

Dezernat V  
Stadträtin Barbara Akdeniz

Postfach 11 10 61  
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



Die Linke-Stadtverordnetenfraktion Darmstadt  
Herrn Stadtverordneter  
Uli Franke  
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:  
15.08.2019

#### **Kleine Anfrage vom 16.07.2019**

Mieten bei der bauverein AG / Anteil geförderter Wohnungen am Neubau

Sehr geehrter Herr Franke,

Ihre Kleine Anfrage vom 16.07.2019 beantworte ich wie folgt und bitte die Verzögerung zu entschuldigen, die u. a. darin begründet liegt, dass Informationen von der Bauverein AG eingeholt werden mussten.

#### **Frage 1:**

**Wie groß ist der Anteil der Haushalte, die eine frei finanzierte Wohnung bei der bauverein AG gemietet haben und deren Einkommen unterhalb der Grenze für den 2. Förderweg (Programm für „mittlere Einkommen“) im geförderten Wohnungsbau liegt? (bitte mit einer kurzen Erläuterung, wie die Einkommens- und Familienverhältnisse ermittelt oder abgeschätzt werden konnten)**

Antwort zu 1:

Dieser Anteil ist nach Auskunft der bauverein AG nicht zu ermitteln, da dort keine Daten über die Einkommensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter vorliegen.

#### **Frage 2:**

**a) Bei wie vielen der rund 7.500 frei finanzierten Wohnungen der bauverein AG lag die Miete zum 01.07.2019 exakt auf dem Mietspiegel-Niveau?**

Antwort zu 2 a:

Nach Auskunft der bauverein AG liegen die Mieten bei rund 2.400 Wohnungen auf dem jeweiligen Mietspiegelwert. (Derzeit können rund 7.400 Wohnungen im Darmstädter Stadtgebiet hinsichtlich der Mietspiegelwerte ausgewertet werden. Bei den übrigen Wohnungen handelt es sich überwiegend um Sonderfälle wie Neubauten oder studentisches Wohnen. Als Stichtag dient aus technischen Gründen der 01.08.2019).

**b) Bei wie vielen dieser Wohnungen lag die Miete zu diesem Zeitpunkt um bis zu 10% über dem Mietspiegel-Niveau und bei wie vielen um mehr als 10%?**

Antwort zu 2 b:

Nach Auskunft der bauverein AG bewegen sich bei ca. 900 Wohnungen die Mieten bis zu 10 % über dem Mietspiegel. Bei etwa 600 Wohnungen wird die 10 %-Marke überschritten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erstvermietungen von Neubauten oder erste Vermietungen nach umfassenden Modernisierungen.

**c) Bei wie vielen dieser Wohnungen lag die Miete zu diesem Zeitpunkt um bis zu 5% unter dem Mietspiegel-Niveau, bei wie vielen lag sie um 5% bis 15% und bei wie vielen lag sie um mehr als 15% darunter?**

Antwort zu 2 c:

Nach Auskunft der bauverein AG wird für ca. 1.000 Wohnungen eine Miete erhoben, die bis 5 % unterhalb des Mietspiegels liegt. Im Bereich von 5% bis 15 % unterhalb des Mietspiegels bewegen sich etwa 1.100 Wohnungen. Für Grundmieten von mehr als 15 % unterhalb des Mietspiegelwerts sind ebenfalls ca. 1.400 Wohnungen vermietet.

**d) Bei wie vielen dieser Wohnungen wurde die Miete seit der Vorstellung des neuen Mietspiegels am 15.06.2018 noch nicht erhöht?**

**(Falls aus technischen Gründen eine Auswertung zum 01.07.2019 nicht möglich ist, bitte alternativ den nächstmöglichen Stichtag verwenden)**

Antwort zu 2 d:

Seit Inkrafttreten des Mietspiegels 2018 wurde bei etwa 2.900 Wohnungen keine Mieterhöhung ausgesprochen.

### **Frage 3:**

**a) Wie viele der seit 2016 bereits fertiggestellten sowie der bis 2020 absehbar zur Baureife kommenden ca. 10.000 Wohnungen sind im Rahmen von Bauvorhaben entstanden, die dem Quotenbeschluss zum sozial geförderten Wohnungsbau unterliegen? (Bitte nach Bauvorhaben aufschlüsseln)**

Antwort zu 3 a:

Der Magistratsbeschluss zur Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus erfolgte am 08.02.2017 (Vorlagen Nummer 2017/0031). Durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte die entsprechende Beschlussfassung am 02.03.2017. In dieser Vorlage wurde beschlossen, dass bei Schaffung von neuem Planungsrecht, für den sozial geförderten Wohnungsbau 25 % der Bruttogeschossfläche für Haushalte mit geringen Einkommen und 20 % der Bruttogeschossfläche für Haushalte mit mittleren Einkommen gesichert werden soll.

Für die Bauleitplanverfahren, die vor dem Jahr 2017 begonnen wurden, gilt dieser Quotenbeschluss nicht. Es wurden dennoch Gespräche mit den Investor/innen zur Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau geführt und Belegungsquoten auf freiwilliger Basis verhandelt.

Folgende Bauleitplanverfahren, die Wohnungsbau in nennenswertem Umfang beinhalten, fallen in den Zeitraum mit Beginn vor dem Jahr 2017:

W 60 „Berliner Allee/Haardtring“: insgesamt ca. 166 WE

W 61 „Nördlicher Haardtring/Berliner Allee“: insgesamt ca. 316 WE + 368 WE in App.

W 6.4 „Östlich des Ingelheimer Gartens“: insgesamt ca. 240 WE

S 25 „Lincoln-Siedlung“, insgesamt ca. 2.117 WE

Die nach dem Beschluss aus dem Jahr 2017 begonnenen Bauleitplanverfahren, die neues Planungsrecht für Wohnbauvorhaben schaffen, sind folgende:

N 84 „Gräfenhäuser Straße“: insgesamt ca. 123 WE

S 26 „Ludwigshöhviertel“: insgesamt ca. 1.400 WE

**b) Wie viele geförderte Wohnungen nach dem 1. und 2. Förderweg sind in den unter a) definierten Bauvorhaben bereits entstanden oder werden dort entstehen? (Bitte nach Bauvorhaben und Förderweg aufschlüsseln)**

Antwort zu 3 b):

Seit Anfang des Jahres 2017 sind im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, nach dem ab da gültigen Quotenbeschluss, folgende Projekte fertiggestellt und bezogen wurden:

Rodgastr. 6 + 10

Die Planung für dieses Bauprojekt wurde vor dem Quotenbeschluss begonnen. Hier sind 32 Wohnungen, alle für Haushalte mit geringem Einkommen, entstanden.

Erbacher Str. 89/Am Busenberg 9/Jadeweg 6

Die Planung für dieses Bauprojekt wurde weit vor dem Quotenbeschluss begonnen. Hier sind neben 44 freifinanzierten Wohnungen auch 6 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen entstanden.

Haardtring 362 + 362A

Die Planung für dieses Bauprojekt wurde weit vor dem Quotenbeschluss begonnen. Hier sind 16 Wohnungen, alle für Haushalte mit geringem Einkommen, entstanden.

Einsteinstr. 2 – 26

Die Quotierung dieses Projektes resultiert aus dem Städtebaulichen Vertrag Lincoln. Hier sind neben 79 freifinanzierten Wohnungen auch 64 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstanden.

Franklinstr. 2 – 6

Die Quotierung dieses Projektes resultiert aus dem Städtebaulichen Vertrag Lincoln. Hier sind neben 86 freifinanzierten Wohnungen auch 10 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen entstanden.

Weiterhin werden die nachstehenden Projekte in den nächsten Monaten fertiggestellt bzw. realisiert:

Lincoln-Siedlung

Durch die Quotierung des Projekts nach dem Städtebaulichen Vertrag Lincoln wurden im ersten Planungsschritt 1.597 WE geplant/errichtet mit 15,9 % für Haushalte mit geringem Einkommen somit 254 WE und 34,15 % für Haushalte mit mittlerem Einkommen somit 535 WE.

Durch den 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag Lincoln wurde eine Nachverdichtung mit weiteren 520 WE geplant/errichtet. Hierdurch entstehen 41,15 % für Haushalte mit geringem Einkommen somit 198 WE und 18,20 % für Haushalte mit mittlerem Einkommen somit 94 WE.

Mahalia-Jackson-Str. (Baufeld N4)

Auf diesem Baufeld in der Lincoln-Siedlung soll ein Neubau entstehen. Daher ist die Quotenregelung anzuwenden. Von den 50 geplanten Wohnungen werden 13 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 10 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert werden.

Haardtring 94

Die Planung für dieses Bauprojekt wurde weit vor dem Quotenbeschluss begonnen. In den Vorbesprechungen konnte erreicht werden, dass 30% der Bruttogeschossfläche als sozial geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll. Nach dem derzeitigen Stand werden von insgesamt 160 Wohnungen 36 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 19 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstehen.

### Haardtring 3

Auch diese Planung wurde weit vor dem Quotenbeschluss begonnen. In den Vorbesprechungen konnte erreicht werden, dass 25% der Bruttogeschossfläche als sozial geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll. Nach dem derzeitigen Stand werden von insgesamt 107 Wohnungen 14 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 14 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstehen.

### Haardtring/Berliner Allee

Die Planung für dieses Bauprojekt wurde weit vor dem Quotenbeschluss begonnen. In den Vorbesprechungen konnte erreicht werden, dass 25% der Bruttogeschossfläche als sozial geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll. Nach dem derzeitigen Stand werden von insgesamt 194 Wohnungen 25 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 24 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstehen.

### Frankfurter Landstr. 171 – 173

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen des städtischen Grundstücks wurde bereits weit vor dem Quotenbeschluss darauf hingewirkt, dass sozial geförderter Wohnraum entstehen soll. So werden von insgesamt 16 Wohnungen 4 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 4 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstehen.

### Frankfurter Landstr. 133

Durch den Abriss des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr Arheilgen kann es zu einer Nachverdichtung kommen. Die Quotenregelung wird hier umgesetzt. Nach dem jetzigen Stand der Planung werden von den 42 Wohnungen 11 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 8 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert werden.

### Moltkestr. 3 -19

Bei diesem Projekt werden Bestandsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Quotenregelung wird hier umgesetzt. Nach dem jetzigen Stand der Planung werden von den 132 Wohnungen 33 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 26 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert werden.

### Kurt-Schumacher-Str. 48

Bei diesem Projekt wird das Bestandsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die Quotenregelung greift hier nicht, da alle der 24 dort entstehenden Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen errichtet werden.

### Bartningstr. /Gruberstr.

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme, bei der die Quotenregelung nicht greift. Trotzdem konnte durch Verhandlungen erreicht werden, dass nach dem jetzigen Stand von den geplanten 70 Wohnungen 52 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert werden.

### Brunnenweg 48 – 52

Bei diesem Projekt handelt es sich ebenfalls um eine Nachverdichtungsmaßnahme. Die Quotenregelung wird hier umgesetzt. Nach dem jetzigen Stand der Planung von den 27 Wohnungen 7 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 5 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert werden.

### Niersteiner Str. (W 6.4 „Östlich des Ingelheimer Gartens“)

Durch den Abriss des ehemaligen EAD-Geländes kann es zu einer Nachverdichtung kommen. Die Quotenregelung greift hier nicht, da die Planung bereits vor dem Quotenbeschluss erfolgte. Im Rahmen eines Angebotsverfahrens wurde sich für den Investor entschieden, der einen 15 % Anteil, somit 36 WE für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung stellt, ohne hierfür Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

### Gräfenhäuser Str. 71 (N 84)

Bei diesem Projekt werden gewerbliche Bestandsgebäude abgerissen und durch Wohnungsneubau ersetzt. Die Quotenregelung greift hier. 25 % für Haushalte mit geringem Einkommen, somit ca. 31 WE und 20 % für Haushalte mit mittlerem Einkommen, somit ca. 25 WE, je nach Vereinbarung mit dem Investor, hinsichtlich der Größenaufteilung der Wohnungen.

Ludwigshöhviertel (S 26)

Die Quotenregelung greift hier. 25 % für Haushalte mit geringem Einkommen, somit ca. 350 WE und 20 % für Haushalte mit mittlerem Einkommen, somit ca. 280 WE, je nach Vereinbarung mit den Investor/innen, hinsichtlich der Größenaufteilung der Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz  
Stadträtin

**Per Mail an:**

**Büro des Oberbürgermeisters**

**Büro des Bürgermeisters**

**Stavo**

**Magistrat**

**Amt für Wohnungswesen**

**Stadtplanungsamt**

**Pressestelle (X) zur Kenntnis (X) zur Veröffentlichung**

---