

## **Zur Modernisierung des Ensembles im Rhön-/Spessartring**

**Die bauverein AG steht im Austausch mit der Mieterschaft im Rhön- / Spessartring. Durch den regelmäßig stattfindenden Mieter-Dialog hat das Unternehmen auch Kenntnis von der im Vorfeld zur Stadtverordnetenversammlung geplanten Demonstration. Unserem Kenntnisstand nach geht es dabei um die Mieterhöhungen in diesen Liegenschaften.**

**Die bauverein AG nimmt dies zum Anlass, Sie als Stadtverordnete über den Sachstand dieser Großmodernisierung zu informieren.**

### **Die Modernisierung im Rhön- / Spessartring:**

Die bauverein AG hat 2016 damit begonnen, das – von August Buxbaum errichtete und seinerzeit für den sozialen Wohnungsbau zukunftsweisende – Ensemble im Rhön- und Spessartring zu modernisieren. Die bis 2021 dauernde, dem Denkmalschutz unterliegende Maßnahme, umfasst rd. 50 Objekte und wird bislang in bewohntem Zustand durchgeführt.

Die Modernisierung beinhaltet in jedem Gebäude u.a. die Dämmung von Dach und Kellerdecke, den Austausch von Fenstern, Hauseingangs- und Wohnungstüren, die Erneuerung der Fassade und den Einbau neuer Briefkasten- und Klingelanlagen. Zudem werden die Außenanlagen und Treppenhäuser überarbeitet.

Mit der an die Modernisierungen gekoppelten Anbindung der Liegenschaften im Rhön-/Spessartring an das Fernwärmenetz der Stadt Darmstadt folgt die bauverein AG den Klimaschutzzielen der Wissenschaftsstadt: So trägt die Umstellung der Heizart zu einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei.

Die bauverein AG investiert in dieses Großprojekt 50 Mio. Euro – das entspricht knapp 15 Jahresmieten. In jedem Objekt entfallen ca. 77 % der Investitionskosten und damit der Löwenanteil auf die Instandhaltung und rd. 23 % auf die Modernisierung. Für die Berechnung der Modernisierungsumlage (mehr Infos dazu s. u.) werden nur die Modernisierungskosten herangezogen. Die Kosten für die Instandhaltungsmaßnahmen werden ausschließlich von der bauverein AG getragen!

### **Mieterhöhungen / Modernisierungsumlage:**

In der Vergangenheit war von den Bewohnern im Rhön- / Spessarting immer wieder das Erscheinungsbild der Anlage bemängelt worden (marode Klappläden, Putzschäden etc.). Mit der Modernisierung folgt die bauverein AG daher auch dem Wunsch der Mieter. Die Modernisierung verbessert das Gesamtbild der Anlage und erhöht zudem den Wohnkomfort in den Häusern.

Für die Modernisierung erhält die bauverein AG in Darmstadt und über die Stadtgrenzen hinweg viel positives Feedback – dies auch von Mietern, deren Häuser bereits überarbeitet wurden.

Wie bei Modernisierungen üblich, legt die bauverein AG Modernisierungskosten nach Abschluss der Maßnahme unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften auf die Bewohner um. Dabei wurden die Mieten bei bereits realisierten Modernisierungen um durchschnittlich 1,50 Euro/m<sup>2</sup> erhöht.

Bei Durchschnittsmieten von 7,30 Euro/m<sup>2</sup> im Rhön- / Spessarting bewegt sich demnach – auch nach einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung (+1,50 Euro/m<sup>2</sup>) – der Großteil der Mieten im mittleren Bereich des Darmstädter Mietspiegels. Die Mieten im Rhön-/Spessarting sind damit alles andere als Spitzenmieten und stellen – insbesondere angesichts der attraktiven Lage – nach Meinung der bauverein AG eine faire Miete dar.

Auch angesichts ihres Gesamtbestands bewegt sich die bauverein AG im Bereich des Mietspiegels oder liegt sogar darunter. So beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine bauverein-Wohnung aktuell 6,33 Euro. Damit wirkt das kommunale Wohnungsunternehmen mit seinen mehr als 16.000 Wohnungen mietpreisdämpfend auf einem überhitzten, angespannten Wohnungsmarkt!

Als städtische Tochter, die sich – nicht zuletzt aus ihrer Historie heraus – ihrer Verpflichtung bewusst ist, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, achtet die bauverein AG darauf, dass ihre Mieten fair sind. **Durch Modernisierungen sollen keine Bestandsmieter verdrängt, sondern bezahlbare Wohnungen langfristig erhalten werden!**

### **Mieterinitiative / Dialog / Kommunikation**

Die bauverein AG trägt dem hohen Informationsbedürfnis der Mieterinnen und Mieter mit einer umfassenden Mieterkommunikation Rechnung. Den Konflikt um die Öffnung geschlossener Loggien im Herbst 2017 nahm die bauverein AG deshalb zum Anlass, einen sogenannten Mieter-Dialog ins Leben zu rufen.

Einmal pro Monat treffen sich Vertreter des Arbeitskreises Rhön-/Spessarting (Mieterschaft) mit Vertretern der bauverein AG. Der Dialog dient dazu, Fragen zu bestimmten Themenbereichen wie zu Mieterhöhungen, zur Berechnungsgrundlage

für die Modernisierungsumlage oder zu Zeitplänen zu stellen, die Vorgehensweise zu erklären und über kritische Punkte zu sprechen. Der Dialog fand bislang acht Mal statt und wird von den Teilnehmern als fruchtbar empfunden. So wurde zum Beispiel eine Veranstaltung dazu genutzt, die Modernisierungskosten aufzuschlüsseln und die Abgrenzung von Modernisierungs- zu Instandhaltungskosten nachvollziehbar zu machen. Darüber hinaus gibt es das Angebot, dass sich die Mieter die Berechnungsgrundlage für die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auch in Einzelgesprächen erläutern lassen können.

### **Stichpunkt Loggien**

Nach massiven Protesten von Mietern gegen eine Wiederöffnung verschlossener Loggien entschloss sich die bauverein AG Ende 2017, auf die Mieter zuzugehen und für alle noch folgenden Objekte auf eine Öffnung der Freisitze zu verzichten. Hierzu wurden individuelle Gespräche mit jedem Mieter geführt.

Dort, wo man Loggien im Einvernehmen mit den Mietern geöffnet hat, wurden Bäder, die z. T. in die Loggien integriert waren, auf Kosten der bauverein AG in die Wohnung verlegt. Die Mieter erhielten damit neuwertige Bäder.

### **Stichpunkt Verdrängung / Gentrifizierung**

Die bauverein AG weiß um den Wert einer vielfältigen, bunt gemischten und stabilen Nachbarschaft. Als tief in Darmstadt verwurzelt ist sie der kommunale Immobiliendienstleister zudem seines sozialen Auftrags bewusst. Es liegt daher nicht im Interesse der bauverein AG, dass Mieter, insbesondere langjährige, ihre Wohnung verlassen müssen, weil sie sich die neue Miete nach einer Modernisierung nicht mehr leisten können.

Der bauverein AG ist im Rhön-/Spessarting allerdings kein Kunde bekannt, der sich innerhalb der Einwendungsfrist auf die gesetzliche finanzielle Härtefallregelung berufen hat.

Auch seitens des Amtes für Wohnungswesen wird bestätigt, dass aufgrund der Modernisierung keine Kürzung / Umzugsanforderung an die Mieter ergeht, die unter die Kosten der Unterkunft fallen.

Dort, wo es im Vorgang zu einer Modernisierung Einwände oder Bedenken hinsichtlich der Maßnahme gab, ist das Unternehmen auf die Mieter zugegangen und hat auch hier das Gespräch gesucht.

Dem Unternehmen ist sehr daran gelegen, dass sich Mieter, für die die Mieterhöhungen finanziell nicht tragbar sind, bei der bauverein AG melden. Nur so kann in Einzelgesprächen gemeinsam mit jedem einzelnen Mieter nach einer individuellen Lösung gesucht werden. Um adäquate Lösungen zu finden, bindet die

bauverein AG ihr erfahrenes unternehmenseigenes Sozialmanagement ein und arbeitet zudem eng mit städtischen Ämtern zusammen.

**Ziel der bauverein AG ist es ganz klar, für jeden eine individuelle und tragfähige Lösung zu finden!**

Als kommunales Unternehmen ist die bauverein AG bei aller Rücksichtnahme auf persönliche Belange aber auch verpflichtet, eine am Bestand orientierte Investitionsplanung zu betreiben. Denn Modernisierungen wie die im Rhön- / Spessarting sind notwendig. Eine Modernisierung erfolgt jedoch erst nach sorgfältiger Prüfung eines Objekts und auch nur dort, wo Handlungsbedarf besteht. Um die Belastung für die Mieter so gering wie möglich zu halten, schöpft die bauverein AG den gesetzlichen Rahmen hinsichtlich der Beteiligung der Mieter an den modernisierungsbedingten Kosten jedoch bei Weitem nicht aus.