



Herrn Fraktionsvorsitzenden
Michael Siebel
SPD-Stadtverordnetenfraktion Darmstadt
Wilhelminenstr. 7 a
64289 Darmstadt

Stadträtin
Barbara Akdeniz

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2854, 13-2855 o. 13-2954
Telefax: 06151 13-23 09
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: dezernatV@darmstadt.de

Datum:
22.01.2019

Kleine Anfrage vom 11.12.2018
Sozialbindungen / Belegungsrechte

Sehr geehrter Herr Siebel,

die verspätete Beantwortung Ihrer Kleinen Anfrage vom 11.12.2018 bitte ich zu entschuldigen.
Ich beantworte diese wie folgt:

Frage 1:

Wie haben sich die Belegungsrechte – Auslaufen und Neuerwerb – seit 01.01.2016 entwickelt, aufgeschlüsselt nach

- a) Stadtteilen
- b) Wohnungseigentümer*innen?

Antwort:

Im Jahr 2016 sind 772 Wohnungen aus der Bindung gefallen:

105 Wohnungen Kernstadt, 502 Wohnungen Eberstadt, 106 Wohnungen Kranichstein, 24 Wohnungen Arheilgen und 35 Wohnungen Wixhausen.

Eigentümerin von 502 Wohnungen ist die bauverein AG, von 58 Wohnungen die GWH, von 61 Wohnungen die GewoBau Wohnbau GmbH, von 35 Wohnungen die GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau GmbH und 116 Wohnungen sind in Privateigentum.

Im Jahr 2017 sind 10 Wohnungen aus der Bindung gefallen.

Alle 10 Wohnungen im Privateigentum befanden sich in der Kernstadt.



Im Jahr 2018 sind 250 Wohnungen aus der Bindung gefallen:

123 Wohnungen Kernstadt, 79 Wohnungen Kranichstein und 48 Wohnungen Arheilgen.

Eigentümerin von 80 Wohnungen ist die bauverein AG, von 158 Wohnungen die GWH und 12 Wohnungen im Privateigentum.

Im Jahr 2016 wurden 86 Wohnungen neu in die Bindung genommen:

29 Wohnungen Kernstadt, 52 Wohnungen Eberstadt und 5 Wohnungen Arheilgen. Alle Wohnungen gehören der bauverein AG.

Im Jahr 2017 wurden 40 Wohnungen neu in die Bindung genommen:

7 Wohnungen Kernstadt, 1 Wohnung Eberstadt und 32 Wohnungen Arheilgen. Alle Wohnungen gehören der bauverein AG.

Im Jahr 2018 wurden 25 Wohnungen neu in die Bindung genommen:

15 Wohnungen Kernstadt, 7 Wohnungen Eberstadt, 2 Wohnungen Arheilgen und 1 Wohnung Wixhausen. 19 Wohnungen gehören der bauverein AG und 6 Wohnungen der Agora eG.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen werden im kommenden Jahr aus der Sozialbindung fallen?

Antwort:

Im Jahr 2019 werden 91 Wohnungen aus der Bindung fallen: 28 Wohnungen Kernstadt und 63 Wohnungen Kranichstein. 70 Wohnungen gehören der GWH, 16 Wohnungen der bauverein AG, 1 Wohnung gehört IDA und 4 Wohnungen befinden sich in Privateigentum.

Frage 3:

Wie schätzt der Magistrat den Umstand ein, dass die im Haushalt eingestellten Mittel für Belegungsrechte nicht ausgeschöpft werden?

Antwort:

Die im Haushalt eingestellten Mittel werden voll umfänglich, jedoch haushaltsjahrübergreifend ausgeschöpft. Sie sind über die kommenden Jahre verteilt für die Wohnungsbauförderung von Projekten reserviert, die sich derzeit im Bau befinden bzw. derzeit geplant und in den nächsten Jahren realisiert werden.

So werden derzeit 232 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen in der Franklinstraße und im Haardtring gebaut. Weitere 83 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen werden derzeit in der Einsteinstraße und im Haardtring gebaut.

In der konkreten Planung befinden sich 210 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und weitere 169 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Diese Wohnungen befinden sich im Bereich der Lincoln-Siedlung, in der Innenstadt, Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein.

Frage 4:

Wie gedenkt der Magistrat damit umzugehen, dass in Eberstadt, in Objekten der bauverein AG, im August-Metz-Weg, im Weidigweg und in der Stresemannstraße demnächst Sozialbindungen auslaufen?

Antwort:

In den genannten Anwesen sind die Belegungsbindungen in den Jahren 2010 bis 2016 bereits ausgelaufen. Wo und in welchem Umfang diese Bindungen erneuert bzw. neu angekauft werden, ist im Einzelfall zu bewerten, um ein sozial ausgewogenes Wohnumfeld herzustellen. Hierbei steht die Wissenschaftsstadt Darmstadt im engen Kontakt mit der bauverein AG.

Frage 5:

Wie gedenkt der Magistrat, sozialen Wohnraum in bedarfsgerechtem Umfang in Darmstadt bereit zu stellen?

Antwort:

Hierzu hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus als wichtiges wohnungspolitisches Ziel Maßnahmen beschlossen, die den Bedarf an sozialem Wohnraum mittelfristig abdecken sollen: Bei Neubauvorhaben Errichtung von 25 % des entstehenden Wohnraums für geringe Einkommen und 20 % für mittlere Einkommen. Hierdurch wird zum Beispiel im Bereich der Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung Wohnraum für rund 350 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und rund 280 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstehen. Auch auf dem Marienplatz entstehen entsprechend sozial geförderte Wohnungen. Weitere Standorte für umfangreichen Wohnungsbau sind aktuell im Prüfverfahren. Zu erwähnen sind auch die Beschlüsse im Rahmen der Haushaltsberatungen, die Haushaltsmittel von aktuell 4 Mio. Euro auf 6 Mio. Euro pro Jahr zu erhöhen und die Wohnungsbauförderung als Zuschuss zu gewähren. Ebenso trägt die mit der bauverein AG beschlossene Kooperation zur Schaffung von einem jährlich festen Kontingent an sozialem Wohnraum zur Zielerreichung bei.

Frage 6:

Wie hoch fällt die Mietpreissteigerung nach Wegfall der Sozialbindung aus, aufgeschlüsselt nach Eigentümern und Stadtteilen?

Antwort:

Grundsätzlich gilt, wenn eine Mietpreisbindung für öffentlich geförderte Wohnungen ausläuft, darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, in der Wissenschaftsstadt Darmstadt über den qualifizierten Mietspiegel abgebildet, angehoben werden. Das Mieterhöhungsverlangen darf schon so frühzeitig gestellt werden, dass die Vergleichsmiete unmittelbar nach Ende der Bindungszeit zu zahlen ist. Hier muss die Kappungsgrenze (derzeit in Darmstadt 15%) beachtet werden. Ob der Kappungsbetrag eingehalten ist, errechnet sich nach der Miete, die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde. Beispiel: Die Mietpartei erhält im September 2018 eine Mieterhöhung zum 01.12.2018 von 281,21 € auf 347,68 €. Am 01.12.2015 lag die Miete bei 255,65 €. Hier greift die Kappungsgrenze! Die im Dezember 2015 gezahlte Miete darf im Dezember 2018 höchstens um 15% steigen. Die Mietpartei

muss also nur einer Mieterhöhung auf 255,65 € zzgl. 15% = 294,00 € zustimmen, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete bei 347,68 € liegt.

Eine Ausnahme besteht bei Mietparteien, welche wegen der Beendigung der Mietpreisbindung nicht mehr zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden können, hier entfällt zwar die Zahlung der Fehlbelegung, der ehemalige Fehlbelegungsbetrag kann jedoch ohne Beachtung der Kappungsgrenze ab Auslaufen der Belegungsbindung gefordert werden. Beispiel: Die Mietpartei zahlt bisher eine Miete von 3,20 €/m², sowie eine Fehlbelegungsabgabe von 1,00 €/m², gesamt 4,20€/m². Die ortsübliche Vergleichsmiete nach qualifiziertem Mietspiegel beträgt 4,50 €/m². Aufgrund der Kappungsgrenze von 15% dürfte die Vermieterin/der Vermieter nur von 3,20 €/m² zzgl. 15% auf 3,68 €/m² erhöhen, da die Mietpartei aber keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen muss, geht der Summenanspruch des ehemals gezahlten 1,00 €/m² auf den Anspruch der Vermieterin/des Vermieters über, somit sind 4,20 €/m² zu zahlen.

Zahlen über Einzelfälle liegen mir nicht vor. Sofern von einem Erhöhungsrecht nach Auslaufen aus der Bindung gebraucht gemacht wird, kann dieses Erhöhungsverlangen beim Amt für Wohnungswesen, Sachgebiet Mietspiegel, jedoch auf Anfrage überprüft werden.

Frage 7:

Welche Erkenntnisse hat der Magistrat zu Wohnungsverkäufen und Modernisierungen nach dem Wegfall der Sozialbindung, aufgeschlüsselt nach Eigentümer*innen und Stadtteilen?

Antwort:

Hierüber liegen keine Informationen vor.

Frage 8:

Welche Erkenntnisse hat der Magistrat zu Umzügen von Mieter*innen, die durch den Wegfall der Sozialbindung veranlasst wurden?

Antwort:

Bisher haben sich keine Mieter*innen an das Amt für Wohnungswesen gewandt, die aufgrund des Wegfalles der o.g. Bindungen mit einhergehender Mieterhöhung, die einen Zwang zum Umzug nach sich gezogen hätte, einer Aufnahme in der Wohnungsbewerber*innenliste bedurften. Eine signifikante Erhöhung in der Mietberatung beim Amt für Wohnungswesen ist ebenfalls nicht zu verzeichnen. Fallzahlen kann ich Ihnen daher an dieser Stelle nicht benennen.

Mit freundlichen Grüßen


Barbara Akdeniz

Stadträtin

Verteiler:

Büro des Oberbürgermeisters

Büro des Bürgermeisters

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Magistratsgeschäftsstelle

Pressestelle

zur Publikation

zur Kenntnis

Amt für Wohnungswesen