Anlage zu TOP 6

Dezernat VI
Eing.: 29. Jan. 2020
Anl. .....

21. Januar 2020
Bauverwaltungsamt -601-
Herr Malz, Tel. 6265

Anfrage der Fraktion KASSELER LINKE zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 03. FEB. 2020

Vorlage Nr.: 101.18.1563 vom 22.01.2020

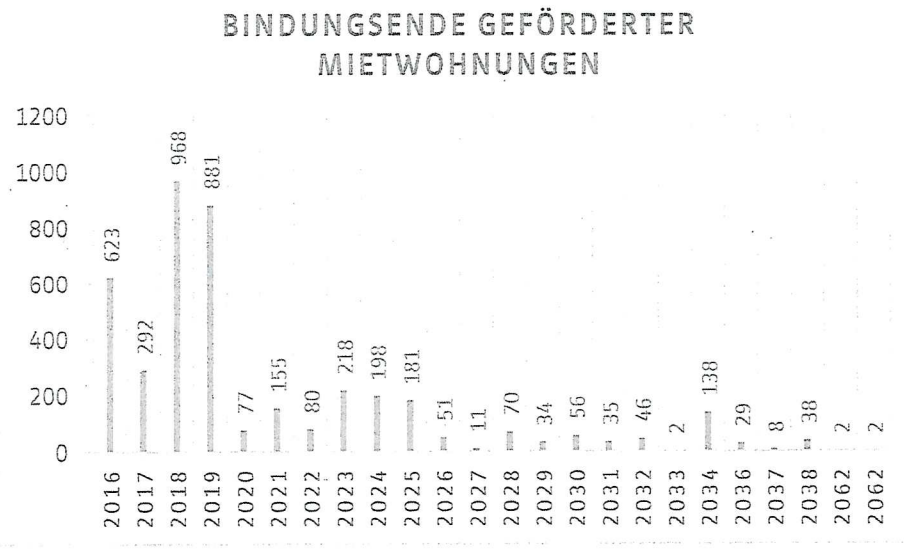
Betr.: Anfrage Sozialbindung in Kassel

1. Wie viele Wohnungen in Kassel befinden sich derzeit noch in der Sozialbindung?

   6.151 Mietwohnungen, Stand 31.12.2019

2. Wann laufen die Bindungen jeweils aus?

   Die Bindung klassischer Sozialwohnungen, die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) bis 31.12.2001 gefördert wurden, endet mit der vollständigen Rückzahlung der Förderdarlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen und kann aufgrund der unterschiedlichen Verzinsungsentwicklung der einzelnen Förderobjekte nicht sinnvoll vorhergesagt werden. Die Anfangstilgung betrug 1 % der Darlehenssumme und würde bei dauerhaftem Verzicht einer Verzinsung, eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 100 Jahren zur Folge haben. In der Regel beträgt die Bindungsdauer zwischen 35 und 45 Jahren.
   Nach Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (WoFG) ab dem 01.01.2002 und später in Folge des nach der Föderalismusreform verabschiedeten Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG), wurden die Förderbedingungen grundlegend geändert. Die nunmehr festgelegte Bindungsdauer wird zwischen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und dem Projektbetreiber vertraglich vereinbart. Für diese Förderobjekte können konkrete Aussagen zum Bindungsende getroffen werden.
   Bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der Förderdarlehen gilt grundsätzlich eine 5-jährige Nachwirkungsfrist.



Die Grafik beinhaltet alle vertraglich festgesetzten und formell bestätigten Bindungsabläufe.

3. Wie viele der Wohnungen befinden sich in privatem oder öffentlichem Besitz?

   4.580 der 6.151 Wohnungen befinden sich im Eigentum der 4 großen „ehemals gemeinnützigen" Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften.
   GWG, GWH, Nassauische Heimstätte –Wohnstadt-, Vereinigte Wohnstätten 1889 e.G.

4. In welchen Straßen/Stadtteilen befinden sie sich?

   Die nachfolgende Tabelle führt die Anzahl von gebundenen Wohnungen in den statistischen Bezirken der Stadt Kassel auf.

Statistischer Bezirk	Wohneinheiten
11 Karthäuserstraße	91
12 City	123
13 Altstadt	61
21 Frankfurter Tor	39
31 Tannenkuppe	47
32 Westend	93
33 Vorderer Westen	48
41 Rotes Kreuz	108
42 Wehlheiden	94
43 Schönfeld	19
52 Wahlershausen	106
53 Druseltalstraße	294
61 Dönche	10
62 Brasselsberg	1
71 Süsterfeld/Helleböhn	204
81 Gartenstadt Harleshausen	192
82 Harleshausen	7
91 Drei Brücken	33
92 Kirchditmold	2
101 Rothenditmold	530
111 Holländische Straße	221
112 Hegelsberg	134
113 Holländisches Tor	184
121 Philippinenhof/Warteberg	314
131 Fasanenhof	100
141 Wesertor	237
151 Hasenhecke	453
152 Wolfsanger	81
153 Bossental	105
161 Bettenhausen	99
162 Eichwald	7
171 Forstfeld	523
172 Lindenberg	384
181 Waldau	69
182 Wohnstadt Waldau	371
191 Leuschnerstraße	20
192 Niederzwehren	130
201 Brückenhof	136
202 Keilsbergstraße	22
204 Mattenberg	148
221 Jungfernkopf	34
231 Unterneustadt	266

Die nachfolgende für den Wohnungsmarktbericht der Stadt Kassel erstellte Karte führt die Gesamtbestände der 4 großen „ehemals gemeinnützigen" Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen auf.

(Anlage, letzte Seite)

5. Gibt es größere Wohnanlagen, in denen die Sozialbindung ausläuft?

   2021 fallen 69 Wohnungen (WE) durch die vorzeitige Ablösung des Förderdarlehens in der documenta urbana aus der Mietpreis- und Belegungsbindung.

   2023 fallen 112 WE in der Zierenberger Str. aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Hier wurden die Darlehen vorzeitig abgelöst.

   2024 fallen 75 WE in der Bunsenstr. durch die vorzeitige Ablösung es Darlehens aus der Mietpreis- und Belegungsbindung.

   In den letzten Jahren (2016-2019) sind durch vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen u. a. folgende größere Wohnanlagen aus der Bindung gefallen:

   - Twernegasse 52 WE aus der Mietpreis- und Belegungsbindung
   - Wallstr. 65 WE aus der Mietpreis- und Belegungsbindung
   - Brückenhof 431 WE aus der Mietpreis- und Belegungsbindung
   - Mattenberg 462 WE aus der Belegungsbindung
   - Naumburger Str. 90 WE aus der Belegungsbindung

6. Hat die Stadt in den letzten fünf Jahren die Ausübung des Vorkaufsrechts bei günstigen Wohnungen geprüft?

   Der Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht im rechtlichen Rahmen der §§ 24 ff BauGB zu. Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.
   Ein Vorkaufsrecht für günstige Wohnungen ist in den gesetzlichen Bestimmungen nicht geregelt.

7. Wie kontrolliert die Stadt die Einhaltung der Bedingungen bei privaten Vermietern (z.B. Vermietung in Höhe der Kostenmiete)?

   Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Kostenmiete von Sozialwohnungen, die vor 2002 gefördert wurden, bedarf nicht der Genehmigung der Bewilligungsstelle (Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen, kurz: WiBank) und wird eigenverantwortlich vom Verfügungsberechtigten (Vermieter) erstellt.
   Der Mieter hat stets das Recht im Mieterhöhungsverfahren die Wirtschaftlichkeitsberechnung gerichtlich prüfen zu lassen.
   Im Rahmen der Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen werden vom Magistrat der Stadt Kassel im Rahmen der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in Einzelfällen auch Miethöhen überprüft.

8. Wie viele Fehlbelegungen gibt es?

   Zum Stand 31.12.2018 gab es 6.166 fehlbelegungsrelevante Mietwohnungen. 636 Haushalte wurden zur Fehlbelegungsabgabe veranlagt.

9. Wie hoch waren die Einnahmen durch die Fehlbelegungsabgabe je in den letzten drei Jahren?
   2016: 152.734 € (Einführung ab 01.07.2016)
   2017: 435.678 €
   2018: 403.595 €

10. Wie viele Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden der Stadt in den letzten drei Jahren zur Genehmigung einer Mieterhöhung vorgelegt?

    Die Mieterhöhung geförderter Wohnungen bedarf nicht der Genehmigung der WiBank oder der Kommune. Anfragen zu Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Mietern oder Vermietern werden nach Aktenlage und eingereichten Unterlagen in Einzelfällen ohne Rechtswirkung geprüft.

11. Wie reagiert die Stadt auf Mieterhöhungen in Sozialwohnungen, wenn vorher keine Bekanntmachung oder eine Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt ist?

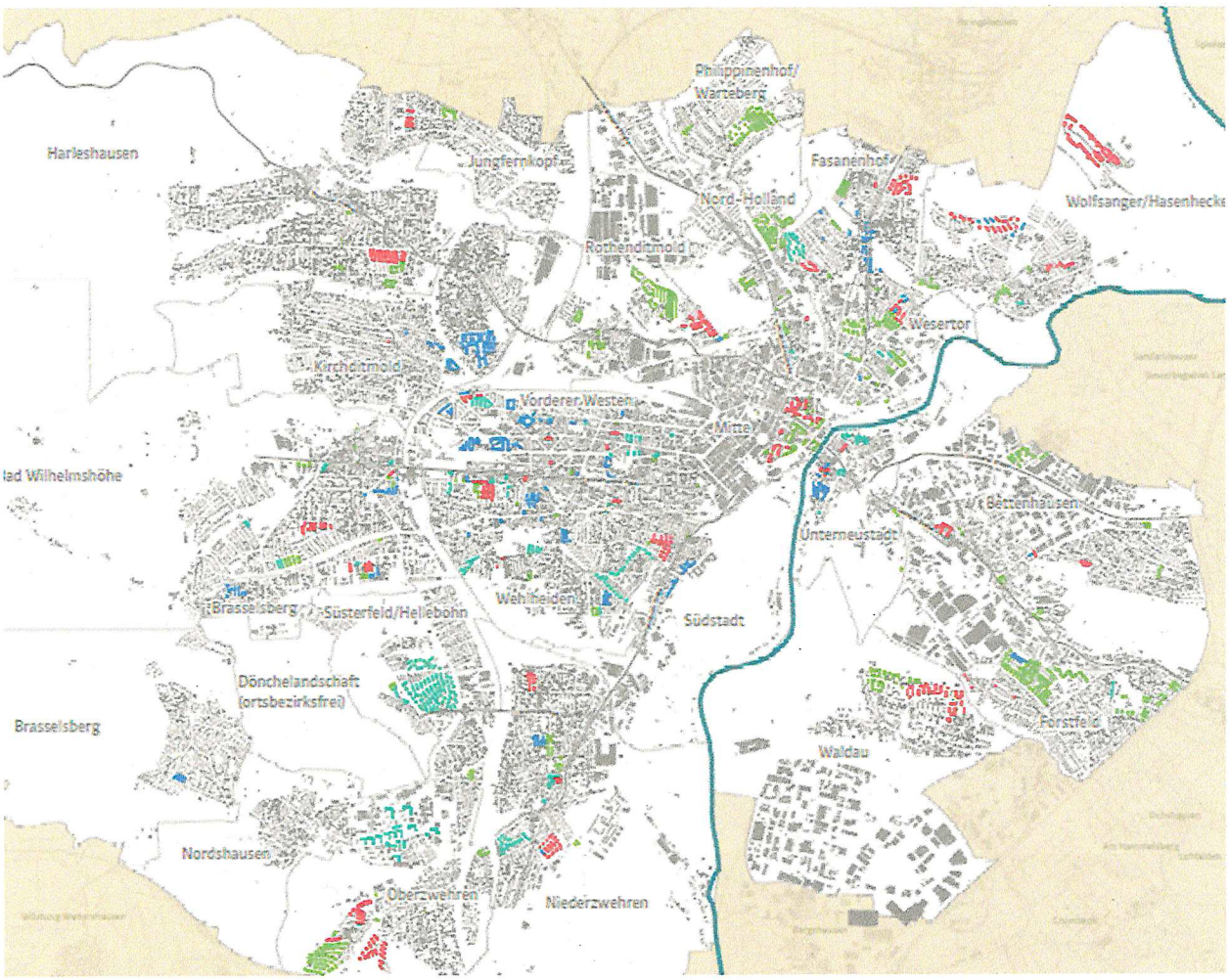
    Eine wirksame Mieterhöhung muss dem Mieter schriftlich mit Begründung mitgeteilt werden.
    Ist für die Ermittlung der Kostenmiete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung notwendig, ist diese auf Verlangen des Mieters vorzulegen.

12. Welche Möglichkeiten hat die Stadt, darauf hinzuwirken, dass leerstehende Sozialwohnungen vermietet werden?

    Das Leerstehenlassen der Sozialwohnung ist eine unerlaubte Zweckentfremdung und kann für die Dauer der Zweckentfremdung mit Geldstrafen durch die WiBank und einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet werden.

13. Wurde die Stadt in Quartieren mit Sozialwohnungen über anstehende Modernisierungen informiert?

    Die Modernisierung von Sozialwohnungen bedarf der Zustimmung der WiBank (§11 Abs. 7 II. Berechnungsverordnung). In der Regel erfolgt die Zustimmung zur Modernisierung in Abstimmung mit der Kommune.



Wohnbauunternehmen

- GWG der Stadt Kassel mbH
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- Nassauische Heimstätte - Wohnstadt
- Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Quelle:
Wohnungsmarktbericht der Stadt Kassel 2017