

CDU/0010/2023

Parteienantrag CDU

Az:

Datum:

27.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ausschuss für Sozial- und Jugendangelegenheiten		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Vermietung an die Stadt; Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 26.02.2023

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob und, wenn ja, wie das Projekt „Vermiete doch an die Stadt“ in Groß-Umstadt umgesetzt werden könnte.

Begründung:

In Groß-Umstadt ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Mit Stichtag 31.12.2020 gab es in Groß-Umstadt 152 wohnungssuchende Haushalte mit einem Jahreseinkommen gem. § 5 des Gesetzes über die Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen (Vorlage 0501-2021/Da-Di im Kreistag des Landkreises Darmstadt-Dieburg). Die Stadt Viernheim erschließt mit dem Projekt „Vermiete doch an die Stadt“ seit 5 Jahren weiteren Wohnraum. Sie tritt gegenüber dem Vermieter als Vertragspartner auf, bezahlt die Miete und gibt die Mietkosten an die (Unter-)Mieter weiter. Damit wird für den Vermieter das Risiko eines Mietausfalles sowie etwaiger Schäden an der Mietwohnung einschließlich der damit verbundenen Auseinandersetzungen ausgeschlossen, was ansonsten manche Vermieter von einer Vermietung abhalten dürfte. Daher ist die Stadt in allen Belangen auch alleiniger Ansprechpartner sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter. Bei der Prüfung, ob eine solche Lösung auch für die Stadt Groß-Umstadt in Betracht kommen und wie diese gegebenenfalls ausgestaltet werden könnte, hat der Magistrat insbesondere die nachfolgenden Punkte zu beachten, wie sie im Wesentlichen bereits unter TOP 5 in der Sitzung des Sozialausschusses am 04.10.2022 behandelt und hinterfragt wurden:

1. Mit der Entlastung der ursprünglichen Vermieter kämen zwangsläufig auf die Stadt die entsprechenden Ausfallrisiken zu, während von vornherein der Vermieter, aber faktisch auch der zahlungsunfähige/-unwillige Mieter zulasten der Stadt davon freigestellt würden. Dem Haushalt der Stadt, der unter starkem Konsolidierungsdruck steht, würden erhebliche neue Lasten aufgebürdet. Es ist abzuschätzen, welche zusätzlichen Lasten zu erwarten sind.
2. Für die Stadt entstünde erheblicher zusätzlicher administrativer und personeller Aufwand. Auch hier ist abzuschätzen, wie hoch dieser Aufwand sein wird. Dabei stellte sich auch die Frage einer Ausgliederung dieser wirtschaftlichen Betätigung in eine besondere Organisationsform, wie z. B. einer Wohnbau-GmbH.
3. Die völlige Freistellung der ursprünglichen Mietparteien könnte auf beiden Seiten zu Fehlanreizen führen. Daher wären geeignete Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass z. B. Vermieter die laufende Instandhaltung der Wohnung vernachlässigen oder Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht beachten.
4. Bei der Stadt Viernheim wäre insbesondere zu erfragen (und kritisch zu hinterfragen), wie das Projekt dort konkret umgesetzt wird, u. a. in welcher Organisationsform die Weitervermietung betrieben wird, welche Kriterien an die Wohnungen gestellt werden, wie sie akquiriert werden, welchem Personenkreis sie angeboten werden, wie viele Mietverhältnisse bisher eingegangen wurden, wie hoch etwaige Ausfälle waren, wie viele Kündigungen (ggü. Vermieter oder Mieter) bereits ausgesprochen werden mussten, inwieweit rechtliche Hilfe in Anspruch genommen werden musste und welcher laufende Personal-, Verwaltungs- und Betreuungsaufwand besteht.
5. Die Situation der Wohnungssuchenden in Groß-Umstadt wäre aktuell und detailliert zu analysieren.