

Dezernat V
Stadträtin Barbara Akdeniz

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Frau Stadtverordnete
Martina Hübscher-Paul
Robert-Schneider-Straße 72
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:
13.12.2016

Kleine Anfrage vom 24.11.2016

Zulässige Höchstmiete bei Neuvermietungen nach der Sozialcharta für ehemalige städtische Wohnungen

Sehr geehrte Frau Hübscher-Paul,

aufgrund Ihrer umfänglichen Fragstellung beantworte ich Ihre kleine Anfrage im Gesamtzusammenhang wie folgt:

Soweit meine Recherchen ergeben haben, handelt es sich bei dem von Ihnen benannten Einzelfall um eine Etage eines Reihenhauses mit Gartennutzung in der Kirschenallee. Der diesbezügliche Mietvertrag wurde zum 01.04.2015 abgeschlossen, also vor in Krafttreten des Gesetzes über die Mietpreisbremse. Aufgrund Ihres Vortrages haben sowohl das Amt für Wohnungswesen als auch die Bauverein AG die Berechnung der Miete nochmals überprüft. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Berechnung in diesem Einzelfall nicht zu beanstanden ist, da sowohl die Regelungen der Angemessenheitsgrenze, als auch der zum damaligen Zeitpunkt gültige Mietspiegel, die Sozialcharta und die Vorschriften des BGB eingehalten wurden. Dem Vermieter war es zum damaligen Zeitpunkt möglich, die Miete im Falle der Neuvermietung um 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete anzusetzen.

Die Berechnung und Anwendung der Angemessenheitsgrenze entbindet die Beschäftigten der Stadt als auch des Jobcenters nicht von der Einhaltung weiterer wichtiger wohnungspolitischer Regelungen (BGB, Mietspiegel, Mietpreisbremse). Ein vorgelegtes Mietangebot ist zunächst im Sinne der Regelungen der Angemessenheitsgrenze zu prüfen. Hierbei werden sowohl die Anzahl der Personen als auch die jeweiligen Grundwerte wie Kaltmiete und Kalte Betriebskosten bewertet. Grundlage sind die in den jeweils gültigen Angemessenheitsgrenzen ausgewiesenen durchschnittlichen Kosten. Werden hierbei Unregelmäßigkeiten erkannt, sind diese über den Vermieter zu klären.



In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob das vorgelegte Mietangebot insgesamt den Regelungen des qualifizierten Mietspiegels in Darmstadt entspricht und ob das Gesetz zur Mietpreisbremse eingehalten wird (max. plus 10% bei Neuvermietung). Hierbei haben kleinere Wohnungen per se höhere Quadratmeterpreise.

Weiterhin ist beachtlich, dass die Stadtteile Kranichstein, Arheilgen und Eberstadt keine Gebiete sind, in denen die Mietpreisbremse greift. Hier kann jede(r) Vermieter(in) bis zu 20% über den ortsüblichen Mieten bei Neuvermietung aufschlagen.

Veränderungen im Rahmen der Anpassung der Betriebskosten fließen in die Übernahme der KDU mit ein. Dies wird im Rahmen der alle zwei Jahre stattfindenden Überarbeitung der Angemessenheitsgrenzen entsprechend zu berücksichtigen sein.

Um diesen Sachverhalt künftig deutlicher herauszustellen, werde ich in der aktuell im Geschäftsgang befindlichen Magistratsvorlage „Neuberechnung der Angemessenheitsgrenzen“ dies entsprechend formulieren.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz
Stadträtin

Verteiler:

Büro des Oberbürgermeisters
Büro der Stadtverordnetenversammlung
Magistratsgeschäftsstelle
Pressestelle

- zur Publikation
 zur Kenntnis