugute.

9. Die zunehmende Digitalisierung auch in der Wohnungswirtschaft darf nicht alleinig zu Lasten der Mieter und Mieterinnen gehen. Besonders ältere oder technisch weniger versierte Mietparteien dürfen nicht durch den digitalen Wandel ausgeschlossen bzw. benachteiligt werden. Die Delegierten fordern klare Regelungen, die sicherstellen, dass alternative Kommunikationsmöglichkeiten, wie Papierform bzw. persönliche Einsichtnahme, erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit dem Bürokratieentlastungsgesetz, welches nach Zustimmung im Bundesrat am 18.10.2024 zum 01.01.2025 in Kraft treten wird, ist zu kritisieren, dass Mietern und Mieterinnen das Recht auf Belegeinsicht unangemessen erschwert und die Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen erheblich einschränkt wird.

Der DMB lehnt die Änderungen zu §556 Abs.4 S.1 und 2 BGB ab und fordert zugleich die Vermieterseite auf, den Prüfungsanspruch bei den Betriebskosten nicht zu weiter zu erschweren.

10. Die vorgenannten Anträge erfordern bei den Adressaten, aber besonders bei allen Verantwortungsträgern in der Politik, ein flexibles und zielorientiertes Handeln. Bürokratische Hürden und ein Festhalten an starren Strukturen verhindern die notwendigen Entwicklungsprozesse. Seit Jahren liegen u.a. Konzepte zu Strukturveränderungen vor, die Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen den Städten und den ländlichen Gebieten war Gegenstand mehrfacher Evaluierungen, ein stärkeres Engagement für die Erhaltung der Wohnungsbestände und der Sicherung einer sozialen Wohnraumversorgung ist eine permanente Forderung aller Marktteilnehmer.

Wir fordern die Landesregierung und künftige Entscheidungsträger auf, für Sachsen-Anhalt wieder ein Landesbauministerium zu etablieren, denn nur mit notwendiger Fachkompetenz lassen sich die Grundprobleme in der Wohnungswirtschaft und für Mieter und Mieterinnen lösen.

Halle, den 26. Oktober 2024