

Antrag der AfD-Fraktion vom 22. Januar 2021 betr. Ausweitung des Mieterprivatisierungsprogramms bei der bauverein AG - Eigentum statt Miete! -



AFD-Fraktion

Holzstr. 2, 64283 Darmstadt
Tel. 06151 6279 404 Fax – 402
www.AfD-Darmstadt-Fraktion.de
info@AfD-Darmstadt-Fraktion.de

AfD-Fraktion Holzstr. 2 64283 Darmstadt

An das Stadtverordneten-Büro
der Wissenschaftsstadt Darmstadt
z. Hd. Herrn Hans-Jörg Daum
Im Carree 3
64283 Darmstadt

22. Januar 2021

Antrag der AfD-Fraktion Darmstadt auf erneute Ausweitung des Mieterprivatisierungsprogramms bei der Bauverein AG - Eigentum statt Miete! -

Der Wohnungsmarkt in Darmstadt und Umgebung ist aufgrund von verschiedenen Einflüssen seit Jahren in hohem Maße angespannt. Dies gilt für Mietwohnungen, aber in gleicher Weise auch für Wohneigentum. Ein wesentlicher Grund für den erschwerten Zugang zu Wohneigentum ist sicherlich das Auseinanderklaffen von Wohnraumangebot und -nachfrage, auch in Darmstadt, aber auch die allgemeine Wohnungspolitik, die starke Anreize für das Mieten von Immobilien setzt.

Die AfD-Fraktion Darmstadt stellt daher den folgenden Antrag:

Die Stadt Darmstadt soll über den Hauptaktionär, die Heag Holding, der Bauverein AG als städtische Immobiliengesellschaft auferlegen, ihr Augenmerk wieder stärker zu legen auf die Privatisierung von Wohnungen und den Verkauf an Mieter, als es in den letzten Jahren geschehen ist.

Konkret soll die Bauverein AG verpflichtet werden, in den nächsten 5 Jahren **mindestens 2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr (ca. 340 Wohnungen pro Jahr)** an Mieter zu verkaufen. Das ist zwar angesichts von gut 80.000 Wohnungen in Darmstadt insgesamt (Stand Ende 2019) nicht viel, würde aber dem starken Rückgang bei den Eigentumsübergängen seit 2013 etwas entgegensetzen.

Diese Privatisierung von Wohnungen aus dem Bestand der Bauverein AG kann auch in der Form eines Mietkaufes stattfinden.

Begründung:

Die Wohneigentumsquote in Deutschland lag 2019 bei nur rund 51,5 %, Deutschland ist damit das Schlusslicht in der EU (an erster Stelle steht Rumänien mit 96 %). D.h. dass gerade mal die Hälfte aller deutschen Haushalte in den eigenen vier Wänden wohnt. Diese Situationsbeschreibung dürfte auch weitgehend auf Darmstadt zutreffen.

Insbesondere für jüngere Menschen und junge Familien ist es - trotz der mittlerweile historisch auf einem Tiefpunkt angelangten Zinssituation - aufgrund der stark gestiegenen Preise mittlerweile fast unmöglich, Wohneigentum zu erwerben, sofern nicht Unterstützung aus dem familiären Umfeld gewährt wird.

Gerade bei den 35- bis 44-Jährigen ist die Quote des Wohneigentums zwischen 2010 und 2017 um rund 5 Prozentpunkte gefallen. Und der Anteil der Ersterwerberhaushalte - Haushalte, die

zum ersten Mal Wohneigentum kaufen - ist mittlerweile auf unter 1 % der gesamten Haushalte in Deutschland insgesamt gesunken. D.h., nur Menschen, die bereits über Immobilienvermögen verfügen, sind noch in der Lage, heute Wohneigentum zu kaufen. Anstatt dass gerade diesen Bevölkerungsgruppen Vermögensbildung über den Erwerb von Immobilien ermöglicht wird, entsteht die paradoxe Situation, dass junge Arbeitnehmer und Menschen aus niedrigeren Einkommensschichten, die durchaus vor einigen Jahren noch Wohneigentum erwerben konnten, faktisch vom Immobilienmarkt ausgesperrt sind. Das gesellschaftliche Vermögen konzentriert sich daher immer mehr bei den Bevölkerungsschichten, die bereits (Immobilien-)Vermögen besitzen.

Wir beantragen daher die erneute Ausweitung des Mieterprivatisierungsprogramms bei der Bauverein AG, die diese Aufgabe auch vor ein paar Jahren in ihrem Geschäftsbericht explizit genannt hat:

„Das Kerngeschäftsfeld Wohnungsvermietung und das Geschäftsfeld Mieterprivatisierung werden auch in den kommenden Jahren die wesentlichen Beiträge zur Ertragslage leisten. (Aussage im Geschäftsbericht der Bauverein AG 2017, S. 45)

Die Aktivitäten der Bauverein AG, Wohnungen im Rahmen der Mieterprivatisierungsprogramme zu veräußern, hat - trotz der vollmundigen Ankündigung im Geschäftsbericht 2017 - in den letzten Jahren jedoch deutlich nachgelassen. Dem Bericht zur Stadtwirtschaftsstrategie 2025 ist auf der Seite 37 zu entnehmen, dass der Bauverein im Jahr 2016 - bei einem Bestand im Konzern von über 16.600 Wohnungen - 54 Wohnungen privatisiert hat; im Jahr 2017 waren es bei einem Bestand von 16.580 lediglich 50 Wohnungen, und im Jahr 2018 wurden nur mehr 44 Wohnungen an Mieter (bei einem Bestand von 16.578 Wohnungen) verkauft. In 2019 waren es bei einem Wohnungsbestand von 16.750 Einheiten per Ende 2019 - neben einem Paketverkauf in Erbach - lediglich 25 Wohnungen in Darmstadt!

Dabei sollte gerade die städtische Gesellschaft Bauverein mit ihren Tochtergesellschaften ihren Bestand an Wohnungen in stärkerem Maße als bisher an Mieter veräußern anstatt das Wachstum des Bestandes in den Vordergrund zu stellen. Denn mittlerweile hat die Bauverein AG rund 17.000 Wohnungen im Bestand (Stand Ende 2020).

Mit einer solchen Privatisierung von Wohnungen durch die Bauverein AG soll der Wohnungsmarkt in Darmstadt wieder seinem Gleichgewicht nähergebracht und die dringend nötige Vermögensbildung gerade in einkommensschwächeren Gesellschaftsschichten in Darmstadt unterstützt werden. Denn nur dadurch können sich diese Gesellschaftsschichten wirkungsvoll vor Inflation schützen, die angesichts der volkswirtschaftlichen Entwicklung bereits am Horizont sichtbar wird.

Handwerklich geschickte Eigentümer können durch Eigenleistung deutlich preiswerter Wohnungen instand halten und sanieren als eine städtische Gesellschaft, die sich immer externer Handwerker und Baufirmen bedienen muss. Außerdem: Statt der Bauverein AG nach einer Modernisierung deutlich höhere Mieten zu zahlen (wie zuletzt am Rhönring geschehen), investieren die neuen Eigentümer in ihr eigenes Vermögen.

Die Erlöse aus dem Verkauf der Wohnungen können dann von der Bauverein AG zur dringend nötigen Modernisierung und energetischen Aufrüstung des verbleibenden Wohnungsbestandes genutzt werden.

gez. Günter Zabel
Fraktionsvorsitzender AfD-Fraktion

gez. Katharina Vocke-Schöhl
Stadtverordnete AfD-Fraktion