



Liebigstrasse 46
64293 Darmstadt
Tel. & Fax 06151/8606067
www.uffbasse-darmstadt.de

Darmstadt, den 09. April 2013

Antrag für eine städtische Vereinbarung mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Die Stadtverordnetenversammlung möge folgendes beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die notwendigen Schritte zu unternehmen um mit dem Bauverein, der Nassauischen Heimstätte und anderen öffentlichen und privaten Wohnungsvermietern in Darmstadt eine Vereinbarung zu erreichen, in welcher die Vermieter zusagen:

1. bei Neuvermietungen keine Kaltmiete zu verlangen, die über der nach dem gültigen Mietspiegel zulässigen Vergleichsmiete liegt
2. generell auf die gesetzlich mögliche Anhebung des Mietpreises (BGB §558) an die örtliche Vergleichsmiete zu verzichten - es sei denn, vorherige Investitionen zur Verbesserung der Wohnung rechtfertigen eine höhere Einstufung entsprechend den Kriterien des Mietspiegel
3. Mietpreiserhöhungen nach einer energetischen Modernisierung so zu gestalten, dass bereits ab dem 1. Jahr für den/die Mieter eine sog. Warmmietenneutralität erreicht wird
4. gestaffelte Mietnachlässe für Familien mit Kindern und Geringverdiener(innen) anzubieten
5. sicherzustellen, dass die sog. Anschlusswerte für Wasser, Gas und Ferwärme technisch so ausgelegt werden, dass der davon abhängige Grundpreis so niedrig wie möglich liegt
6. in regelmäßigen zeitlichen Abständen das Preis-Leistungsverhältnis von Vertragspartnern zu überprüfen für Versicherungen, Energiebezug (Strom, Heizung, Warmwasser), Hausmeisterdienste, Straßenreinigung, Winterdienst, Wartungsverträge usw.
7. im Vorfeld aller geplanten großen Neubau- und Modernisierungsprojekte den Magistrat frühzeitig zu informieren und gemeinsam Möglichkeiten für Massnahmen im sozialen Wohnungsbau (Sozialwohnungen, Belegungsrechte) zu evaluieren.

Begründung

Bezahlbare Wohnungen in Darmstadt zu finden, ist in den letzten Jahren immer schwerer geworden. In bundesweiten Vergleichen größerer Städte liegt Darmstadt bei der Durchschnittsmiete für bestehende Verträge auch schon im vorderen Mittelfeld, bei Neuvermietungen aber bereits weit vorne unter den 10 teuersten Städten.

Dies ist neben höheren Gestehungskosten auch begründet darin, dass es keine gesetzliche Obergrenze bei Neumieten gibt, der Vermieter also unmittelbar von der hohen Nachfrage nach Wohnraum profitieren kann.

Diese hohen sog. „Angebotsmieten“ wirken sich besonders schwerwiegend aus für Familien und Menschen mit geringem Einkommen, die eine Wohnung suchen (Punkt 4).

Mittel- und langfristig werden sich die hohen Mieten bei Neuverträgen schnell auch auf die sog. Bestandsmieten auswirken, da sie sich ganz wesentlich auf die Berechnung der sogenannten Vergleichsmiete des Mietspiegels auswirken.

An diese Vergleichsmiete können Vermieter mittelfristig im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auch die Bestandsmieten schrittweise anheben. Diese Kombination - sehr hohe Neumieten und Angleichung der Bestandsmieten - ergeben eine Aufwärtsspirale für die Mieten insgesamt.

Verstärkt wird diese Bewegung zu höheren Mieten auch durch energetische Modernisierungsmaßnahmen. Denn 11% der Kosten dieser Maßnahme können als Mieterhöhung umgelegt werden - unabhängig davon, ob sich für die Mieter tatsächlich in dieser Höhe Einsparungen bei den Nebenkosten ergeben.

Die in unseren Punkten 1 bis 3 geforderte Selbstbeschränkung soll dieser Mietsteigerungsspirale mittel- und langfristig entgegenwirken.

Direkt und kurzfristig kostensenkend wirkt sich die Umsetzung unserer Punkte 5 und 6 aus - und außerdem ohne Auswirkungen auf die Mieteinnahmen der Vermieter, da es sich um Bestandteile der Nebenkosten handelt, die zwar oft auch zweite Miete genannt werden, aber für den Vermieter ein durchlaufender Posten sind.

Gerade kürzlich bei der Beratung zur Fernwärme wurde beim Stichwort Anschlusswert deutlich, dass Grundkosten unabhängig von dem Verbrauch anfallen, aber die Basis dafür gerade bei älteren Immobilien oft nicht so kostengünstig gestaltet sind wie dies technisch heute möglich ist.

Unser Punkt 7 ist eigentlich selbsterklärend: es sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, geförderten Wohnbau umzusetzen - gerade angesichts der eingeschränkten Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken hier in Darmstadt.

Weitere Begründung mündlich

Fraktion Uffbasse

Kerstin Lau - Fraktionsvorsitzende

Georg Hang, Markus Hintzen, Sebastian Schmitt, Wieland Weise - Stadtverordnete