

Veranstaltung „Strategien für bezahlbares Wohnen“

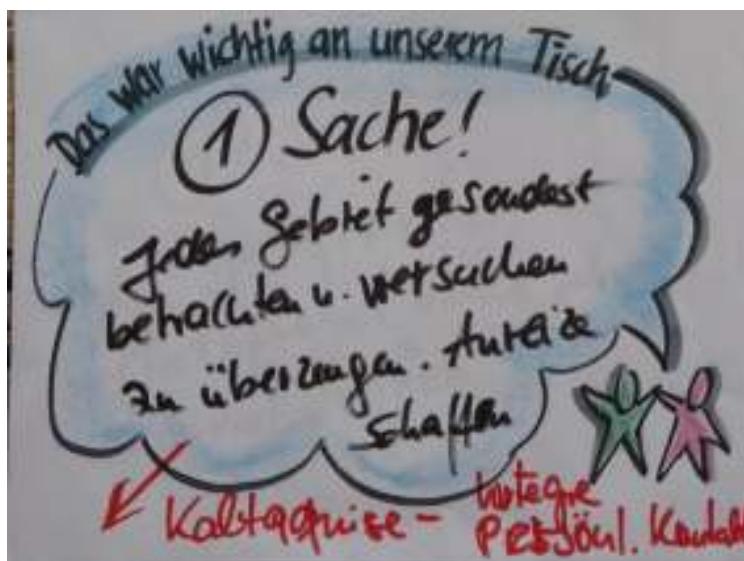
7. März, 19.30 bis 22.00 Uhr, Haus der Kirche, Ludwigstr. 13, Heppenheim

Tisch 1: Aufstocken, Anbauen, zweites Haus im Garten: Ja! – aber nicht in MEINEM Garten!!!

Jutta Scheurich, Team Stadtplanung und Demographie der Stadt Bensheim, Moderatorin: Steffi Beckmann

- Ist aus Sicht der Anwesenden diese Nachverdichtung überhaupt ein Weg, Wohnraum zu schaffen?
- Was spricht dagegen?
- Warum sollte man solch ein Gebiet unverändert erhalten?
- Was spricht aus Ihrer Sicht dafür?
- Wie können wir das Maß der verträglichen Nachverdichtung bestimmen?
- Was müsste passieren um Eigentümer und Mieter DAFÜR zu gewinnen?

Das kam zurück ins Plenum:



Jedes Wohngebiet, das zur Nachverdichtung ansteht, ist individuell und muss gesondert betrachtet werden

Integere Person mit persönlichen Kontakten und frei von Eigen-Interessen für Kalt-Aquise gesucht! Mit Beratungsstelle im Hintergrund für rechtliche, steuerliche, bauliche und andere Aspekte

Das wurde am Tisch besprochen und notiert:

Erstmal leer stehende Wohnungen vermieten, bevor nachverdichtet wird!

Welche Vorteile habe ich von einem 2. Haus im Garten?

- Wirtschaftliche Aspekte: Miete oder Verkauf
- Eigenbedarf

Diskussions-Ergebnis in der Runde: Anbau von bestehenden Häusern: Ja! Luft kostet nix (im Gegensatz zu neuen Grundstücken), Aufstocken zu 2-3-4-stöckigen Häusern, hier müssen je nach Situation individuelle Entscheidungen getroffen werden

Aber: Bau-Auflagen und Richtlinien und gesetzliche Regelungen sind kompliziert und ein Hemmschuh

Neubau in der zweiten Reihe: Nein! Wir brauchen auch Grün!

Privat-Personen lassen Wohnungen unvermietet, andere vermieten sehr sozial
Viele Eigentümer haben seit Jahren die Miete nicht erhöht

Wie kann man Eigentümer zum Vermieten bringen? Angst vor Konflikten mit Mieter und Mitbewohnern

Politik muss vorgeben: Wer neu baut muss 30-35 % sozialen Wohnungsbau verwirklichen.

Bürgerbeteiligungsverfahren sind wichtig

- Folge: Bebauungsplan
- Erschreckend dabei: Widerstände gegen sozialen Wohnungsbau in der Nachbarschaft

Wohnen und Infrastruktur gehören zusammen: wenn preiswerter Wohnraum nur mit hohen Kosten für ÖPNV oder Individualverkehr zu erreichen ist, kommt er für Geringverdiener nicht in Frage und steht leer (Ländliche Gemeinden des Kreisgebiets)

Besondere Probleme für ALG II Bedarfsgemeinschaften: wenn keine angemessene Wohnung gefunden wird, muss aus der Grundsicherung ein Teil der Miete bestritten werden, weil die vom Amt übernommenen „Kosten der Unterkunft“ nicht für die Miete reichen

Tisch2: „Leerstand – Baulücken – alles Privatsache?!??“

Dorte Meyer-Marquart, Regionalmanagerin Darmstadt-Dieburg, Moderatorin Ute Gölz:

- Wie können Gemeinden Ihre Bürger ansprechen, damit sie ihre inneren Widerstände überwinden und das Thema anpacken
- Welche Anreize sollte die Kommune schaffen, damit leer stehende Häuser oder Grundstücke zur Nutzung bereit gestellt werden?

Das kam zurück ins Plenum:



Eine Beratungsstelle, multiprofessionelles Beratungs-Team zur Wohnberatung/ Erhalt/ Vermietung Beratung zu Wohn- und Lebenskonzepten im Alter um drohenden Leerstand (1 Person in riesigem Familienhaus) vorzubeugen

Das wurde am Tisch besprochen und notiert:

- Nutzung von Baulücken hängt auch von Verkehrs-Situation ab (Stellplätze etc.)
- Raumordnungsplan: Leerstände und Baulücken in Kommunen müssen systematisch erfasst werden
- Thema Leerstand und Wohnungsnot zum politischen Thema machen
- Neue Wohnformen/-Modelle entwickeln
- Definition Leerstand: Leerstands-Risiko ist auch, wenn einzelne/ältere Personen eine große Wohnung belegen

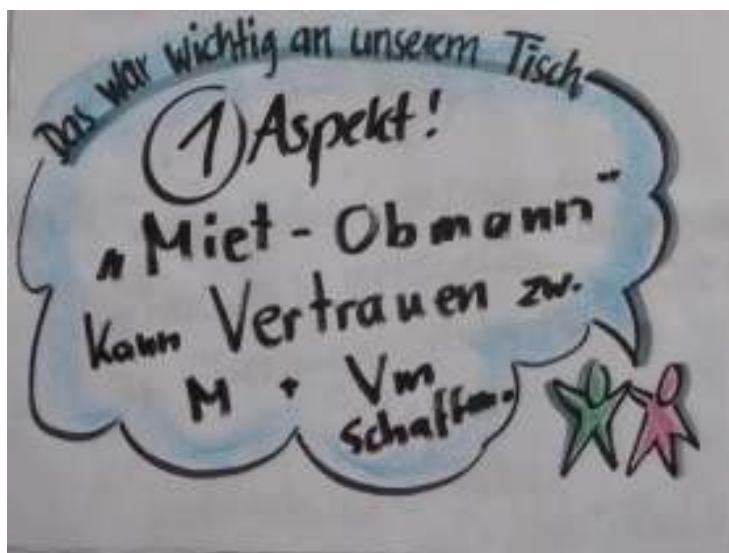
- Welchen Wohnraum kann die Gemeinde Älteren anbieten, die alleine in einer großen Wohnung leben?
- Gemeinschaftliches Wohnen mit Pflegekraft
- Beratungskonzepte mit Fachleuten (Kompetenz-Team)
- Vermietung unterstützen/ Hilfestellung/Beratung
- „Vermiete an die Stadt“ (Viernheim) als Schutz gegen Miet-Ausfall
- Politische Gremien und externe Berater sollten Strategie entwickeln um Eigentümer anzusprechen
- Unterstützung durch Gemeinde / Bauhof
- Anreize in Kommunen schaffen: Dorfentwicklung
- Erstberatung/ Architekt, Gebäude „marktreif“ machen

Tisch3: „Böser Mieter, böser Vermieter- oder wollen doch beide das Gleiche?- Braucht die Bergstraße eine Wohnungssicherungsstelle?“

**Björn Metzgen-Meuer, Leiter der Wohnungsnotfall des Diakonischen Werkes Bergstraße,
Moderator: Ulrich Halbleib**

- Was brauche ich als Vermieter, um ungenutzten Wohnraum zur Verfügung zu stellen?
- Was sichert mir als Mieter ein dauerhaftes Mietverhältnis?

Das kam zurück ins Plenum:



Eine Wohnungs-Sicherungsstelle könnte Vermittlungsfunktion zwischen Mieter und Vermieter einnehmen

Das wurde am Tisch besprochen und notiert:

Mieter wollen...

- ...Vertrauen gewinnen beim Vermieter
- ...ihren persönlichen Lebensstil pflegen

Mieter brauchen manchmal... (z.B. nach langer Wohnungslosigkeit)...
... „Wohntraining“

Vermieter wollen...

- ...Vertrauen gewinnen beim Mieter
- ...ihr Geld bekommen
- ...Rechts-Sicherheit

...Mietverhältnis muss beendet werden können
...Wertschätzung für und pfleglichen Umgang mit Ihrer Wohnung

Mieter und Vermieter sollten...
... Interesse füreinander zeigen

Miet-Obmann als Vertrauensperson könnte...
....Versammlungen zwischen Mietern und Vermietern moderieren
....unabhängig beraten in Mietrechts- und anderen Fragen
...Kompetenz-Klärung der Zuständigkeit der Wohnungs-Beschaffung

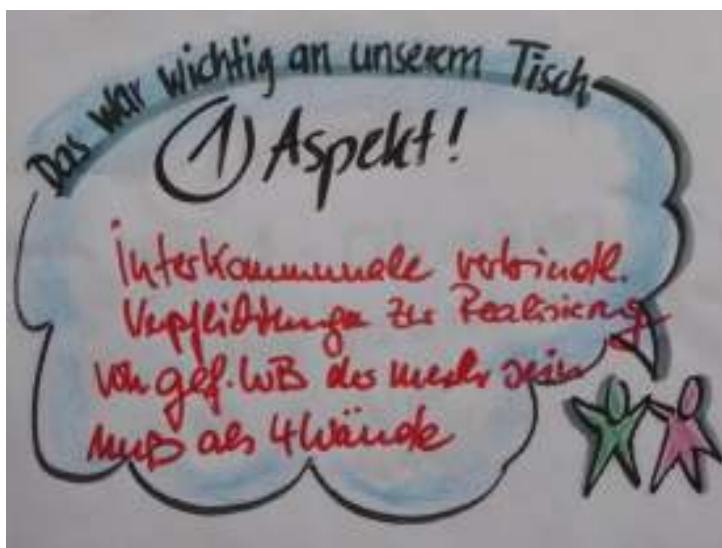
Kommunen könnten Miet-Ausfall-Bürgschaften übernehmen.

Tisch 4: „Alle wollen ihn, keiner fördert ihn richtig. Sozialer Wohnungsbau im Ping-Pong-Spiel der politischen Kräfte“

Gernot Jakobi, Wohnbau Bergstraße eG, Moderator: Christian Hilsberg

- Welche heutigen Förderwege müssen verändert werden, damit mehr geförderter Wohnraum entsteht?

Das kam zurück ins Plenum:



Forderung:

Interkommunale verbindliche Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau der mehr sein muss als 4 Wände:

Dazu gehört Regionalentwicklung!

Das wurde am Tisch besprochen und notiert:

...damit sozialer Wohnungsbau gelingen kann, ist folgendes nötig:

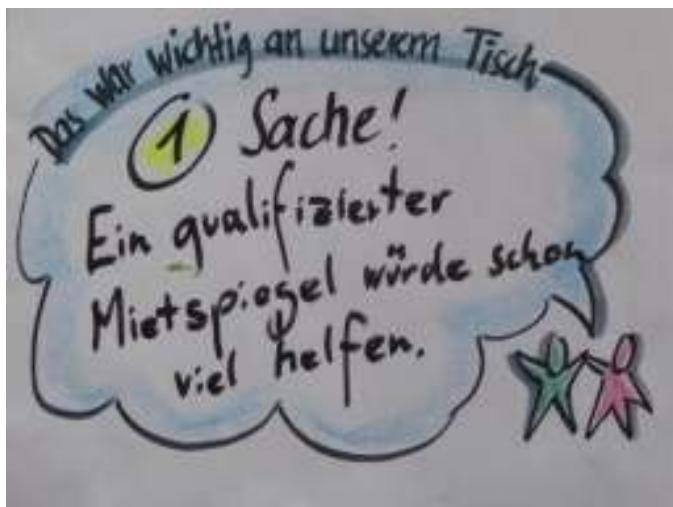
- Interkommunale Abstimmung wo und wie sozialer Wohnungsbau entsteht
- Regelungswut im Bau abbauen
- Reformierung des Baurechts nötig
- Vor Ort mit Betroffenen Prioritätenliste für die Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau erstellen
- Geförderter Wohnungsbau und Spekulation mit Grund und Boden schließen sich aus!
- Bauland für sozialen Wohnungsbau gehört nicht in Privathand
- Allgemeine Aufklärung über die Frage: wer braucht sozialen Wohnungsbau?
- Sozialer Wohnungsbau muss mehr sein als 4 Wände: dazu gehört Regional-Entwicklung

Tisch 5: Wie lässt sich bezahlbarer Wohnraum für Normal- und Geringverdiener schaffen?

**Regina Kamm, Sarah Gellermann, Mieterbund Darmstadt, Region Südhessen e.V., Moderator:
Tilman Pape**

- Wie kann der Bau bezahlbarer Wohnungen bei steigenden Bodenpreisen erreicht werden?
- Wie kann die Preisspirale bei den Mieten begrenzt werden?
- Wer kann günstige Wohnungen bauen und vermieten?

Das kam zurück ins Plenum:



Der Qualifizierte Mietspiegel dient als objektive Richtschnur und verhindert dass die Begehrlichkeit der Vermieter über Gebühr steigen

Das wurde am Tisch besprochen und notiert:

- Nachhaltige Bebauungspläne sollten erstellt werden
- Hochhäuser sollten attraktiver werden
- Mehrgeschossige Gebäude müssen gefördert werden
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften gründen
- Bodenpreisexplosion durch Erbpachtverträge verhindern
- Zweitwohnungsbesteuerung könnte Entlastung bringen
- Steuerliche Hürden müssen abgeschafft werden, wenn Menschen Ihre Wohnungen günstig vermieten wollen
- Mietspiegel bringen oft überraschende Ergebnisse!!!
- Mietpreisbremse (nur 10% über Mietspiegel ist erlaubt)
- Die Wohnungen sind da, Sie müssten nur genutzt werden!
- Viernheimer Programm „Vermiete an die Stadt“ vielversprechend
- Baustandards müssten reduziert werden, Baurecht ist viel zu kompliziert und teuer
- Das Problem ist schlicht der Mangel an vorhandener Fläche an der Bergstraße
- Umnutzung von Flächen als Lösung?
- Politik muss den Anteil an bezahlbarem Wohnraum pro genutzter Fläche festlegen

Diese Fragen wurden notiert:

- Wie ist bezahlbarer Wohnraum definiert?
- Wie kann die Anbindung bezahlbarer Wohnungen an die Infrastruktur besser gewährleistet werden?
- Sind alle Energie-Sparmaßnahmen sinnvoll?