

**Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 13.06.2018:  
Erläuterungen und Begründungen  
zur Mitteilungsvorlage „Preisgedämpfte Miete in Hilden“ (WP 14-20 SV 61/192):**

**1. Anlass:**

Der Rat der Stadt Hilden hat in der Sitzung am 21.03.2018 auf Antrag der Fraktion Bündnis´90/DIE GRÜNEN auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/163/1 die Stadtverwaltung beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% anzustreben.

Unter dem Begriff „öffentlich geförderte Wohnungen“ ist laut den Erläuterungen zu dieser Antragsitzungsvorlage sowie den mündlichen Erläuterungen in den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 18.10.2017 und des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 07.02.2018 nicht nur die öffentliche Förderung auf Grund der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW gemeint, sondern auch die „freiwillige“ Verpflichtung von Investoren „preisgedämpften“ Wohnraum zu errichten.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass es im Gegensatz zu den Bestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau weder eine bundes- noch landesweit verbindliche Festlegung gibt, wie „preisgedämpft“ zu definieren ist.

Da die bisherigen Beschlüsse zu einer Miete für preisgedämpften Wohnraum nur projektbezogen bzw. nur am Rande des eigentlichen Beratungsthemas beraten und beschlossen wurden, soll mit dieser Sitzungsvorlage die Höhe der Nettokaltmiete dargelegt werden, bis zu der aus Sicht der Verwaltung von einem Angebot eines preisgedämpften Wohnraums in Hilden ausgegangen werden kann.

Hintergrund des Auftrags an die Verwaltung ist das Modell, das die Stadt Düsseldorf im Handlungskonzept Wohnen erarbeitet hat, um Investoren zu bewegen, nicht nur für den Hochpreis-Segment zu planen und zu bauen.

Aus Artikeln in der Lokalpresse ist ersichtlich, dass das Modell bei den Akteuren in der Stadt Düsseldorf akzeptiert wird. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Stadt Hilden es bei Vorhaben, für die durch einen Bebauungsplan Wohnbauflächen neu geschaffen werden, bis auf die Höhe der maximalen preisgedämpften Miete übernimmt.

**2. Bisherige Beschlüsse:**

- 2.1 Die erstmalige Beratung einer Kaltmiete von 8,75 Euro/m<sup>2</sup> als preisgedämpfte Miete erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2017 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/149  
In dieser Sitzungsvorlage hat sich die Verwaltung mit dem Antrag der Fraktion Bündnis´90/DIE GRÜNEN auseinandergesetzt, durch einen städtebaulichen Vertrag im Bebauungsplan Nr. 263 öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. In dieser Sitzungsvorlage wurde ein Kompromiss erläutert, den der Investor für die Bebauung des heutigen Grundstücks Schützenstraße 43 in einem Gespräch mit der SPD-Fraktion gefunden hat. Als maximale Nettokaltmiete für die beiden preisgedämpften Wohnungen wurde 8,75 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche vereinbart.
- 2.2 Auf Grundlage des Beschlusses vom 20.09.2017 wurde in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/177 zur Fortschreibung des Vermarktungskonzepts für die Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule in der Anlage 3 „Bewertungsmatrix“ in Punkt II preisgedämpfter Wohnraum wie folgt definiert:  
„bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche ... mit wertgesicherter

Festschreibung (VPI-Index) für Folgevermietungen ... für 10 Jahre“

In der Fußnote I wurde hierzu erläutert:

„Der Vorschlag entspricht den Festlegungen, die mit der Firma Wirtz & Lück Wohnbau GmbH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41/43 gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.09.2017 vereinbart werden.“

Bezüglich der Bewertungsmatrix hat der Rat am 21.03.2018 mehrheitlich beschlossen:

„Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage 3 vorgelegte Bewertungsmatrix herangezogen. Sollten durch die rechtliche Beratung bei der Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens Änderungen erforderlich werden, sind diese so durchzuführen, dass die in der Bewertungsmatrix enthaltenen wohnungspolitischen Ziele erhalten bleiben. Bei einem Bedarf zu wesentlichen Änderungen ist die Bewertungsmatrix dem Rat erneut zur Beratung vorzulegen.“

### 3. Grundlagen:

- 3.1 Laut IT.NRW stehen in Hilden zum 31.12.2016 für 55.569 Einwohner 28.807 Wohnungen zur Verfügung. 70% davon befinden sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Zum Erhebungsstichtag des Zensus 2011 (09.05.2011) wurden 60,8% der Wohnungen in Hilden zu Wohnzwecken vermietet (NRW: 55,8%). Die übrigen Wohnungen werden in der Regel von ihren Eigentümern genutzt.

84,9% des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder von Wohnungseigentümergeinschaften. 2,2% der Wohnungen gehören Wohnungsgenossenschaften, 10,2% Wohnungsunternehmen, 1,1% anderen Unternehmen, 0,3% dem Bund oder Land und 1,1% Unternehmen ohne Erwerbzweck. Im Vergleich zum Durchschnitt von NRW (2,9%) gehören in Hilden nur 0,3% der Wohnungen der Stadt oder kommunalen Wohnungsunternehmen.

Zum Stichtag 31.12.2017 gab es in Hilden 1.251 Sozialwohnungen.

In den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (Stand: 29.01.2018) wird Hilden den Gemeinden mit Mietniveau M4 zugeordnet, so dass die Bewilligungsmiete bei für die Einkommensgruppe A geförderten Objekten 6,20 Euro/m<sup>2</sup> und bei für die Einkommensgruppe B geförderten Objekten 7,00 Euro/m<sup>2</sup> beträgt.

Für die Stadt Düsseldorf wurden in den Wohnraumförderungsbestimmungen jeweils 0,60 Euro höhere Mietbeträge (6,80 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 7,60 Euro/m<sup>2</sup>) als Bewilligungsmiete festgelegt.

- 3.2 Der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft Hilden e.V. haben als Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter einen Mietspiegel für Hilden miteinander abgestimmt und ihn im Sommer 2017 gemeinsam veröffentlicht.

Jedoch ist dieser Mietpreisspiegel kein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden muss und alle zwei Jahre anzupassen bzw. alle vier Jahre neu zu erstellen ist. Somit stellt der Mietpreisspiegel zunächst im Sinne des BGB keine Grundlage für die Vermutung dar, dass die in diesem Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Dennoch wird er von den Interessenvertretern als Grundlage zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt.

Laut diesem Mietspiegel sind für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ab 2011 errichtet wurden (= Neubau), in mittleren Wohnlagen Mieten zwischen 8,70 und 9,90 Euro/m<sup>2</sup> und für gute Wohnlagen zwischen 8,80 und 10,05 Euro/m<sup>2</sup> angemessen – ohne Zuschläge für besondere Ausstattungen wie z.B. separates Gäste-WC, Zweitbad/Zweitdusche, Einfamilienhaus.

- 3.3 Die Stadt Düsseldorf hat mit Ratsbeschluss vom 28.04.2016 festgelegt, dass stadtweit – also z.B. auch in den zur Stadt Hilden benachbarten Stadtteilen Benrath, Garath, Hassels, Urdenbach oder Unterbach – Mieten bis höchstens zu einer Nettokaltmiete von 9,60 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche „preisgedämpfter Wohnungsbau“ darstellen.

Der Vorläufer-Festlegung (Beschluss des Rats der Stadt Düsseldorf vom 06.06.2013) auf 8,50 Euro/m<sup>2</sup> ging eine detaillierte Analyse des Wohnungsmarktes in der Stadt Düsseldorf nach wissenschaftlich anerkannten Methoden, eine Befragung von Fachkundigen / Akteuren und Diskussionen in öffentlichen und nicht-öffentlichen Foren voraus, die im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf dargestellt sind.

Die Fortschreibung in 2016 erfolgte durch eine Anpassung um 13%, die aus der Anhebung der Bewilligungsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus für die Einkommensgruppe B in der Stadt Düsseldorf abgeleitet wurde.

Der so definierte „Startwert“ der Miete ist anhand des „Baupreisindex für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ des statistischen Bundesamtes bezogen auf das Jahr 2016 indiziert und wird jährlich zum 1. Mai dem Index entsprechend angepasst.

- 3.4 Im Zuge der bisherigen Gespräche zur Vorbereitung der Bebauungspläne Nr. 62A, 2. beschleunigte Änderung für den Bereich Oderstraße sowie Nr. 63A, 1. beschleunigte Änderung für den Bereich Grünewald hat die Firma Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG ausgeführt, zu einem festgelegten Mietpreis von 8,75 Euro/m<sup>2</sup> die Neubauprojekte nicht wirtschaftlich umsetzen zu können, obwohl in der Kalkulation der Wert des Baugrundstücks nur mit 0 Euro, also gar nicht berücksichtigt ist.

Die Firma Wirtz & Lück Wohnbau GmbH hat den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 263 für die Bebauung des heutigen Grundstücks Schützenstraße 43 mit der von ihr vorgeschlagenen preisgedämpften Miete von 8,75 Euro/m<sup>2</sup> für zwei Wohneinheiten akzeptiert und unterschrieben (Ratsbeschluss vom 21.03.2018).

Der Gemeinnützige Bauverein Hilden e.G. hat die Wohnungen in seinen Neubauten am Quittenweg laut dem geschäftsführenden Vorstand Herrn Dedert (Lokalseite Hilden/Haan der Rheinischen Post vom 03.05.2017) für eine Kaltmiete von 8,50 Euro/m<sup>2</sup> vermietet.

#### **4. Bewertung:**

Der Verwaltung erscheint die durch Beschluss des Rates der Stadt Düsseldorf zum „Startzeitpunkt“ 2. Quartal 2016 stadtweit festgelegte Nettokaltmiete von höchstens 9,60 Euro/m<sup>2</sup> aufgrund des Hildener Mietpreispreisspiegels aus 2017 und der aktuellen Festlegung in den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW für Hilden nicht als preisgedämpft.

Wenn die in den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW hinterlegte Zuordnung des höheren Mietniveaus der Stadt Düsseldorf in Höhe von 0,60 Euro/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Mietniveau M4 in Hilden berücksichtigt wird, würde eine Miete von 9,00 Euro/m<sup>2</sup> abgeleitet. Auf Grundlage des Mietspiegels 2017 und der veröffentlichten Miete des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden e.G. am Quittenweg erscheint aber aus Sicht der Verwaltung auch dieser Wert als etwas zu hoch.

Die Verwaltung empfiehlt den abgestimmten Mietspiegel, als Grundlage für die Festlegung einer preisgedämpften Nettokaltmiete zu nutzen.

##### **4.1 preisgedämpfte Mieten im Neubau**

Laut diesem Mietspiegel sind für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ab 2011 errichtet wurden (= Neubau), in mittleren Wohnlagen Mieten zwischen 8,70 und 9,90 Euro/m<sup>2</sup> und für gute Wohnlagen zwischen 8,80 und 10,05 Euro/m<sup>2</sup> angemessen.

Zur Festlegung der „Startmiete“, bis zu dem von einem Angebot eines preisgedämpften Wohnraums ausgegangen werden kann, wird zwischen den unteren Grenzen des Mietspektrums bei mittleren und guten Wohnlagen der Mittelwert gebildet. Bei einem Neubau bzw. Erstbezug wäre somit zurzeit eine „Startmiete“ von 8,75 Euro/m<sup>2</sup> preisgedämpft.

Um steigende Baupreise zu berücksichtigen, sollte – wie bei der Stadt Düsseldorf – der so definierte „Startwert“ der Miete anhand des „Baupreisindex für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ des statistischen Bundesamtes bezogen auf das Jahr 2017 indexiert und jährlich zum 1. Mai dem Index entsprechend angepasst werden.

#### 4.2 preisgedämpfte Mieten in Bestandswohnungen:

Mit diesem Modell kann auch auf das Angebot der Firma Wohnbau Derr reagiert werden, die mit Schreiben vom 14.03.2018 angeboten haben, ein noch zu vereinbarendes Kontingent an preisgedämpften Mietwohnungen aus dem Hildener Wohnungsbestand zu diskutieren.

Dies soll am folgenden Beispiel verdeutlicht werden:

Laut Mietpreisspiegel sind für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zwischen 1970 und 1976 errichtet wurden, in mittleren Wohnlagen Mieten zwischen 6,50 und 6,70 Euro/m<sup>2</sup> und für gute Wohnlagen zwischen 6,70 und 6,80 Euro/m<sup>2</sup> angemessen. Isolierverglasung und Wärmedämmung führen zu Zuschlägen von 0,36 Euro/m<sup>2</sup> und 0,35 bis 0,45 Euro/m<sup>2</sup> - zusammen also rund 0,75 Euro/m<sup>2</sup>.

In einem solchen älteren Gebäude würde nach dem Modell somit eine Miete von

$$\frac{6,50 \frac{\text{Euro}}{\text{m}^2} + 6,70 \frac{\text{Euro}}{\text{m}^2}}{2} + 0,75 \frac{\text{Euro}}{\text{m}^2} = 7,35 \frac{\text{Euro}}{\text{m}^2}$$

als Höhe einer Nettokaltmiete betrachtet werden, bis zu der von einem Angebot eines preisgedämpften Wohnraums ausgegangen werden kann.

#### 5. Städtebaulicher Vertrag:

Die Errichtung und der Betrieb der preisgedämpften Wohnungen werden durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hilden und dem jeweiligen Vertragspartner vereinbart und mit Vertragsstrafen gesichert. Eine anonymisierte Fassung eines solchen Vertrags ist der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Gesetzliche Grundlage für diese Städtebaulichen Verträge ist § 11 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch.

Da der allgemeine Antrag der Fraktion Bündnis '90 / DIE GRÜNEN – wie oben erläutert – in der Ratssitzung am 21.03.2018 beschlossen wurde und frühere – tlw. projektbezogene – Anträge unterschiedlicher Fraktionen mit Ausnahme des Projekts „Bebauungsplan Nr. 263“ – auch aufgrund rechtlicher Bedenken zu den jeweiligen Rahmenbedingungen einer „freiwilligen“ Verpflichtung – keine Mehrheit im Rat gefunden haben, hat die Stadt Hilden bisher erst einen solchen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

In den bisherigen Anträgen wurden in der Regel weder ein begünstigender Personenkreis noch weitere Inhalte für einen Städtebaulichen Vertrag für preisgedämpfte Wohnungen benannt.

In dem im Rat am 21.03.2018 beschlossenen Städtebaulichen Vertrag mit der Firma Wirtz & Lück wurden folgende Rahmenbedingungen festgelegt, die aus Sicht der Verwaltung auch in dieser Form für Folgeprojekte anzuhalten sind:

- Um den Personenkreis mit geringerem oder mittlerem Einkommen beim Erwerb oder der Anmietung einer Immobilie zu unterstützen, wird festgelegt, dass nur solche Personen, Familien oder Lebensgemeinschaften berechtigt sind, preisgedämpfte Wohnungen zu beziehen, deren Jahreseinkommen nicht mehr als 40 % der Einkommensgrenze für den Bezug von öffentlich geförderten Wohnungen (= Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins) übersteigt.  
Dieser Prozentsatz ergibt sich aus der Differenz der Miete für den sozial geförderten Wohnraum von 6,20 Euro/m<sup>2</sup> zu der ermittelten preisgedämpften Miete für Neubauwohnungen in Höhe von 8,75 Euro/m<sup>2</sup>.
- Des Weiteren wird analog zu der Verfahrensweise im sozialen Wohnungsbau eine jährliche Mieterhöhung von maximal 1,5 % pro Jahr in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
- Ebenso wird für die Preisbindung eine Laufzeit von zehn Jahren ab Bezugsfähigkeit der jeweiligen preisgedämpften Wohneinheiten festgelegt. Die index- und damit wertgesicherten Mieten und Kaufpreise dürfen in diesem Zeitraum bei Weitervermietung oder bei Weiterveräußerung nicht überschritten werden.
- Für jeden Verstoß gegen die Vereinbarung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 13.000,00 Euro vereinbart.

## **6. Anmerkung zum Schluss**

Die Stadt Hilden hat erst den einen genannten städtebaulichen Vertrag zur Absicherung von preisgedämpften Wohnraum vereinbart. Dieser Vertrag konnte aber natürlich noch nicht umgesetzt werden, da der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erst in der Ratssitzung am 09.05.2018 beschlossen wurde.

Hieraus wird deutlich, dass die Stadtverwaltung Hilden noch keine Erfahrungen mit dem Instrument "preisgedämpfter Wohnungsbau" bzw. dessen Umsetzung gemacht hat.