

Sanierung treibt die Mieten hoch

Streit über das richtige Maß bei Energiespar-Standards

Der Mieterverein kritisiert, dass nach der Sanierung von Häusern im geförderten Wohnungsmarkt die Mieten um bis zu hundert Prozent stiegen. Der Bauverein hält dagegen, dass bei Großmodernisierungen von alten Wohnblocks die Heizkosten um mehr als die Hälfte sanken.

DARMSTADT · „Die Häuser aus den 50er und 60er Jahren haben natürlich einen Sanierungsbedarf, aber der Bauverein modernisiert sie auf einen Standard hoch, dass der Mieter sie nicht mehr bezahlen kann“, sagt Margit Heilmann, Vorsitzende des Mietervereins Darmstadt. „Wir haben fast keinen preiswerten Wohnraum mehr in der Stadt.“ Der Bauverein, die größte Wohnbaugesellschaft in Darmstadt, verabschiedete sich zunehmend von seiner Aufgabe des „klassischen sozialen Wohnungsbaus“.

In Nachkriegsbauten, etwa in der Büdinger Straße, wohnten insbesondere junge Familien und Senioren, die preiswerten Wohnraum brauchten und suchten. In manchen von ihnen würden nach Sanierung die Mieten von 3,50 auf 7,50 Euro pro Quadratmeter steigen.

Das Karree Büdinger Straße, Gießener Straße und Mollerstraße unweit des Hundertwasserhauses am Bürgerpark ist eines der derzeit sieben Großmodernisierungsprojekte des Bauvereins, wie Vorsitzender Hans-Jürgen Braun, erläutert. Die vier Wohnblocks wurden 1952 gebaut. Drei von ihnen sind bereits saniert, einer ist noch von

einem Baugerüst umzäunt. Die 120 Mietparteien mussten ihre Wohnungen während der zweieinhalb Jahre dauernden Arbeiten räumen.

Weniger als zehn von ihnen sind nach Fertigstellung im Dezember wieder eingezogen, 90 von ihnen bleiben in den Ersatzwohnungen, die ihnen der Bauverein anbot. Der Rest hat eine Bleibe in Häusern gefunden, die nicht dem Bauverein gehören.

Braun räumt ein, dass die Mieten zum Teil auf das Doppelte stiegen. In der Büdinger Straße hätten einige Bewohner mit alten Mietverträgen einen Quadratmetermietpreis von unter drei Euro gezahlt. Im Durchschnitt – auf alle Bauvereinshäuser bezogen – stiegen die Mietkosten auf 6,50 Euro. Allerdings sparten die Mieter im Gegenzug monatlich pro Quadratmeter 0,75 Euro an Heizkosten. In der Büdinger Straße sinke der Energieverbrauch von 230 Kilowattstunden pro Quadratmeter auf unter 50. Im Schnitt – auf alle Großmodernisierungen bezogen – bezahlten die Mieter an Heizkosten vorher rund 1000 Euro im Jahr, nachher 400 Euro.

Fast wie gute Neubauten

In der Büdinger Straße erhielten die Wohnungen fast einen Neubaustandard, unter modernsten ökologischen und energetischen Maßstäben, sagt Braun. Aus Altbauten würden Niedrigenergiewohnungen mit Passivhauselementen, die wissenschaftliche Begleitung hat das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt. „Das Projekt mag öko-

logisch engagiert sein“, sagt Heilmann, „aber es läuft ohne Rücksicht auf die Bewohnerschaft.“ Modernisierung sei zwar notwendig, aber soziale Komponenten dürften nicht ausgeschaltet werden, so die Mietervereinsvorsitzende.

„Frau Heilmann setzt Modernisierung und Mieterinteressen in einen Gegensatz, den sehe ich nicht“, kontert Braun. „Da sind wir uns im übrigen mit dem Bundesverband des Mietervereins einig.“ Der Bauverein liege mit seinen Mietpreisen immer noch deutlich unter dem Niveau des frei finanzierten Wohnungsmarktes.

Von den ehemals 25000 Wohnungen mit so genannter Sozialbindung in der Stadt seien heute nur noch rund 5700 übrig, sagt Braun. Das entspreche rund 7,5 Prozent aller Wohnungen in Darmstadt. Davon gehörten dem Bauverein rund 5000.

Die Bewohner des Karrees Büdinger Straße könnten sich nicht nur auf sanierte Wohnungen freuen, sie erhielten auch mehr Grün, sagt Braun. Die Flächen seien dafür neu organisiert worden. Das Projekt trägt den Namen „Grünzellenkur“.

FRANK SCHUSTER