

„11 Punkte für eine bessere Wohnungspolitik“

Diskussionsgrundlage für den

„Darmstädter Wohngipfel – Bezahlbarer Wohnraum – aber wie?!“

Samstag, 10. November 2012, 10 bis 16 Uhr

im Darmstädter Schloss

vorgelegt vom **Darmstädter Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**
(DGB, Mieterbund Darmstadt, AStA TUD, AStA HDA u.a.)

1. Sozialen Wohnungsbau entschlossen fördern!

Der soziale Wohnungsbau ist das entscheidende Instrument, um die wachsende Zahl der Menschen mit niedrigen Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Der Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen ist auch in Darmstadt in den letzten zwei Jahrzehnten stark gesunken. Transferleistungen zur Verbesserung der Zahlungskraft von Menschen mit niedrigen Einkommen haben nicht dazu geführt, dass in ausreichendem Maße günstiger Wohnraum geschaffen wurde. Günstiger Wohnraum hat sich stattdessen durch die in den letzten zehn Jahren fast zum Erliegen gekommene Neubautätigkeit erheblich verknappt, wodurch die Mieten erheblich gestiegen sind. Um diese Entwicklung zu stoppen und umzukehren,

- werden die Fördertöpfe von Land und Bund so ausgestattet, dass alle Anträge auf Förderung berücksichtigt werden können.
- wird die Fehlbelegungsabgabe – mit Ausnahmeregelungen für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf – wieder eingeführt, um den Kommunen die Gegenfinanzierung zu erleichtern.
- besteht die Stadt Darmstadt beim Verkauf städtischer Grundstücke zur Wohnbebauung grundsätzlich darauf, dass als Gegenleistung für einen Vorzugspreis günstiger Wohnraum geschaffen wird.

2. Konversionsflächen in Darmstadt sozialverträglich erschließen!

Die längst überfällige Erschließung der Lincoln- und Jefferson-Siedlung ist mit knapp 900 Wohneinheiten unbedingt notwendig für die Entwicklung des Darmstädter Wohnungsmarkts in den nächsten Jahren. Zur sozialverträglichen Entwicklung

- stellt die Stadt Darmstadt sicher, dass mindestens ein Drittel der entstehenden Wohneinheiten der Mietpreisbindung unterliegt.
- wird für ein weiteres Viertel der Wohnungen mit den Investoren vereinbart, dass auch für Normalverdiener erschwingliche Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden.
- sichert sich die Stadt Darmstadt über die Planungshoheit hinaus auch die Verfügungsgewalt durch vorübergehenden mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb von Flächen von der BImA.

3. Wohnraumversorgung ist öffentliche Aufgabe!

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Privatisierung einstmalig geförderter Wohnungen lässt Wohnungen zur Ware verkommen und verschärft das Problem. Auch die Mieterprivatisierungen der Bauverein AG haben dazu geführt, dass vor allem alteingesessene Mieter unter Druck gesetzt werden und in Existenznöte geraten. Deshalb

- wird der Bestand an öffentlichen Wohnungen erhalten und durch den kontinuierlichen Ankauf von Belegungsrechten geografisch ausgewogen weiter ausgebaut. Die Nassauische Heimstätte bleibt im Besitz des Landes und verstärkt ihre Investitionen wieder.
- findet der geplante Verkauf der 700 städtischen Wohnungen und Liegenschaften an die Bauverein AG nur statt unter der Bedingung, dass der Weiterverkauf ausgeschlossen und ein verbindlicher Rahmen für eine moderate Entwicklung der Mieten gesetzt wird.
- bleiben Mieterprivatisierungen durch die Bauverein AG die Ausnahme und werden gegebenenfalls ausschließlich in Form eines Angebotes an die Mieter durchgeführt.

4. Kosten für energetische Modernisierung gerecht verteilen!

Energetische Modernisierung rechnet sich für die Mieter unter den momentanen Bedingungen nicht. Diese finanzieren die langfristige Wertsteigerung der Wohnung zum Nutzen des Vermieters und werden übermäßig an der gesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes beteiligt. Als Richtschnur für eine gerechte Lösung kann die drittelparitätische Verteilung der Kosten auf Vermieter, Mieter und die öffentliche Hand genommen werden. Dazu

- werden die staatlichen Förderprogramme bei gleichzeitiger Senkung der Anforderungen an den energetischen Standard ausgeweitet.
- wird die Modernisierungsumlage zugunsten der Einbeziehung des wärmetechnischen Zustandes eines Gebäudes in das Vergleichsmietensystem des Mietspiegels abgeschafft.
- werden Mieterhöhungen nach für den Mieter unwirtschaftlichen Modernisierungen gesetzlich ausgeschlossen. Die Umlage energetischer Modernisierungen ist nur akzeptabel, wenn im gleichen Maß die Energie-Einsparung beim Mieter ankommt
- werden die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter bei Modernisierungen erweitert.

5. Studentisches Wohnen ausbauen!

Das studentische Wohnen wird von zwei wichtigen Pfeilern getragen: Wohnheime und Wohngemeinschaften. In beiden Bereichen ist es in Darmstadt schwierig, ein Zimmer zu finden. Das Studentenwerk ist trotz verschiedener Neubauten mit einer Wohnheimplatzquote von 7% unterdurchschnittlich ausgestattet. Der private Wohnungsmarkt in Darmstadt ist insbesondere zum Semesteranfang überlaufen. Vor allem sozial benachteiligte und internationale Studierende haben oft das Nachsehen. Deshalb

- wird ein Wohnheimförderprogramm mit Beteiligung von Bund und Ländern aufgelegt, das auch den allgemeinen Wohnungsmarkt entlastet. Neue Wohnheimzimmer werden so gefördert und konzipiert, dass sie mit dem im BAFÖG dafür vorgesehenen Satz bezahlbar sind (vgl. bayerisches Förderungsprogramm).
- werden auf den Konversionsflächen die guten Voraussetzungen in den schon vorhandenen Gebäuden genutzt, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- nimmt die Stadt die Studierenden endlich als große und wichtige Einwohner-Gruppe wahr und ernst. Unter anderem wird die unsoziale Zweitwohnsitzsteuer durch ein Anreizsystem ersetzt.

6. Mietspiegel als Kostendämpfer erhalten!

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Begrenzung des Mietenanstiegs, treiben aber andererseits - zumindest in den Ballungszentren - die Spirale der Mietsteigerungen nach oben. Eine missbräuchliche Gestaltung des Mietspiegels verschärft diese Situation und stellt die Akzeptanz bei den Mietern in Frage. Deshalb müssen die Gestaltungsspielräume

bei der Erstellung des Mietspiegels von Kommunen und Mietspiegelerstellern verantwortungsbewusst genutzt werden.

Außerdem gehören die rechtlichen Grundlagen des Vergleichsmietensystems auf den Prüfstand, damit gerade dieses in den Ballungsräumen seine Mietsteigerungen dämpfende Funktion nicht verliert:

- Bei der Erstellung von Mietspiegeln werden wieder die unveränderten Bestandsmieten mit einbezogen, nicht nur die Neuvermietungen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre.
- Für die Neuvermietungen wird eine Obergrenze von 10% über dem Mietspiegel festgelegt.
- Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird von derzeit 20% in 3 Jahren deutlich abgesenkt.

7. Verdrängungsprozesse erkennen und stoppen!

Verdrängung von einkommensschwächeren Mietern durch eine hochpreisige Aufwertung ihrer Wohnungen oder ihres Viertels findet auch in Darmstadt statt. Zuletzt hat die Bauverein AG in der Postsiedlung günstige Mietwohnungen abgerissen oder modernisiert, um höherpreisige Wohnungen zu schaffen, die teilweise auch als Wohneigentum veräußert wurden. Das Gleiche ist bereits 2005 im Sanierungsbereich Mollerstraße/Gießener Straße („Grünzellenkur“) geschehen. Um weitere Gentrifizierungsprozesse auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt zu verhindern,

- achtet die Kommunalpolitik sorgfältig auf Anzeichen für Mieterverdrängung und wirkt ihr durch geeignete Maßnahmen nachhaltig entgegen.
- verzichtet die Bauverein AG auf Formen von Modernisierung, deren Konsequenz die Vertreibung der alteingesessenen Mieter ist. Weitere Modernisierungen werden unter dem Aspekt geplant, dass die bisherige Mieterschaft auch die neuen Mieten bezahlen kann. Dies betrifft nicht nur die Ausweisung öffentlich geförderter Wohnungen, sondern auch die Erhaltung bezahlbarer Wohnungen im freien Bestand.
- verzichtet die Bauverein AG auf die Schaffung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern in den modernisierten Liegenschaften.

8. Bauverein AG wieder in die soziale Verantwortung nehmen!

Grundlage für die gute wirtschaftliche Bilanz der Bauverein AG sind Mieten am oberen Ende des Möglichen und Ausrichtung der Bauprojekte am zahlungskräftigen Teil der Bevölkerung. Das Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Stabilität und sozialer Verpflichtung ist gestört und muss wieder hergestellt werden. Dazu

- verzichtet die Stadt Darmstadt auch künftig auf Gewinnausschüttung der Bauverein AG. Die Bauverein AG ist nicht dafür da, den Haushalt der Stadt zu finanzieren.
- verzichtet die Bauverein AG – auch nach dem Auslaufen von Förderungen – auf die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen und unterschreitet systematisch die Vergleichsmiete.
- überschreitet die Bauverein AG bei Neuvermietungen nicht das Niveau des Mietspiegels und verzichtet bei internen Umzügen auf einen Neuvermietungsauflage.
- führt die Bauverein AG gestaffelte Mietnachlässe ein für Geringverdiener, Familien mit Kindern und Rentner.
- setzt die Bauverein AG sich bei Neubau und Sanierung von Mietwohnungen das vorrangige Ziel, Wohnraum mit preisgünstigen Standards zu schaffen und zu erhalten, auch wenn dies geringere Renditen bringt.

9. Nebenkosten senken!

Die „zweite Miete“ ist mittlerweile für viele Mieter eine enorme Belastung geworden. Die Vermieter, und insbesondere die Wohnungsunternehmen, haben durchaus Möglichkeiten, zur Entlastung beizutragen. Dazu

- vereinbaren die Wohnungsbaugesellschaften für die Wohnungen in den unteren Mietsegmenten Teilinkludivmieten, die nicht verbrauchsabhängige Betriebskosten wie Versicherungen, Grundsteuer, Wartungskosten, Hausmeister- und Gartenpflege-service mit der Grundmiete abgelten und dadurch die Miete kalkulierbar machen.
- werden sie aktiv, um verbrauchsabhängige Kosten zu vermindern, etwa durch Überprüfung der Anschlusswerte für die Wasserzuleitung.
- schließen sie nur unbedingt nötige Versicherungen zu den günstigsten Bedingungen ab.
- vergleichen sie die Versorgerpreise für Energie regelmäßig und wechseln ggf. den Anbieter.
- verzichten sie auf die Erhebung der Umlageausfallwagnis-Pauschale bei geförderten Wohnungen, für die nicht die Kostenmiete erhoben wird.
- Außerdem bietet die entega einen Sozialtarif für den Grundverbrauch von Gas und Strom an.

10. Wohnungspolitik transparent und kontrollierbar machen!

Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum muss ein Schwerpunkt der Darmstädter Kommunalpolitik werden. Dazu gehört, dass die Bürgerinnen und Bürger besser informiert und stärker einbezogen werden. Deshalb

- erstellt der Magistrat einen Wohnungsbericht, in dem er die Lage bewertet und seine politische Strategie definiert.
- bezieht der Magistrat die Öffentlichkeit stärker in seine Verhandlungen mit der BlmA über die Konversionsflächen ein. Dies kann auch dazu dienen, die Verhandlungen durch öffentlichen Druck auf die BlmA zu unterstützen.
- weist die Bauverein AG die Kostenkalkulation für Neubauten und Modernisierungen aus, um die Mietpreispolitik des Unternehmens nachvollziehbar zu machen.

11. Klares Nein zur geplanten Mietrechtsverschlechterung 2012!

Die Bundesregierung plant noch im Jahr 2012 einschneidende Veränderungen im sozialen Mietrecht. Diese verlagern die Kosten für den Klimaschutz noch stärker auf die Mieter und erleichtern Kündigung und Räumung von in Not geratenen Mietern. Es drohen der Ausschluss von Minderungsrechten bei Sanierungsmaßnahmen, die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach energetischen Modernisierungen, die keinerlei Heizkostenersparnis für die Mieter bringen und die Abschaffung der Härteregelung bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen.

Ohne jeden Grund sollen Mieterrechte beschnitten werden, die gerade in Zeiten einer bevorstehenden neuen Wohnungsnot verheerende Wirkungen haben werden. Notwendig wäre stattdessen eine deutliche Überarbeitung und Reformierung der nicht mehr zeitgemäßen und auf falschen Grundlagen beruhenden Modernisierungs- und Mieterhöhungsvorschriften, die die Probleme auf dem Wohnungsmarkt erheblich verschärfen haben und dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum vernichtet wird.