

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 05.02.2019

Beschlusslauf

Letzte Aktualisierung: 20. Februar 2019

Anfrage Nr.: 0002/2019/FZ
Anfrage von: Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz
Anfragedatum: 24.12.2018

Betreff:

Preisgebundene Wohnungen

Schriftliche Frage:

Seit dem Jahre 2005 hat sich die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Heidelberg im Saldo um rund 4000 vermindert.

- Wie viele preisgebundene Wohnungen sind seit dem Jahre 2005 aus der Preisbindung gefallen?
- Wie viele dieser Wohnungen befinden/befanden sich im Eigentum der GGH?
Wie viele im Eigentum von genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften?
Wie viele im Eigentum privater Investoren?
- Zu welchen Preisen pro m² wurden diese Wohnungen im Mittel vor Auslaufen der Preisbindung vermietet? Zu welchen Preisen wurden diese Wohnungen nach dem Wegfall der Preisbindung vermietet?

Antwort:

Über die Zahl der Wohnungen im Eigentum privater Investoren führt die Förderstelle keine Statistiken. Die zu erwartende sehr geringe Anzahl hätte keine Auswirkung auf dieses Segment.

Seit 2005 endete für insgesamt 2.956 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften die gesetzliche/vertragliche Mietpreisbindung. Ab 2006 werden nur noch für die GGH Bestände sogenannte freiwillig gebundene Wohnungen geführt. Ca. 1.000 Wohneinheiten anderer Bestandshalter mit bis dahin freiwilliger Bindung wurden ab 2006 aus der Bindungsdatei gestrichen.

Bezogen auf die jeweiligen Bestandshalter ergeben sich folgende Antworten:

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Seit 2005 sind in zwei Liegenschaften mit insgesamt 44 Wohnungen die Preisbindungen ausgelaufen.

Hierbei ergab sich vor Ablauf der Bindung folgende Kaltmieten pro m² im Durchschnitt:

Kolbenzeil 16, 69126 HD: 5,29 €/m²

Gerbodoweg 10, 69123 HD: 5,45 €/m²

Die derzeitige Kaltmiete pro m² im Durchschnitt beträgt:

Kolbenzeil 16, 69126 HD: 6,08 €/m²

Gerbodoweg 10, 69123 HD: 6,76 €/m²

Bei Neuvermietung wurde durchschnittlich folgende Kaltmiete pro m² verlangt:

Kolbenzeil 16, 69126 HD: 8,22 €/m²

Gerbodoweg 10, 69123 HD: 8,18 €/m²

Im Objekt Kolbenzeil 16 wurden 2015/2016 umfangreiche energetische Sanierung am Gebäude durchgeführt, jedoch keine Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen. Es muss daher beachtet werden, dass der Mietpreis bei Neuvermietung im Zusammenhang mit der Modernisierung steht.

Baugenossenschaft Neu Heidelberg

In der Liegenschaft Obere Rödt 38 im Pfaffengrund gab es bis 2007 acht geförderte Wohneinheiten mit einer damaligen Grundmiete von 5,25 €/m².

Bei den bestehenden Mietverhältnissen wurde die Miete lediglich einmal zum 01.01.2016 auf 6,00 €/m² erhöht.

Bei einer Neuvermietung beträgt die Grundmiete seit 01.01.2019 6,80 €/m².

(Zusatzinfo: In der Liegenschaft Max-Joseph-Str. 63-67/Kolbenzeil 8 gab es bis 2003 57 geförderte Wohneinheiten mit einer damaligen Grundmiete von 4,07 €/m².

Bei bestehenden Mietverhältnissen gab es drei Anpassungen mit insgesamt € 0,70/m², sodass ein Bestandsmieter heute 4,87 €/m² bezahlt.

Bei einer Neuvermietung beträgt die Grundmiete seit 01.01.2019 6,50 €/m².)

GGH mbH

Seit dem Jahr 2005 endete bei insgesamt 2.904 GGH-Wohnungen die gesetzliche/vertragliche Mietpreisbindung. Wir unterscheiden hierbei zwei Arten:

- Wohnraumförderung durch das Land B-W (in der Regel MB10-Förderung) mit Preisbindung und Belegungsbindung (WBS) - 819 Wohnungen
- Modernisierungsförderung durch die Stadt HD mit einzelfallbezogener Preisbindung und Belegungsbindung (WBS + 50%) - 2.085 Wohnungen

Im Hinblick auf auslaufende Bindungen hat die GGH mit ihrer „Strategie 2015“ bereits im Jahr 2007 für die Hälfte ihres Wohnungsbestandes eine freiwillige Selbstbindung beschlossen.

Von den insgesamt 2.904 Wohnungen mit ausgelaufener gesetzlicher/vertraglicher Bindung gilt heute für 831 Wohnungen die freiwillige Selbstbindung von derzeit 5,97 €/m².

620 Wohnungen wurden im Rahmen der „Strategie 2015“ durch Neubauten ersetzt, davon rd. 50% mit neuer Preisbindung. 17 Einheiten wurden verkauft. Bei den restlichen Wohnungen wurde die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben angepasst. Bei Neuvermietungen wird hier die Mietspiegelmietspiegel (ohne Aufschläge) verlangt.

Mietstaffelung (Stand: 31.12.2018) der seit dem Jahr 2005 aus der Preisbindung gefallen Bestandswohnungen der GGH:

Miethöhe	WE	%
5 - 6 €/m²	831	36,6%
6 - 7 €/m²	875	38,6%
7 - 8 €/m²	546	24,1%
8 - 9 €/m²	15	0,7%

Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2019

Ergebnis: behandelt