

Dezernat II
Bürgermeisterin Barbara Akdeniz

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Herrn Stadtverordneten
Uli Franke
Landgraf-Philipps-Anlage 32
64283 Darmstadt

Bürgermeisterin
Barbara Akdeniz

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2855, 13-2811 o. 13-2186
Telefax: 06151 13-23 09
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: buergermeisterin@darmstadt.de

Datum:
28.01.2022

Kleine Anfrage vom 07.01.2022 zu Bürgschaften bei Städtischen Wohnungsunternehmen

Sehr geehrter Herr Franke,

Ihre Kleine Anfrage vom 07.01.2022 beantworte ich wie folgt:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass gemäß der Stadtwirtschaftsstrategie 2025 die Geschäftsfelder des bauverein AG-Konzerns die Wohnungsvermietung, die Gewerberaumvermietung sowie die Wohnungseigentumsverwaltung und, in kleinerem Umfang, die Verwaltung fremder Bestände ist. Um letzteres Geschäftsfeld handelt es sich wohl in Ihrem konkret angesprochenen Beispiel.

Vorbemerkung:

Mir ist ein Fall bekannt geworden, dass eine Studentin bei der HEAG Wohnbau für eine bereits zugesagte Wohnung, in die sie mit ihrem Lebensgefährten einziehen wollte, am Ende doch keinen Mietvertrag bekam, weil sie keine Bürgschaft ihrer Eltern vorweisen konnte. Der vorgelegte Einkommensnachweis reichte dem Tochterunternehmen der städtischen bauverein AG als Nachweis der Zahlungsfähigkeit nicht aus.

Frage 1:

Trifft es zu, dass volljährige Bürgerinnen und Bürger unter Umständen keinen Mietvertrag mit der HEAG Wohnbau abschließen können, wenn deren Eltern keine Bürgschaft für den Mietausfall übernehmen können oder wollen?

Frage 2:

Falls ja, von welchen Umständen hängt es ab, ob eine Bürgschaft verlangt wird (z.B. Einkommenshöhe, Befristung der Arbeitsverhältnisse)? Ist die Erfordernis einer Bürgschaft auf bestimmte Personengruppen beschränkt (z.B. Studierende, Azubis)? Gibt es eine Altersgrenze, ab der keine Elternbürgschaft mehr verlangt wird?

Antwort zu den Fragen 1 und 2:

Die bauverein AG teilte mir auf unsere Anfrage mit, dass das Eingehen eines Mietverhältnisses grundsätzlich voraussetzt, dass eine interessierte Mietpartei nachweisen kann, dass diese über ausreichendes Einkommen zur Finanzierung der Wohnung verfügt. Bei fehlendem oder unzureichendem eigenem Einkommen kann der Nachweis auch mit einer Angemessenheitsbescheinigung und Kostenübernahmeerklärung von Jobcenter Darmstadt oder vom Amt für Soziales und Prävention erfolgen. Soweit die Eltern der interessierten Mietpartei über ausreichendes Einkommen verfügen, können auch diese dem Vermietenden eine Bürgschaft anbieten. Ob eine Mietpartei über ausreichende Bonität verfügt, ist regelmäßig eine Frage des Einzelfalls und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Dies ist nicht nur die Höhe der Miete der angestrebten Wohnung, sondern bei den von der interessierten Mietpartei selbst angebotenen Bürgen hängt es davon ab, welche eigenen Verpflichtungen diese mit ihrem Einkommen zu erfüllen haben. Befristete Arbeitsverträge bieten hier natürlich ebenfalls eine geringere Sicherheit. Eine prozentuale Quote vom Einkommen wird nicht erhoben. Auch gelten keine festliegenden Altersgrenzen, in der Praxis ist diese Option aber eher eine Möglichkeit, die von jungen Menschen genutzt wird.

Frage 3:

Gelten die gleichen Regelungen auch für die bauverein AG?

Antwort:

Die Regelungen für die Vermietung gelten auch bei der bauverein AG.

Frage 4:

Bei Privatmietungen und bei privaten Wohnungsunternehmen ist es eine häufig geübte Praxis, von jungen Menschen in prekärer finanzieller Lage Elternbürgschaften zu verlangen. Wenn die betroffenen Bürgerinnen und Bürger, die keine Elternbürgschaft vorlegen können, nun auch bei öffentlichen Vermietern wie der bauverein AG keine Wohnung erhalten: Auf welche Wohnungsanbieter verweist der Magistrat diese Menschen, wenn sie in Darmstadt eine Wohnung benötigen?

Frage 5:

Falls die Fragen 1 oder 3 bejaht wurden: Ist die Praxis, von volljährigen Menschen eine Bürgschaft der Eltern zu verlangen, aus Sicht des Magistrats eine akzeptable Vorgehensweise, um das Risiko von Mietausfällen zu verringern? Wie bewertet der Magistrat ggf. den sozialen Preis dieser Praxis, also den faktischen Ausschluss der Betroffenen von weiten Teilen des Wohnungsmarkts??

Antwort zu den Fragen 4 und 5:

Ein Verweis auf andere Vermietende entfällt, da durch die Beantwortung der Fragen 1 und 2 die Vorgehensweise ausführlich erläutert wurde. Außerdem besteht für wohnungssuchende Personen mit niedrigem Einkommen generell die Möglichkeit sich beim Amt für Wohnungswesen um eine sozial geförderte Wohnung zu bewerben.

Für alle Vermietenden ist die Sicherstellung von Mieteinnahmen verständlich. Insbesondere bei der bauverein AG wird durch die Sicherstellung der Mieteinnahmen an vielen Stellen durch erhebliche Investitionen neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen, dies kann nicht ohne das dafür erforderlich nachzuweisende Eigenkapital erfolgen. Ein Ausschluss von Mietparteien wird dementsprechend nicht grundsätzlich gesehen, da außer der Regelung über eine Bürgschaft die staatlichen Unterstützungsmöglichkeiten nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) durch das Jobcenter Darmstadt (SGB II) und das Amt für Soziales und Prävention (SGB XII) bestehen.

Im Zusammenhang mit diesem Vorgang stellen sich weiterhin die folgenden Fragen zur Funktion der HEAG Wohnbau innerhalb des bauverein-Konzerns:

Frage 6:

Aus welchem Grund verfügt die bauverein AG über eine Tochter, die ebenfalls Wohnungen in Darmstadt vermietet? Worin unterscheidet sich das Vermietungsgeschäft der HEAG Wohnbau von demjenigen der bauverein AG? Warum übernimmt die bauverein AG nicht den Bestand oder zumindest die Vermietung der Wohnimmobilien der HEAG Wohnbau?

Antwort:

Die HEAG Wohnbau GmbH hat, historisch gewachsen, 510 eigene Wohnungen im Bestand. Diese Wohnungen werden im Rahmen der Geschäftsbesorgung von Mitarbeitenden der bauverein AG vermietet und verwaltet. Zudem ist die HEAG Wohnbau GmbH im Geschäftsbereich der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG) tätig und verwaltet hierdurch ca. 1.600 Wohnungen für Dritte, die nicht dem bauverein AG-Konzern, sondern anderen Eigentumshaltenden gehören.

Frage 7:

In dem in der Vorbemerkung genannten Fall wurde die Vermietung durch ein Maklerbüro angebahnt. Ist dies bei der HEAG Wohnbau üblich oder wird nur ausnahmsweise so verfahren? Verfügt die HEAG Wohnbau über eine Abteilung, die die Mieterinnen und Mieter auswählt und die Mietverträge abschließt?

Antwort:

Die Wohnungen im Eigentum des bauverein AG-Konzerns werden grundsätzlich von eigenen Mitarbeitenden vergeben, Makler werden nicht beauftragt. Bei fremden Beständen können die jeweiligen Eigentumshaltenden natürlich frei darüber entscheiden, welche weiteren Dienstleistenden sie hinzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin