

Presentatie Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund, 4 juli 2011 (verslag PJ)

1,24 miljoen huishoudens zijn lid van de 322 huurdersverenigingen, die op hun beurt zijn aangesloten bij de DMB.

De contributie van de huurdersverenigingen bedraagt €40-90 per jaar, inclusief rechtsbijstandsverzekering voor huurkwesties. De DMB en aangesloten leden ontvangen geen subsidie, dat waarborgt de onafhankelijkheid.

DMB en aangesloten leden hebben 1.300 fulltime en 2.500 parttime medewerkers in dienst.

De bond geeft een tweemaandelijks Mieterzeitung uit en heeft een eigen dochter voor rechtsbijstand Deutscher Mieterbund Rechtsschutz-Versicherung AG.

Het accent van de activiteiten van de huurdersverenigingen ligt op de directe belangenbehartiging van (individuele) huurders. Er worden per jaar 1,17 miljoen Rechtsberatungen gevoerd, waarvan uiteindelijk 97% geschikt wordt. Daarnaast vormen de huurdersverenigingen voor gemeenten het aanspreekpunt voor de lokale woningmarktpolitiek.

In Duitsland is bij zittende huurders de maximale huurverhoging van rechtswege gelimiteerd. Daarom is er –net als in in NL- een grote huursprong bij herverhuur na mutaties, in gebieden met een gespannen woningmarkt.

Duitsland kent geen huurtoeslag maar een woontoeslag (zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners). In 2010 maakten 860.000 huishoudens gebruik van Wohngeld, de totale kosten voor de staat bedroegen €1,8 miljard.

Daarnaast worden bij bijstandsontvangers (Harz-4) de volledige woonkosten (huis + verwarming) betaald door de overheid. De kosten zijn in principe gebaseerd op de huidige woning, echter met een plafond. Als de huidige woning te duur is moet je verhuizen. In 2010 ontvingen 4 miljoen huishoudens Harz-II, de woonkosten component bedroeg €15 miljard.

In totaal ontvangen ca. 20% van de Duitse huurders Wohngeld of Harz-IV. (PJ: in NL ontvangt 35% van de huurders huurtoeslag). Nog eens 12% van de huurders heeft een lager middeninkomen, waardoor ze in hoge mate zijn aangewezen op een betaalbare huurwoning.

Privatiseringen van publieke woningbedrijven: dat is op dit moment een groot probleem.

Door wettelijke restricties is er geen sprake van: massale huuropzeggingen, huurexplosie, uitpanden in bewoonde staat. Maar wel: interen op onderhoud; ontslag van personeel, minder service, sluiten kantoren; verzilveren van stille reserves uit de bedrijven; groot probleem bij wijkaanpak/stadsvernieuwing.

De sozial-charta's die worden afgesloten bij privatisering zijn windowdressing, stellen weinig voor.

Er is veel verzet tegen de privatiseringen en de gevolgen ervan: burgerinitiatieven, maar ook de Landtag Van Nordrhein-Westfalen heeft in februari 2011 besloten om een parlementaire enquête in te stellen naar de gevolgen van de privatiseringen. De stad Dresden eist €1 miljard schadevergoeding van Gagfah wegens schending van het Sozialcharta. Groot probleem is dat veel van de private partijen gaan voor het snelle geld en complexen na 5-10 jaar (soms al sneller) weer doorverkopen. Daardoor ontstaat in betrokken wijken een neerwaardse spiraal.

Zie: http://de.wikipedia.org/wiki/Enquete-Kommission_Wohnungswirtschaftlicher_Wandel_und_neue_Finanzinvestoren