

## **Wahlprüfsteine Rhörring**

Wichtige Bemerkungen zur Beantwortung der Wahlprüfsteine:

Der Bauverein ist eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die dem sozialen Gedanken und dem Gemeinwohl verpflichtet sein sollte und nicht als Cash-Cow für den städtischen Haushalt dienen.

Noch besser wäre es, wenn die Bauverein AG in eine gemeinnützige städtische Wohnungsgesellschaft umgewandelt würde und Gewinne nur als Rücklagen für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, den Erwerb zusätzlicher Wohnungen und Modernisierungsarbeiten verwendet werden.

Im Aufsichtsrat sollten alle im Parlament vertretenen Parteien repräsentiert sein und als ehrenamtliche Mitglieder unentgeltlich Ihre Aufsichtspflichten wahrnehmen ( keine bezahlten Pöstchen für Politiker).

### **Die Wahlprüfsteine:**

Zu 1. Bei reinen Instandhaltungsarbeiten sind die anfallenden Kosten vom Vermieter zu tragen. Das sollte auch rückwirkend gelten.

Zu 2 Ja

Zu 3 Unter den Schlagworten Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Minimierung und CO<sub>2</sub>-Null-Emission werden aus unserer Sicht teilweise für den Mieter kostentreibende und weniger sinnvolle und zielführende Maßnahmen durchgeführt.

Zu 4 Prinzipiell sind wir dagegen, dass Mieter Gefahr laufen, durch Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt zu werden. Dies widerspricht unserer Auffassung einer dem Gemeinwohl verpflichteten städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Zu 5 Ja, und siehe Vorbemerkung

Zu 6 Das könnten wir uns vorstellen ( Härtefallklausel ); ansonsten s. auch Vorbemerkung.

Zu 7 Für eine fundierte Aussage fehlen uns leider die Details. Wir beobachten aber allgemein, dass versucht wird, ältere Bausubstanz klimaneutral zu modernisieren, was dann gesetzlich erlaubt auf die Mieter umgelegt wird und zu hohen Mieten für die Mieter führt.

Zu 8 Wir halten eine Mietdeckelung für kein probates Mittel, jedoch sollte jede Mieterhöhung transparent, plausibel und im Vorfeld mit entsprechender Vorlaufzeit mit den betroffenen Mietern diskutiert werden ( s. hierzu auch Pkt. 6). Da die Mietpreisdeckelung (für Modernisierungen) bereits im Bundesgesetz seit 1.1.2019 im Sinne der Absetzbarkeit (8 % statt 11% Absetzbarkeit der Gesamtkosten und 3 EURO bzw. 2 EURO für günstigen Wohnraum verschärft wurde, bleibt ein valider Weg den wir im Vorspann vorgeschlagen haben, den Bauverein als städtische gemeinnützige Wohnbaugesellschaft ohne Gewinnabsicht (Ausnahme: Rücklagen, Wohnungserwerb und für Modernisierungsarbeiten) als Gesellschaftsform zu ändern. Dies führt dann aber zweifelsohne zu Verwerfungen im städtischen Haushalt der Stadt Darmstadt, da Überschüsse der Unternehmen der Stadtwirtschaft in die Kassen der Stadt Darmstadt gespült werden und Defizite der städtischen Unternehmen wiederum vom städtischen Haushalt übernommen werden.

Die Kostenerhöhung durch Fernwärme sehen wir kritisch, da die Heizkosten intransparent sind und es sich beim Fernwärmelieferanten um einen Monopolisten handelt ( Erzeuger, Netzbetreiber und Lieferant in einer Hand).

Zu 9 Das soziale Umfeld und gewachsene Strukturen, wie zum Beispiel die Rhönring-Siedlung sollten möglichst erhalten bleiben. Wegziehen darf nicht die Lösung sein. Hier könnte vielleicht die Einrichtung eines parlamentarischen Petitionsausschusses hilfreich sein.

Zu 10 Ist ein überlegenswerter Vorschlag, denn langfristige Mietzahlungen sollten mit einem „Treuebonus“ versehen werden, in diesem Fall in Form eines besseren Bestandsschutz.

Zu 11 Wir können uns nicht vorstellen, wie diese aussehen sollte, um wirklich effektiv zu sein, außer dem angesprochenen „Treuebonus“ Antwort 10.

Zu 12 Dies ist eine schwierige Frage. Modernisierungsmaßnahmen sollten im Prinzip immer im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern im Vorfeld diskutiert und abgeklärt werden. Falls keine Einigung erzielt werden kann, wäre eine Deckelung vorstellbar. Im Übrigen hat die Bundesregierung bereits ab 1.1.2019 von 11 % auf 8 % mit zusätzlicher Deckelung durch Quadratmeterbegrenzung und Zeitdauer gedeckelt (siehe Punkt 8.). Hier hat man die absehbaren Folgen eines nicht angemessenen Klimaschutzes im Vergleich zu den sozialen Belangen der Mieter verzeigt und im Nachhinein korrigiert. Die energetische Modernisierung ist zudem in den Vordergrund getreten und „normale“ Modernisierungsmaßnahmen spielen die 2. Geige. Durch die zeitliche und monetäre Limitierung von Mieterhöhungen, die durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst werden können, muss man sich jetzt entscheiden, entweder: überzogene energetische Modernisierungen oder gängige „normale“ Modernisierungen. Beides gleichzeitig ist gesetzlich kaum mehr möglich und verbaut. So oder so: Der Mieter bleibt der Dumme.

Zu 13 Das lässt sich sicherlich juristisch klären

Zu 14 Ja

Zu 15 Siehe hierzu Pkt. 9, unser AfD-Vorschlag eines parlamentarischen Petitionsausschusses.

Zu 16 Könnten wir uns auf alle Fälle vorstellen, auch bei anderen Dauerschuldverhältnissen wie z.B. durch Vertretung der Partei mit der schwächeren Verhandlungsposition -dem Arbeitnehmer- in Unternehmen, ist es gelebte Praxis (manchmal bis hin zu paritätischen Besetzungen bei der Montanmitbestimmung) Arbeitnehmervertretungen in Aufsichtsräten zu besetzen. Diese durch Bundesgesetz geregelte wichtige Sache bedingt freilich eine klare Regelung welche Mieterorganisation überhaupt vertretungsberechtigt und -befugt sein kann.

Zu 17 Ja, man kann sich nicht nur auf einen städtischen Verwaltungsapparat zurückziehen, der z. B. mit den Härtefallregelungen schon einen systemischen Mangel ausweist.

Zu 18 Eine juristische Chancengleichheit bei Rechtsstreitigkeiten ist wünschenswert, leider in der Realität vielfach nicht zu erreichen.

Zu 19 Wir würden eine jährliche Befragung begrüßen, die sowohl dem Magistrat und der STAVO vorzulegen ist. Es ist zur Zeit nach der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) nicht möglich, die über 130 städtischen Tochtergesellschaften ausreichend über das Parlament zu kontrollieren oder deren Bürgerausrichtung zu überprüfen. Dies ist ein systemischer Fehler. Eine große Anfrage der AfD Darmstadt zu den Rhönringliegenschaften wurde von uns deshalb in 2019 weitgehend verweigert (siehe Anhang 1). Deshalb haben wir uns damals in einem aufwendigen Termin direkt beim Bauverein Gehör verschafft und auch bekommen und weitgehend beantwortet bekommen (siehe die Antworten des Bauvereins Anhang 2). Mit allein über 130 städtischen Gesellschaften ist hiermit dem städtischen Parlament damit eine wesentliche Kontrollmöglichkeit entzogen und fußt hauptsächlich auf der Besetzung von bestimmten Parlamentariern der Parteien des Stadtparlaments in den Aufsichtsgremien. Hiervon sind einige Fraktionen -genau wie wir- ausgeschlossen und können keinerlei Kontrolle für die Bürger ausüben.

Zu 20 Nein; s. hierzu auch Anm. unter Pkt. 8

Zu 20 und 21 Wir lehnen eine Klimaschutzsteuer ab, da sie nicht zielführend ist.

Es gibt diese Klimaschutzsteuer bereits in Form der CO<sub>2</sub>-Steuern auf fossile Energieträger, die sowohl für die Bürger sukzessive mit ihren Erhöhungen als auch die Mietnebenkosten von Jahr zu Jahr für die Mieter weiter in die Höhe treiben wird. So gesehen zahlt der Mieter die Zeche gleich doppelt: erstens mit der Erhöhung der Miete bei energetischen Modernisierungen und zweitens über die weiter steigenden Mietnebenkosten. So gesehen dürfen sich die Mietparteien bei der Bundesregierung (CDU und SPD) als auch bei den GRÜNEN und LINKEN wegen der nicht angemessenen Bevorzugung bzw. der Priorisierung des Klimaschutzes vor den wichtigen sozialen Belangen der Mieter bedanken.