

Leitsätze für ein Wohnungspolitisches Strategiepapier der SPD Hofheim

- 1) Handlungsfeld für das Wohnungspolitisches Strategiepapier der SPD Hofheim ist die Stadt Hofheim.

Der Zeithorizont beträgt 10 Jahre.

Wohnungspolitische Akteure sind neben der Stadt Hofheim selbst und ihrer Wohnungsbaugesellschaft (HWB) auch private Wohnungseigentümer. Der Anteil der HWB-Wohnungen am gesamten Hofheimer Wohnungsbestand beträgt ca. 9 %. Genaue Daten für den Anteil an den Mietwohnungen sollen ermittelt werden, da dieser wesentlich höher liegt.

- 2) Ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument der Stadt ist die Bauleitplanung.

Eine Wohnungspolitische Strategie sollte zur Erhöhung des Hofheimer Nachhaltigkeitsindex beitragen, also
ökologisch
ökonomisch
sozial
nachhaltig sein, Kennziffern hierzu sind auszuarbeiten.

Ziel der Wohnungspolitik ist eine der Bevölkerungsstruktur angemessene Wohnungsversorgung in Hofheim. Dazu gibt es besondere Aktivitäten für die Versorgung von jenen Wohnungssuchenden, die am privaten Wohnungsmarkt nur schwierig eine angemessene Wohnung finden. Wichtiges Instrument dafür ist die HWB. Dabei ist aber eine angemessene Durchmischung des gesamten und lokalen Wohnungsbestandes im Auge zu behalten, damit eine Stigmatisierung vermieden wird.

- 3) Neben wirtschaftlich Schwachen sind
Behinderte
Kinderreiche
Migranten
Senioren
besondere aber nicht ausschließliche Zielgruppen für die Wohnungspolitik

- 4) Primäres Instrument zum Ausgleich der Benachteiligung wirtschaftlich schwacher Wohnungssuchender ist das Wohngeld.
Die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum ergänzt dieses Instrument.

Da das Wohngeld Obergrenzen für die Miethöhen enthält, kann es immer Einzelfälle geben, bei der die Subjektförderung nicht ausreicht. Dafür müssen einzelne Wohnungen mit bei den Investitionen geförderter Miete (Objektförderung) bereitgehalten werden.

Es sollen Initiativen zur Erhöhung des Wohngeldes bzw. dessen Ausgestaltung ergriffen werden.

- 5) Der Bedarf an Sozialwohnungen in Hofheim muss noch bestimmt werden und soll dann laufend fortgeschrieben werden.

Der vorhandene Bestand an Sozialwohnungen ist optimal zu nutzen.

- 6) Mieter, die zu große Wohnungen belegen, sollen durch entsprechende Beratung und Unterstützung zum Umzug in passende Wohnungen bewegt werden. Hierfür müssen aber kleinere Wohnungen im gleichen Preissegment vorhanden sein.
- 7) Der Erwerb privater Wohnungsbestände sowie von Belegungsrechten als Alternative zum Neubau ist zu prüfen, auch um eine Verteilung der HWB-Wohnungen auf kleinere Einheiten im Stadtgebiet zu erreichen (bessere soziale Durchmischung).
- 8) Die Miethöhen einer hinreichenden Zahl von HWB-Wohnungen müssen mit den Wohngeldsätzen kompatibel sein. Nachdem für Alt- wie Neubauten die gleichen Sätze gelten, ergeben sich für 1 – 4-Personen-Haushalte in Hofheim bei Wohnungsgrößen von 50 – 85 qm Höchstbetragsätze von knapp unter 7,00 Euro bis ca. 7,20 Euro. Es müssen ausreichend Wohnungen in diesem Preissegment vorhanden sein. Es muss davon ausgegangen werden, dass der größte Teil der Menschen, die Wohngeld beziehen oder mit ihrem Einkommen knapp über der Berechtigungsgrenze liegen, auf Wohnungen der HWB angewiesen ist.

Für die Durchmischung des gesamten Wohnungsbestandes der HWB ist ein plausibles Modell der Verteilung von Wohnungen unterschiedlicher Qualität und Preisniveaus zu entwickeln. Dieses kann sich nicht nur an internen Instandhaltungs- und Modernisierungskriterien der HWB orientieren, sondern muss auch den Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Qualität in Hofheim mit einbeziehen. Das gegenwärtig vorgeschlagene Modell scheint auf den ersten Blick einen zu großen Anteil an qualitativ hochwertigen Wohnungen im höheren Preissegment zu haben.

Im Durchschnitt aller Wohnungen der HWB soll eine unter der Marktmiete liegende Miete angesetzt werden (starke Spreizung und Schaffung eines Niedrigmietsektors). Es ist zu prüfen, welches Ausmaß der Unterschreitung angemessen ist. Dies könnten zum Beispiel 20 % sein.

Auch Wohnungen im Niedrigmietsektor sollen im Bestand der HWB gehalten werden.

Wohnungen im Niedrigmietsektor haben geringeren Standard. Auch die Wohnungen im Niedrigmietsektor sind ordnungsgemäß instand zu halten (keine Verslumung).

Wohnungen im Niedrigmietsektor sind gleichmäßig auf die Siedlungen der HWB zu verteilen (keine Ghetto-Bildung).

- 9) Der Erhalt des Mietverhältnisses durch entsprechende Unterstützungsmaßnahmen hat sowohl bei Zahlungsschwierigkeiten des Mieters wie auch bei sozialer Auffälligkeit Priorität.

Bei Störungen des Hausfriedens müssen in der Abwägung aber auch die Belange der anderen Mieter angemessen berücksichtigt werden.

- 10) Das Tätigkeitsfeld der HWB ist zu erweitern und zu verändern: Nicht mehr nur Bau und Vermietung von Wohnungen, sondern zunehmend Sozialmanagement ist anzubieten.
- 11) Die Mietermitbestimmung bei der HWB ist auszubauen.
- 12) Die HWB soll regelhaft ein ausgeglichenes Ergebnis erwirtschaften.

Zwischen Stadt und HWB sind hinsichtlich besonderer wohnungspolitisch gewollter Leistungen gesonderte Vereinbarungen abzuschließen (keine pauschale Verlustabdeckung).

Erträge aus anderen Geschäftsfeldern (Bau-trägertätigkeit) können zur Deckung von Verlusten aus dem Vermietungsgeschäft herangezogen werden.

Bei der HWB ist eine angemessene Eigenkapitalverzinsung anzustreben. Als Orientierung dienen die langfristigen Hypotheken-Zinsen

Der Geschäftsbereich Vermietung soll regelhaft unter dem Einbeziehen von definierten Zuschüssen, sofern diese von der Stadt oder Dritten gezahlt werden, einen angemessenen Überschuss erzielen.