

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
2.11.2020

Kleine Anfrage vom 15. September 2020 Sozialer Wohnungsbau

Sehr geehrte Frau Hübscher-Paul,

Ihrer Kleinen Anfrage haben Sie folgende Einleitung vorangestellt:

Die Bauverein AG hat die Darlehen für den Sozialen Wohnungsbau in einer großen Zahl von Kommunen im Landkreis zurückgezahlt und wird sich somit nach Ablauf von 5 Jahren der Mietpreisbindung entledigt und den Kommunen die Belegungsrechte entzogen haben. Die betrifft die Kommunen Weiterstadt (153 Wohnungen), Griesheim (60 Wohnungen), Dieburg (60 Wohnungen), Alsbach-Hähnlein (61 Wohnungen), Groß-Zimmern (40 Wohnungen), Bickenbach (33 Wohnungen), Seeheim 35 Wohnungen), Groß-Bieberau (18 Wohnungen), Babenhausen (21 Wohnungen) und Reinheim (130 Wohnungen).

Die in öffentlichem Eigentum des Landes Hessen befindliche GWH hat sich ebenfalls zur vorzeitigen Rückzahlung der Darlehen für den Sozialen Wohnungsbau entschieden, womit in Kranichstein zahlreiche Mietpreisbindungen und Belegungsrechte wegfallen.

Ihre konkreten Fragen beantworte ich nach Informationseinholung bei der bauverein AG wie folgt:

Frage 1:

Wann wurden nun aufgegebenen Sozialbindungen der Bauverein AG begründet, bzw. nach welcher Dauer sollen sie nun abgelöst werden? (Angabe der geringsten Dauer, der höchsten Dauer und des Medianwerts)

Antwort:

Zum Stichtag 31.12.2024 (Ablauf der Bindung) beträgt die kürzeste Laufzeit 24,58 Jahre.
Die längste Laufzeit beträgt 52,08 Jahre. Der Median liegt bei 34,40 Jahren.



Frage 2:

Welche Gründe lagen vor, dass die Bauverein AG sich entschieden hat, im Landkreis die Mietpreisbindungen aufzugeben?

Antwort:

Die Ablösung folgt der seit Jahren geltenden, neuen Fördersystematik des Landes Hessen, wonach die Belegungs- und Mietpreisbindungen von Anfang an auf eine Dauer von 20 bis 25 Jahren ausgelegt sind und danach enden. Dieser Ansatz ergibt sich aus dem Lebenszyklusmodell von Immobilien, wonach in der Regel nach 25 bis 35 Jahren erhebliche Investitionen notwendig sind.

Bei den geplanten Ablösungen von Fördermitteln geht es daher nicht darum, sich Mietpreisbindungen, die im Übrigen für fünf weitere Jahre nach Ablösung der Fördermittel weitergelten, zu „entledigen“ oder Kommunen Belegungsrechte zu „entziehen“, sondern darum, die notwendigen Investitionen in die Objekte zu ermöglichen und bindende Klimaschutzziele – wie beispielsweise das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 – zu erzielen.

Frage 3:

Wie bewertet der Magistrat die Geschäftspolitik der Bauverein AG, sich aus dem sozialen Wohnungsbau im Landkreis zurück zu ziehen? Hält er die Fokussierung der Erfüllung von sozialen Aufgaben auf die Stadt Darmstadt für sozial-, wohnungs- und klimapolitisch sinnvoll angesichts der Tatsache, dass der Landkreis über kein eigenes Wohnungsunternehmen verfügt?

Antwort:

Die Bauverein AG zieht sich nicht aus dem sozial geförderten Wohnungsbau im Landkreis zurück. Vielmehr befindet sie sich wie jeher mit diversen Kommunen im intensiven Austausch, bei dem es um die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten geht, in denen der soziale Wohnungsbau eine entscheidende Rolle spielt. Gerade angesichts klimapolitischer Vorgaben ist es notwendig, den Wohnungsbestand regelmäßig grundhaft zu sanieren.

Frage 4:

Wie bewertet er die Entscheidung der GWH zur vorzeitigen Aufgabe von preisgebundenen Wohnungen in Kranichstein? Wie gestaltet sich im Falle GWH der Zeitplan bis zur vollständigen Aufhebung der Mietpreisbindung? Hat der Magistrat im Falle GWH Initiativen ergriffen, die vorzeitige Ablöse von Wohnungsbindungen zu verhindern? Wenn ja, welche?

Antwort:

Die vorzeitige Ablösung der Belegungsbindungen war nicht im Interesse der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Die 357 vorzeitig abgelösten Belegungsbindungen hatten einen Ablösebetrag in Höhe von 13.834.023,38 Euro an das Land Hessen zur Folge. Das reguläre Ende der Belegungsbindungen hätte in den Jahren 2024 bis 2096 gelegen. Aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens - unter Beachtung der gesetzlichen fünfjährigen Nachwirkungsfrist - wurde in den Jahren 2016 bis 2019 das jeweilige Bindungsende wirksam.

Der GWH wurde schriftlich und in persönlichen Gesprächen mehrfach der Wunsch der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur „Verlängerung“ der Belegungsbindungen vorgetragen. Konkret wurden finanzielle Angebote gemacht, die jedoch mit dem Argument nicht angenommen wurden, sie würden sich für die GWH nicht abbilden lassen.

Auf die Nachfrage, welche zusätzlichen Mittel - über die rechtliche Mindestbeteiligung der Kommune hinaus - nötig wären, um eine Abbildbarkeit für die GWH zu schaffen, erfolgte keine Rückmeldung der GWH. Auch auf Erinnerungen wurde nicht reagiert.

Die derzeit bestehende gesetzliche Regelung hinsichtlich der fünfjährigen Nachwirkungsfristen für vorzeitig abgelöste Förderdarlehen im sozial geförderten Wohnungsbau sind grundsätzlich eine schlechte Ausgangslage, die der Notwendigkeit zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum nicht gerecht wird. Bevorzugt würde hier die Rückkehr zur alten 10-Jahres-Regelung als ein Minimum erachtet.

Frage 5:

Sieht der Magistrat die Gefahr, dass durch den Wegfall preisgünstiger Wohnungen im Landkreis auch der Druck auf den Darmstädter Wohnungsmarkt, insbesondere in den preisgebundenen und bezahlbaren Segmenten, weiter erhöht wird und wie möchte er ihm begegnen?

Antwort:

Die Sozialmieten im Umland werden zum Zeitpunkt des Auslaufs der Bindungen (31.12.2024) einen durchschnittlichen Mietzins von 5,75 €/m² haben. Die Entwicklung der Mieten ist durch das Bürgerliche Gesetzbuch gedeckelt. Die durchschnittliche Vergleichsmiete wird voraussichtlich erst ab dem Jahr 2038 erreicht werden. Damit liegen die Wohnungsmieten noch sehr lange und deutlich unterhalb des Darmstädter Mietniveaus. Generell war die Wissenschaftsstadt Darmstadt in der Vergangenheit und wird auch in der Zukunft aufgrund ihrer Lage und Bedeutung für die Region immer mit Zuzugswünschen, auch aus dem Umland, konfrontiert sein. Mit Stand 01.09.2020 sind in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 526 Haushalte von außerhalb Darmstadts als wohnungssuchende Haushalte gemeldet. Ob und in wie weit durch den Wegfall der Mietpreisbindung im Landkreis eine erhöhte Nachfrage beim Amt für Wohnungswesen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt stattfinden wird, vermag nicht prognostiziert zu werden. Hier ist jedoch auch ins Auge zu fassen, ob in den umliegenden Kommunen die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum als dortiges Ziel definiert ist. Grundsätzlich kann der Magistrat aufgrund des Mietgefälles aber keine Gefahr erkennen, dass der Druck auf den Darmstädter Wohnungsmarkt dadurch erhöht wird.

Frage 6:

Gibt oder gab es Überlegungen, den Landkreis Darmstadt-Dieburg bzw. dessen Kommunen in Form einer Kapitalaufstockung an der Bauverein AG zu beteiligen, damit dem Unternehmen zusätzliche Substanz für Projekte im Darmstädter Umland zugeführt und die Teilhabe des Landkreises an den sozialen Zielen legitimiert und politisch abgesichert wird?

Antwort:

Weder dem Magistrat noch der Bauverein AG sind Überlegungen bekannt, dass sich der Landkreis Darmstadt-Dieburg bzw. dessen Kommunen an der Bauverein AG beteiligen möchten. Die Frage wäre auch richtigerweise an den Landkreis Darmstadt-Dieburg zu richten. Nach unserem Kenntnisstand ist dagegen eine Initiative zur Gründung einer kreisweiten Baugesellschaft ohne Erfolg geblieben.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz
Stadträtin