

Dezernat V  
Stadträtin Barbara Akdeniz

Postfach 11 10 61  
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



Linksfraktion Darmstadt  
Frau Stadtverordnete  
Martina Hübscher-Paul  
Landgraf-Philipps-Anlage 32  
64283 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](http://www.darmstadt.de)  
E-Mail: [dezernatV@darmstadt.de](mailto:dezernatV@darmstadt.de)

Datum:  
30.06.2016

### **Kleine Anfrage vom 21.06.2016**

Schaffung von Sozialbindungen in Darmstadt

Sehr geehrte Frau Hübscher-Paul,

Ihre kleine Anfrage vom 21.06.2016 beantworte ich wie folgt:

#### **Frage 1:**

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Angaben zum Quadratmeterpreis (9,75 Euro/qm für eine kleine Wohnung) aus dem Mietvertrag korrekt sind, teilt der Magistrat dann die Ansicht, dass die von der Bauverein AG festgelegte Miethöhe gegen die Sozialcharta verstößt?

#### **Antwort:**

Ein Mietvertrag aus dem "Frühjahr 2016" bezüglich einer ehem. städtischen Wohnung mit einer Kaltmiete von EUR 9,75/qm zzgl. EUR 1,80/qm Betriebskosten wurde im Bestand der bauverein AG nicht gefunden. Eine konkrete Überprüfung setzt zumindest den Zeitpunkt der Anmietung und die Angabe der Liegenschaft voraus.

Die ehemals städtischen Wohnungen im Anwendungsbereich der Sozialcharta werden entsprechend Ziff. 3 der Sozialcharta bei einer Neuvermietung nur zu dem Höchstsatz der Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II (Jobcenter) und SGB XII (Amt für Soziales und Prävention) vermietet. Für geförderten Wohnungsbestand werden die dafür maßgebenden Förderbestimmungen und Vereinbarungen eingehalten. Darüber hinaus werden auch die gesetzlichen Bestimmungen zur Neuvermietung (z.B. Mietpreisbremse nach § 556 d BGB n.F.) eingehalten.



Der Höchstsatz der Kosten der Unterkunft liegt nicht bei EUR 8,28/qm für Wohnungen die kleiner als 45 qm sind. Hierbei handelt es sich nur um einen statistischen Mittelwert des alten Mietspiegels 2014 bei Wohnungen mit 45qm.

**Frage 2:**

Teilt der Magistrat die Interpretation von Punkt 3 der Sozialcharta, dass der Mietzins – unabhängig von einem Mieterwechsel – nicht stärker erhöht werden darf als der akkumulierte Anstieg der Lebenshaltungskosten seit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs der Wohnungen an die Bauverein AG bzw. seit der letzten Mieterhöhung.

Wenn nein, warum nicht?

Um wie viel Prozent darf aus Sicht des Magistrats die Miete einer städtischen Wohnung angehoben werden, wenn sie zum 1.5.2016 (also 2 Jahre nach dem Verkauf) neu vermietet wird?

**Frage 3**

Teilt der Magistrat meine Auffassung, dass es nicht mit üblichen Vorstellungen von Gerechtigkeit vereinbar wäre, und daher nicht im Sinne der Sozialcharte entspräche, wenn der Mietzins für alle ehemals städt. Wohnungen ohne Ansehen der Wohnlage und der Wohnqualität bis zur Obergrenze der „KdU-Bedingungen“ erhöht wird?

Wenn nein, wie würde der Magistrat den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern erklären, dass für Wohnungen ganz unterschiedlicher Lage und Qualität ein einheitlicher Mietzins zu entrichten ist?

**Antwort zu Frage 2 und 3:**

Bei Mieterhöhungen nach den Vorschriften des BGB (§§ 558 f. BGB), regelt Ziff. 3, 2. Absatz der Sozialcharta:

"Die bauverein AG kann von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Miete unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verlangen"

Diese Regelung gilt sowohl für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen als auch für Mieterhöhungen bei zukünftig abgeschlossenen Mietverträgen (Neuvermietungen). Die Regelung betrifft ausschließlich Mieterhöhungen "Zustimmung zur Anpassung der Miete" - also die zukünftige Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hier kann eine Zustimmung nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (Ortsübliche Vergleichsmiete § 558 BGB unter Beachtung der Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB) verlangt werden, und auch nur in dem Umfang, wie der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland seit Abschluss des Mietvertrages gestiegen ist. Liegt entweder die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger oder der Lebenshaltungskostenindex ist nicht in gleichem Maße angestiegen, ist eine Mieterhöhung hier nicht möglich. Dieses hat jedoch nichts mit der Festsetzung der Miete bei einer Neuvermietung zu tun. Die zulässige Miethöhe ergibt sich hier aus Ziff. 3, 1. Absatz der Sozialcharta.

Größe, Wohnlage und Ausstattung werden als Merkmale bei der Einordnung und Bemessung der ortsüblichen Miethöhe des Mietspiegels der Stadt Darmstadt berücksichtigt, sodass über die Mietpreisbremse § 556 d BGB sowie die Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB, neben der Angemessenheitsgrenze ein ausreichender Schutz bezüglich der Miethöhe und der Mietentwicklung gegeben ist.

**Frage 4:**

Sind Beschwerden von Mieterinnen und Mietern über die Nichteinhaltung der Sozialcharta an den Magistrat herangetragen worden? Wenn ja, welcher Art waren diese Beschwerden.

**Antwort:**

Dem Magistrat sind keine Beschwerden bekannt, die sich auf die Nichteinhaltung der Sozialcharta beziehen.

**Frage 5:**

In welcher Weise sollten Mieterinnen und Mieter aus Sicht des Magistrats gegebenenfalls Beschwerde über die Nichteinhaltung der Sozialcharta führen? Verweist der Magistrat hier ausschließlich auf juristische Durchsetzung etwaiger Ansprüche oder sieht er sich selbst in der Pflicht, die Einhaltung der Vereinbarung sicher zu stellen?

**Antwort:**

Der Magistrat selbst verweist aktuell nicht auf die juristische Durchsetzung etwaiger Ansprüche, da ein Verstoß der Sozialcharta bislang nicht gemeldet wurde. Vielmehr wurden in verschiedenen Gremien Themen, die sich auch mit der Sozialcharta beschäftigen, besprochen. So wurde beispielsweise in der Magistratskommission Soziale Brennpunkte von einer Bürgerin vorgetragen, dass die Vermutung vorläge, die Sozialcharta würde nicht eingehalten. Diese Vermutung wurde besprochen, die Basis der Sozialcharta ausführlich erläutert und entsprechend dargestellt, dass die Sozialcharta in vollem Umfang eingehalten wird.

Dabei ging es um die Frage, ob die Gesamtmiete für eine kleine Wohnung im Rahmen der Kosten der Unterkunft innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegt. Dies konnte bestätigt werden.

Die Einhaltung der Sozialcharta wird wie unter Frage 6 beschrieben kontrolliert.

**Frage 6:**

Welche Einflussmöglichkeiten sieht der Magistrat, um gegenüber der Bauverein AG auf die Korrektur von Mietverträgen hinzuwirken, die nicht dem Inhalt oder dem Sinn der Sozialcharta entsprechen? Wird er diese nutzen, wenn er auf solche Fälle aufmerksam gemacht wird?

**Antwort:**

Die "Angemessenheitsgrenze" der KdU richtet sich nach der Anzahl der Personen und liegt aktuell für eine Person bei EUR 462,00 Grundmiete mit Betriebskosten ohne den Kosten für Heizung und Warmwasser. Die Miete wird bei der Neuvermietung einer Wohnung aus dem ehemaligen Bestand der Sozialcharta dem Amt für Wohnungswesen mit der Freimeldung gemeldet, sowie die Angemessenheit vom Jobcenter / Amt für Soziales und Prävention überprüft und mit einer Kostenübernahme bestätigt. Die Vermietung einer Wohnung über dem KdU-Höchstsatz ist damit ausgeschlossen, eine Korrektur von daher nicht notwendig.

Jeder vorgetragene Einzelfall im Bestand wird jedoch geprüft und Zweifel sollen ausgeräumt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz  
Stadträtin

Verteiler:

Büro des Oberbürgermeisters  
Büro der Stadtverordnetenversammlung  
Magistratsgeschäftsstelle  
Pressestelle  
 zur Publikation  
 zur Kenntnis  
Amt für Wohnungswesen  
Amt für Soziales und Prävention  
Jobcenter