



# HESSISCHER LANDTAG

14. 07. 2023

Plenum

## Dringlicher Antrag

### Fraktion DIE LINKE

#### **Wohnungskrise bekämpfen, öffentliche Hand zum Vorbild machen: Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NHW) stärken – sozial, ökologisch und gerecht!**

Der Landtag wolle beschließen :

#### I. Der Landtag stellt fest:

1. Die aktuelle Baukrise droht den schon seit Jahren bestehenden Mangel an bezahlbarem, insbesondere sozial gefördertem Wohnraum in Hessen weiter zu verschärfen. In Verbindung mit weiterhin steigenden Mieten im freien Wohnungsmarkt sowie zusätzlichen Belastungen durch hohe Energiepreise und die bisher unzureichende soziale Abfederung der für den Klimaschutz dringend notwendigen Wärmewende ist kurz- und mittelfristig eine weitere Zuspitzung der Wohnungskrise zu befürchten.
2. Weder die Bundesregierung noch die Hessische Landesregierung haben bisher entschlossene Maßnahmen unternommen, um die Wohnungskrise zu bekämpfen. Neben längerfristig wirksamen Instrumenten wie der im Koalitionsvertrag der Ampel zwar angekündigten, bis heute aber nicht umgesetzten Wiederherstellung des kommunalen Vorkaufsrechts und der Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit oder der systematischen Neuausrichtung der sozialen Wohnraumförderung auf Landesebene bedarf es insbesondere Maßnahmen, die rasch und gezielt wirksam werden.
3. Mit der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NHW) verfügt das Land Hessen über ein zentrales Instrument, mit dem auch kurz- und mittelfristig wirkungsvoll in den Wohnungsmarkt interveniert und zeitnah mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könnte. Dieses wohnungspolitische Potential wird bisher aber nicht ausgeschöpft, da die Geschäftspolitik der NHW den – auch im schwarz-grünen Koalitionsvertrag formulierten – sozialen und ökologischen Ansprüchen nicht genügt: Tausende Wohnungen wurden privatisiert, Mieten werden erhöht, energetische Modernisierungsmaßnahmen nur in unzureichender Zahl und auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter durchgeführt.
4. Daher ist eine Stärkung und soziale, ökologische und gerechte Neuausrichtung der NHW notwendig, um die Wohnungskrise zu bekämpfen und die öffentliche Hand am Wohnungsmarkt tatsächlich „zum Vorbild zu machen“.

#### II. Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

1. In den Gremien der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NHW) zeitnah die folgenden Maßnahmen durchzusetzen:
  - i) Mietenzwang für alle: Die bisher zur Anwendung kommende Regelung, Mieterhöhungen lediglich für Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen auf maximal 1 Prozent pro Jahr zu beschränken, hat sich als bürokratisch und unpraktisch erwiesen und führt regelmäßig zu Konflikten. Daher soll der Mietenzwang auf alle Mieterinnen und Mieter unabhängig von deren jeweiliger Einkommenssituation ausgeweitet werden – auch im geförderten Wohnraum.
  - ii) Mehr Sozialwohnungen im Bestand: Um kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum bei der NHW zu schaffen, sollen die Mieten aller Bestandsmieterinnen und -mieter, die vom Einkommen her Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, aktuell jedoch eine höhere Miete zahlen, auf das entsprechende Niveau abgesenkt werden.

Zudem sollen alle durch Mieterfluktuation freiwerdenden freifinanzierten Wohnungen künftig zu den entsprechenden Preisniveaus und Belegungsbindungen des geförderten Wohnungsbaus vermietet werden.

- iii) Mehr Sozialwohnungen im Neubau: Um zukünftig mehr bezahlbaren Wohnraum bei der NHW zu schaffen, sollen im Wohnungsneubau mindestens 50 Prozent geförderte Wohnungen errichtet werden.
- iv) Feste Kontingente für benachteiligte Gruppen: Vulnerable Gruppen wie Geflüchtete, Straftatlassene, Suchtkranke, Wohnungs- und Obdachlose, Menschen mit Behinderungen oder Menschen aus Gewaltschutzsystemen (wie Frauenhäusern) haben besonders unter der Wohnungskrise zu leiden. Rassistische und andere Diskriminierungsformen erschweren den Zugang zum Wohnungsmarkt zusätzlich. Daher sollen flächendeckend mindestens zehn Prozent der geförderten Wohnungen bei der NHW gezielt für solche Gruppen zur Verfügung gestellt werden.
- v) Verzicht auf Zwangsräumungen und Energiesperren: Die NHW hat während der Corona- und der Energiekrise weitgehend auf Zwangsräumungen und Energiesperren verzichtet. In Zukunft soll dieser Verzicht dauerhaft gelten.
- vi) Stopp aller Wohnungsprivatisierungen: In den letzten Jahren hat die NHW Tausende Mietwohnungen aus ihren Beständen privatisiert und Eigentumswohnungen verkauft. Dadurch hat die öffentliche Hand insbesondere im ländlichen Raum wichtige Einflussmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt verloren. Zudem wurde das Ziel einer Erhöhung des Wohnungsbestandes der NHW systematisch untergraben. Daher soll die NHW grundsätzlich auf alle Formen der Wohnungsprivatisierung verzichten.
- vii) Erhöhung des Wohnungsbestandes: Um den Wohnungsbestand und damit den Einfluss der NHW auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen, sollen nicht nur bezahlbare, insbesondere sozial geförderte Wohnungen neu errichtet, sondern auch geeignete Bestandswohnungen aufgekauft werden. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände von Investoren und großen Wohnungskonzerne wie Vonovia, die aufgrund ihrer aktuellen Finanzkrise Verkäufe anstreben und deren Mieterinnen und Mieter durch die öffentliche Hand geschützt werden sollten. Hierbei müssen jedoch klare Kriterien wie ein Kaufpreis unter dem Verkehrswert oder eine unterdurchschnittliche Miethöhe zur Anwendung kommen.
- viii) Energetische Modernisierungen massiv ausweiten: Um der Klimakrise zu begegnen, muss der CO<sub>2</sub>-Ausstoß auch im Gebäudesektor sofort drastisch reduziert werden. Mit einer jährlichen Modernisierungsquote von nur etwas über einem Prozent liegt die NHW im Durchschnitt der letzten Jahre weit unter den Zahlen, die zum Erreichen der selbstgesteckten – und ohnehin unzureichenden – Klimaziele notwendig sind. Daher soll der Umfang der energetischen Modernisierungen im Wohnungsbestand der NHW massiv ausgeweitet werden, was z. B. durch die Gründung einer öffentlichen, gemeinwirtschaftlichen Hessischen Bauhütte befördert werden könnte.
- ix) Energetische Modernisierungen nur warmmietenneutral: Die bisherigen sozialen Vereinbarungen der NHW bei energetischer Modernisierung reichen nicht aus, um Mieterinnen und Mieter wirkungsvoll zu schützen. Um Verdrängungsprozesse zu vermeiden und die Akzeptanz der Klimawende nicht zu gefährden, sollen Modernisierungsmaßnahmen warmmietenneutral umgesetzt werden. Zudem bedarf es einer frühzeitigen Informationspolitik und einer geeigneten Einbindung der Mieterinnen und Mieter vor Ort.
- x) Demokratisierung: Um den Mieterinnen und Mietern der NHW mehr demokratischen Einfluss auf ihre Wohnsituation zu ermöglichen, sollen flächendeckend Mieterbeiräte eingeführt werden. Diese sind so auszugestalten, dass sie tatsächlich echte Kontroll- und Mitbestimmungsrechte gegenüber Management und Verwaltung erhalten.

2. Zusätzliche Förderprogramme aufzusetzen und das Eigenkapital der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NHW) aus dem Landeshaushalt so zu erhöhen, dass die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ohne eine Gefährdung der finanziellen Stabilität des Unternehmens möglich ist.

**Begründung:**

Erfolg mündlich.

Wiesbaden, 14. Juli 2023

Der Fraktionsvorsitzende:  
**Jan Schalauske**