

Antragstext:

Die SPD-Fraktion beantragt für „Preisgedämpften Wohnraum“: ~~eine Kaltmiete von 8,75 Euro festzuschreiben.~~

~~Zusätzlich sollen die Rahmenbedingungen des im Rat am 21.03.2018 beschlossenen Städtebaulichen Vertrags mit der Firma Wirtz & Lück (Vgl. Punkt 5 / SV 61/192) für Folgeprojekte festgeschrieben werden.~~

1. Bei Wohnungen mit Erstbezug (Neubau) wird zum Stand 01.05.2018 eine Nettokaltmiete von 8,75 Euro/m² Wohnfläche als „preisgedämpfte“ Wohnraummiete festgeschrieben.
Um steigende Baupreise zu berücksichtigen, wird dieser „Startwert“ anhand des „Baupreisindex für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ des statistischen Bundesamtes bezogen auf das 2. Quartal 2018 indexiert und jährlich zum 01.05. dem Index entsprechend angepasst.
2. Bei „preisgedämpften Wohnraum“ im Bestand wird für die Festlegung der „preisgedämpften“ Miethöhe der vom Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. und vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. veröffentlichte Mietpreisspiegel zu Grunde gelegt. Die maximale Nettokaltmiete, die als „preisgedämpft“ anzuerkennen ist, ergibt sich dadurch, dass die unteren Grenzen der Spannen der für das Mietobjekt angemessenen Mietpreise für mittlere und gute Wohnlagen miteinander gemittelt und im Mietpreisspiegel vorgesehene Zu- und Abschläge anschließend addiert bzw. subtrahiert werden.
3. Die jährliche Mieterhöhung ist auf maximal 1,5% pro Jahr zu begrenzen.
4. Weiterhin 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.
5. Die Preisbindung ist für eine Laufzeit von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt des ersten Bezugs der jeweiligen „preisgedämpften“ Wohneinheit nach verbindlichem Abschluss des städtebaulichen Vertrags festzulegen.
Die Höhe der vereinbarten „preisgedämpften“ Nettokaltmiete darf in diesem Zeitraum bei Weiter- bzw. Neuvermietung nicht überschritten werden.
6. Für jeden Verstoß gegen die Vereinbarung ist mit dem Investor eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Erläuterungen zum Antrag:

Mit den sich aus diesen Bedingungen ergebenden Werten kann

- a) der Personenkreis der Berechtigten festgelegt werden und
- b) eine dauerhafte „Mietpreisbremse“ installiert werden.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Stand: 16.11.2018

Zusätzliche Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 14.11.2018 änderte Herr Daniels für die SPD-Fraktion Ihren Antrag und erhob den in den Erläuterungen unter 1 bis 6 formulierten Vorschlag zum SPD-Antrag; jedoch mit der Änderung, dass der Stichtag der Festsetzung der Nettokaltmiete von 8,75 € vom 01.05.2017 auf den 01.05.2018 zu verschieben sei, damit der Zeitraum für mögliche Mieterhöhungen erst dann zu laufen beginnt

In der Diskussion im Ausschuss wurde von der Fraktion Bürgeraktion unter anderem angeführt, dass in Düsseldorf nunmehr für den „preiswerten“ Wohnungsbau eine Kalt-Miete von 8,50 Euro/m² diskutiert werden würde.

Hierbei geht es aber nach Kenntnis der Verwaltung nicht um eine neue Festlegung der Höhe der Miete für preisgedämpften Wohnungsbau, sondern um eine neue Festlegung der Bewilligungsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Es wird diskutiert, die in den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW für die Stadt Düsseldorf festgelegten Bewilligungsmieten erheblich anzuheben, die bereits heute 0,60 Euro/m² über den Bewilligungsmieten in Hilden liegen. Für die Stadt Hilden werden in den Wohnraumförderungsbestimmungen mit Stand vom 29.01.2018 6,20 Euro/m² bzw. 7,00 Euro/m² als Bewilligungsmiete festgelegt.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Niederschrift zum Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 14.11.2018 verwiesen.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin

Stand: 15.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung:

(zur Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 14.11.2018)

Im nicht öffentlichen Teil der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 13.06.2018 hat die Stadtverwaltung mit der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/192 ein Konzept zur Festlegung einer preisgedämpften Miete sowie zu den Inhalten eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags vorgestellt.

Die Erläuterungen und Begründungen zu der Sitzungsvorlage 61/192 sowie ein überarbeiteter Entwurf eines städtebaulichen Vertrags sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf diese Anlagen verwiesen.

Um dieses Konzept verbindlich werden zu lassen, hat die SPD-Fraktion den als Anlage 3 beigefügten Antrag gestellt.

Dadurch soll der Stadtverwaltung bei den Projekten, die neues Baurecht für Wohnen schaffen, ein Rahmen für die vom Rat auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/163/2 „Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen“ am 21.03.2018 beschlossenen Verhandlungen mit Investoren gesetzt werden, falls sie sich entscheiden keinen auf Grund der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW öffentlich geförderten Wohnraum, sondern „preisgedämpften“ Wohnraum zu errichten.

In ihrem Antrag hat sich die SPD-Fraktion entsprechend auf die Festlegung bei Neubauvorhaben konzentriert.

Bei den aktuell konzipierten Bauprojekten der Firma Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG (Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung an der Oderstraße sowie Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung an der Straße Grünwald) hat sich gezeigt, dass die Variante sich vertraglich zu binden, bereits bestehende Wohnungen bei Neuvermietungen „preisgedämpft“ anzubieten, durchaus einen

Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Erfordernissen eines Neubauprojekts und dem Ziel, ein Angebot an „preisgedämpften“ Wohnungen sicher zu stellen, darstellen kann.

Vor diesem Hintergrund regt die Verwaltung an, als Inhalte künftiger städtebaulicher Verträge zur Sicherung des „preisgedämpften“ Wohnraums folgenden Beschlussvorschlag zu beraten und ggfs. zu beschließen:

1. Bei Wohnungen mit Erstbezug (Neubau) wird zum Stand 01.05.2017 eine Nettokaltmiete von 8,75 Euro/m² Wohnfläche als „preisgedämpfte“ Wohnraummiete festgeschrieben. Um steigende Baupreise zu berücksichtigen, wird dieser „Startwert“ anhand des „Baupreisindex für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ des statistischen Bundesamtes bezogen auf das 2. Quartal 2017 indexiert und jährlich zum 01.05. dem Index entsprechend angepasst. *
2. Bei „preisgedämpften Wohnraum“ im Bestand wird für die Festlegung der „preisgedämpften“ Miethöhe der vom Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. und vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. veröffentlichte Mietpreisspiegel zu Grunde gelegt. Die maximale Nettokaltmiete, die als „preisgedämpft“ anzuerkennen ist, ergibt sich dadurch, dass die unteren Grenzen der Spannen der für das Mietobjekt angemessenen Mietpreise für mittlere und gute Wohnlagen miteinander gemittelt und im Mietpreisspiegel vorgesehene Zu- und Abschläge anschließend addiert bzw. subtrahiert werden.
3. Die jährliche Mieterhöhung ist auf maximal 1,5% pro Jahr zu begrenzen.
4. Weiterhin 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.
5. Die Preisbindung ist für eine Laufzeit von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt des ersten Bezugs der jeweiligen „preisgedämpften“ Wohneinheit nach verbindlichem Abschluss des städtebaulichen Vertrags festzulegen.
Die Höhe der vereinbarten „preisgedämpften“ Nettokaltmiete darf in diesem Zeitraum bei Weiter- bzw. Neuvermietung nicht überschritten werden.
6. Für jeden Verstoß gegen die Vereinbarung ist mit dem Investor eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

* Der Baupreisindex für Wohngebäude betrug im 2. Quartal des Jahres 2017: 116,4; im 2. Quartal des Jahres 2018: 121,2.
Durch die Anpassung an die steigenden Baukosten beträgt somit die vorgeschlagene „preisgedämpfte“ Nettokaltmiete bei Neubauvorhaben zurzeit tatsächlich 9,11 Euro/m² Wohnfläche.
(In Düsseldorf – also z.B. auch in den zur Stadt Hilden benachbarten Stadtteilen Benrath, Garath, Hassels, Urdenbach oder Unterbach – beträgt die vergleichbare „preisgedämpfte“ Miete aufgrund der Index-Anpassung zurzeit 10,28 Euro/m².)

Auch nach Festlegung eines Rahmens für die Verhandlungen mit potentiellen Investoren muss gemäß der bisher geltenden Zuständigkeitsordnung der Rat weiterhin immer in jedem Einzelfall die Bürgermeisterin ermächtigen, den entsprechenden Städtebaulichen Vertrag verbindlich für die Stadt Hilden zu unterschreiben. Dieser Beschluss wird spätestens parallel zum eventuellen Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanverfahrens von der Verwaltung im Stadtentwicklungsausschuss und Rat zur Beratung gestellt werden.

gez. B. Alkenings