

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
II/01	S0250/19	21.05.2019
zum/zur		
F0127/19 – Fraktion Magdeburger Gartenpartei, Stadtrat Roland Zander		
Bezeichnung		
Sozialwohnungen und sozial verträglich sanierter Wohnraum der Wobau in der Landeshauptstadt Magdeburg		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	11.06.2019	

„Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Eine Möglichkeit zur Sicherung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen sind Sozialwohnungen. Investoren erhalten eine Förderung bei deren Errichtung und geben dafür für eine Anzahl an Jahren Garantie auf niedrigen Mietzins. Derzeit soll es, nach Berichten der Volksstimme in der Landeshauptstadt Magdeburg 365 Sozialwohnungen geben, im Jahr 2028 soll es von diesen Wohnungen aber nur noch 60 geben. Weiterhin war zu lesen, dass der Bedarf an preiswerten Wohnungen hoch wäre und von den 19.500 Wohnungen des Unternehmens Wobau 10.000 preislich in dem Rahmen zu mieten sind, dass sie auch für Hartz-IV-Bezieher geeignet sind.

Das Gesetz regelt, wie, wann und mit welcher Begründung der Vermieter die Miete im laufenden Mietverhältnis erhöhen kann. Das Gesetz erlaubt Mieterhöhungen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB).

Folgende Fragen stellen sich:

1. Wie hoch ist in der Landeshauptstadt Magdeburg die ortsübliche Vergleichsmiete für DDR Geschossbauten?
2. Mit welcher Begründung erhöhte die Wobau die Mietpreise im Wohngebiet Kannenstieg und ausgerechnet für Wohnungen, in denen die langzeitigen Mieter bereits arge Probleme schilderten, die bis heute nicht befriedigend gelöst werden konnten?
3. Wurden von der Wobau auch in anderen Stadtteilen die Grundmieten erhöht? Wenn ja wo und für welche Anzahl von m² insgesamt?
4. Hat die Wobau Sozialwohnungen im Bestand? Wenn ja, welche Anzahl und wo befinden sich diese Wohnungen?
5. Plant die Wobau den Bau von Sozialwohnungen oder baut die Wobau ausschließlich maximalgewinnorientiert wie am Domviertel oder am Kleinen Stadtmarsch/ Schleusenstraße geplant?
6. Wie viele Wohnungen hatte die Wobau in den Wohngebieten Neustädter See, Kannenstieg und Neustädter Feld im Bestand? Wie viele Wohnungen wurden saniert, wie viele abgerissen und welche Anzahl wurde verkauft?
7. Möchte die Wobau weitere Bestandsblöcke in den Wohngebieten Neustädter See und Kannenstieg abreißen? Oder sollen alle bestehenden Objekte umfassend saniert werden?
8. Wieviel Wohnungen der WObAU stehen in der Beimssiedlung leer und welche Gründe für sind für den Leerstand verantwortlich?“

Stellungnahme:

Bezüglich der Beantwortung der Fragen wurde die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) um Zuarbeit gebeten.

Zu 1)

„Die ortsübliche Vergleichsmiete“ für Geschossbauten und auch für andere Wohnungen in Magdeburg gibt es nicht. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten für Wohnraum der nach der Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung vergleichbar ist. Die Wohnungen in diesen Gebäuden sind hinsichtlich ihrer Größe und auch im Sanierungsstand und der Ausstattung sehr unterschiedlich. Hinzu kommt, dass auch die Gebäude einen sehr unterschiedlichen Sanierungsstand, einschließlich der energetischen Sanierung aufweisen. Ebenso weicht die Lage voneinander ab.

Zu 2)

Im Wohngebiet Kannenstieg wurden die Mieten von Wohnungen gemäß BGB § 558 (Vergleichsmiete) erhöht. Die Mehrzahl der Mieter haben nach der Mieterhöhung nicht mehr als 4,80 €/m² zu zahlen, bei einigen wenigen sehr kleinen Wohnungen etwas über 5,- €/m². Die Mieterhöhungsbeträge lagen zwischen 3,- und max. 25,- €/Monat.

Gemäß § 558 BGB (Vergleichsmiete) wird dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, die Miete unter bestimmten Voraussetzungen zu erhöhen. Neben der Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen ist sich die Wobau als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Magdeburg ihrer besonderen sozialen Verantwortung bewusst. Deshalb werden die Erhöhungsmöglichkeiten, die der Gesetzgeber einräumt, in den meisten Fällen nicht ausgeschöpft. Viele Wohnungen haben eine Miete, die nicht höher ist als die Kosten der Unterkunft. Dennoch ist die Wobau ein wirtschaftlich denkendes und agierendes Unternehmen, welches sich an der Ortsüblichkeit orientieren muss, um auf dem Wohnungsmarkt weiterhin bestehen zu können.

Zu 3)

Insgesamt wurden in diesem Jahr bisher für ca. 1.500 Wohnungen (87.800 m²) die Mieten gemäß § 558 BGB (Vergleichsmiete) erhöht. Dies betraf neben dem Kannenstieg auch andere Wohngebiete wie z. B. Neustädter See, Neustädter Feld, Stadtfeld, Lindenhofsiedlung, Schilfbreite oder Reform. Auch hier lagen die Mieterhöhungsbeträge zwischen 3,- und max. 25,- €/Monat.

Zu 4)

Im Bestand der Wobau befinden sich Wohnungen, die mit Fördermitteln saniert wurden bzw. werden und somit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegen. Unabhängig davon liegen die Mieten von mehr als 50 % der Wohnungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft und stehen somit den Leistungsempfängern und auch Mietern mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Zu 5)

Der Bau von Sozialwohnungen ist mittelfristig nicht geplant, da die Höhe der Baukosten, unzureichende Förderprogramme bzw. Zuschüsse und die hohen Standardanforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz eine Wirtschaftlichkeit des Bauprojektes nicht abbilden. Die Wobau ist, unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, generell bestrebt, bei Bestandssanierungen und auch bei Neubaumaßnahmen Wohnraum zu moderaten Mieten anzubieten.

Zu 6)

Die Wobau hatte in den Wohngebieten Neustädter See, Kannenstieg und Neustädter Feld rund 6.620 Wohnungen im Bestand. Insgesamt 789 Wohnungen wurden verkauft, 1.734 Wohnungen abgerissen und 3.749 Wohnungen saniert.

Zu 7)

Derzeit sind keine Abrissvorhaben in den Wohngebieten Neustädter See und Kannenstieg geplant. Eine Sanierung der Objekte erfolgt aus Portfoliogesichtspunkten nach Bedarf und Notwendigkeit. Die mittelfristige Maßnahmenplanung beinhaltet auch Objekte im Wohngebiet Neustädter See und Kannenstieg.

Zu 8)

In der Beimssiedlung stehen aktuell rund 370 Wohnungen leer, maßgeblich wegen Leerzug der zur Komplettsanierung vorgesehenen Objekte.

Zimmermann