

Die Oberbürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen • Dezernat I • Postfach 110820 • 35353 Gießen

Fraktion Gießener LINKE
Herrn Janitzki

über Büro der Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Dietlind Grabe-Bolz
Zimmer-Nr.: 02-009
Telefon: 0641 306-1001
Telefax: 0641 306-2001
E-Mail: dietlind.grabe-bolz@giessen.de

Datum: 16. September 2016

Anfrage gemäß § 28 GO der Fraktion Gießener LINKE vom 16.08.2016; ANF/0201/2016

Sehr geehrter Herr Janitzki,

zu Ihrer Anfrage beantworte ich wie folgt Stellung:

1.

Die OB, Frau Grabe-Bolz hat beim zweiten Zwischenbericht des Wohnraumversorgungskonzeptes die Hoffnung geäußert, dass der Landkreis die Angemessenheitsgrenze von derzeit 5,81 Euro pro qm für die Miete von Hartz-IV-Beziehern anheben wird. (G. Allg. 15.07.2016) Mit 5,81 Euro pro qm ist offensichtlich die Nettokaltmiete für einen Ein-Personen-Haushalt gemeint.

Frage:

a) Welche Lösung hat der Magistrat für den Fall, dass der Landkreis die Angemessenheitsgrenze nicht auf 6,50 € pro qm Miete bei Neubau bzw. auf 6 – 6,50 pro qm bei Sanierung, wie sie das Konzept der „Sozialen Miete“ der Wohnbau als Kappungsgrenzen vorsieht, erhöhen wird?

Antwort:

Die Stadt Gießen und die Wohnbau haben mit der Einführung der Mietobergrenzen von 6,50 Euro im Neubau und 6,00 - 6,50 Euro bei Sanierung einen wichtigen Schritt vollzogen, die Mieten für Sozialwohnungen zu begrenzen und eine Ausgewogenheit herzustellen zwischen den Baukosten, der Finanzierbarkeit und der anschließenden Miethöhe, auch hinsichtlich des Preisgefüges auf dem Mietwohnungsmarkt und im Bestand der Wohnbau.

Die Angemessenheitsgrenzen des Landkreises wiederum basieren auf einer Erhebung, mit der die tatsächlichen aktuellen Mieten erfasst werden sollen, sodass seitens der Stadt die Erwartung besteht, dass das aktuell bestehende Mietpreisgefüge, insbesondere auch für Sanierungen und Neubau, hier eine Berücksichtigung findet.

Frage:

b) Wird sich der Magistrat bei der Wohnbau dafür einsetzen, dass die Kappungsgrenze des Konzeptes der „Sozialen Miete“ den Vorgaben des Landkreises angepasst wird?

Antwort:

Nein. Bei dem Konzept der „Sozialen Miete“ der Wohnbau handelt es sich um eine Selbstverpflichtung, die auf einem freiwilligen Mietverzicht beruht. Es zielt darauf ab, für Bestands- und Quartiersmieter, aber darüber hinaus auch für weitere Mietinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein nachweisen können, den Zugang zu modernisierten und sanierten Objekten zu sichern. Diese Mietpreiskappung fügt sich auf der anderen Seite wiederum in das Gesamtpreisgefüge der Wohnbau ein. Insbesondere nach Sanierungsmaßnahmen erhalten die Objekte den Charakter eines Neubaus und unterscheiden sich daher deutlich von den günstigeren Bestandswohnungen.

Frage:

c) Nimmt der Magistrat in Kauf, dass Transfermittelempfänger in Gießen seit Jahren sanierte oder neue Sozialwohnungen nicht bezahlen und nicht beziehen können?

Antwort:

Nein. Dies zeigt sich beispielsweise in den gemeinsamen Bemühungen von Stadt und Landkreis zur Einführung eines Energiebonus. Dieser wird bereits vor Inkrafttreten des neuen schlüssigen Konzepts durch den Landkreis umgesetzt. Er ermöglicht, dass besonders hohe energetische Standards, wie sie in Neubauten und bei Sanierungen umgesetzt werden, in den Angemessenheitsgrenzen warmmietenneutral berücksichtigt werden.

2.

Das Bochumer Institut „inwis“ rät der Stadt zu einer engeren Zusammenarbeit mit dem Landkreis bei der Bereitstellung von Wohnraum und empfiehlt eine Unterstützung des Zweckverbandes für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis. Bisher sicherte der Magistrat dem Zweckverband nur eine „inhaltliche und ideelle“, dafür aber „volle Unterstützung“ zu (Antwort des Magistrats vom 07.12.2015 auf die Bürgeranfrage ANF/3064/2015).

Frage:

a) Wird die Stadt dieser Empfehlung folgen und dem Zweckverband beitreten?

Antwort:

Inwis empfiehlt nicht den Beitritt der Stadt Gießen, sondern eine engere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und dem Landkreis. Dies ist auch das erklärte Ziel des Magistrats (s. auch STV/0242/2016).

Frage:

b) Wenn Nein, begründen Sie bitte diese Entscheidung und

Antwort:

Es ist ein Ziel der Stadt, das Ungleichgewicht der Sozialwohnungsanteile in Stadt und Landkreis auszugleichen, indem in den Umlandgemeinden bedarfsgerecht neue Sozialwohnungen geschaffen werden. Dies sollte im Sinne einer gemeinsamen, regionalen Strategie zur Wohnraumversorgung erfolgen, dennoch sieht der Magistrat zunächst einen gewissen Nachholbedarf in den Umlandgemeinden.

Die Stadt hat mit der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts und der Einleitung erster Maßnahmen bereits wichtige Schritte vollzogen, um die Sicherstellung der Wohnraumversorgung im Stadtgebiet zu verbessern.

Die Initiative des Landkreises steht derzeit noch am Anfang, wobei ein wichtiger erster Schritt auch hier gemacht wurde: die Diskussion um die Wohnraumversorgung wurde in den kreisangehörigen Kommunen ebenfalls aufgegriffen, und in einigen von ihnen ist bereits der Beschluss gefasst worden, der Initiative beizutreten. Darüber hinaus hat der Landkreis angekündigt, in Abstimmung mit der Stadt Gießen ebenfalls ein Wohnraumversorgungskonzept zu erstellen.

Frage:

c) erläutern Sie, ob und wie Sie konkret den Zweckverband unterstützen wollen.

Antwort:

Die Organisationsform der Initiative ist derzeit noch in der Klärung, die Stadt Gießen war bei den vorbereitenden Treffen vertreten und bringt sich dort inhaltlich ein.

Erst nach den konkreten Zielbestimmungen, den Verhandlungen mit den mitwirkenden Kommunen und dem Landkreis und der Festlegung der Organisationsform wird sich zeigen, wie die Unterstützung konkret aussieht. Die Antwort auf die Anfrage vom 07.12.2015 ist somit in diesem Punkt noch aktuell.

3.

Die Koalition will in den nächsten Jahren 400 neue und bezahlbare Sozialwohnungen schaffen. Da auf dem sog. Motorpool-Gelände ein sozial gemischtes Viertel entstehen soll, also nicht nur Sozialwohnungen dort gebaut werden, stellt sich die Frage:

a) Wie viele Sozialwohnungen sollten auf dem sog. Motorpool-Gelände nach Vorstellung des Magistrats maximal gebaut werden?

Antwort:

Derzeit sind noch Testplanungen für das Motorpool-Gelände in Bearbeitung. Die Anzahl an möglichen Wohnungen kann daher noch nicht genannt werden. Der Sozialwohnungsanteil als feste Quote oder Baufeldbezogen kann anschließend festgelegt werden. Auch werden Flächen für besondere Wohnformen (z.B. integratives Wohnen, Mehrgenerationenwohnen,...) auf dem Gelände ausgewiesen. Es ist richtig, dass ein sozial gemischtes Viertel entstehen soll, in dem viele Wohnformen ermöglicht werden sollen und es gleichzeitig keine überforderten Nachbarschaften geben darf.

Frage:

b) Auf welchen Bauflächen sollen die restlichen der 400 geplanten Sozialwohnungen geschaffen werden?

Antwort:

Derzeit sind bereits 24 Wohnungen in der Fuldastraße geplant, weitere Wohnungen werden kurzfristig in der Henriette-Fürth-Straße entstehen. Im Bereich Motorpool, einigen Nachverdichtungsbereichen auf den Grundstücken der Wohnbau Gießen GmbH sowie anderer Wohnungsbaugesellschaften aber auch theoretisch geeigneten Wohnbauflächenpotenzialen des Flächennutzungsplans bestehen Flächenpotenziale.

Frage:

c) Wie sieht die Finanzierung der 400 geplanten Sozialwohnungen aus?

Antwort:

Siehe STV/0242/2016

4.

Der große Bedarf an Sozialwohnungen in Gießen ist schon seit Jahren – spätestens seit der Anhörung zum Sozialen Wohnungsbau im November 2011 – bekannt.

Frage:

a) Warum ist der Magistrat beim Sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren untätig geblieben?

Antwort:

Der Magistrat ist nicht untätig geblieben! Zunächst muss auch der verhältnismäßig hohe Anteil an Sozialwohnungen im Vergleich zu anderen vergleichbaren Städten oder den Landkreiskommunen berücksichtigt werden. Durch den enorm hohen Anteil an Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften (ca. 23 %), insbesondere der Wohnbau Gießen GmbH,

kann preisgünstiger Wohnraum in Gießen zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf wurde erst jetzt durch das Wohnraumversorgungskonzept ermittelt. Auch der Bedarf an Eigentumswohnen, Familienwohnen oder anderen privat finanzierten Wohnformen ist hoch und besteht weiterhin, wie die schnellen Vermarktungserfolge von Investoren sowie die große Anzahl an Interessenten zeigen. Es wurden in den letzten Jahren viele Wohnungen gebaut bzw. Baurecht geschaffen. Damit entstehen Umzugsketten und durch ein größeres Angebot auch ein breiterer Markt, der sich wiederum auf die Miethöhen dämpfend auswirken werden.

Eine zentrale Maßnahme der vergangenen Jahre zur Schaffung neuer Sozialwohnungen war das Investitionsprogramm soziales Wohnen 2016-2018. Hier wurden 1,3 Mio. Euro bereitgestellt, um den Bau von 65 Sozialwohnungen mit bis zu 20.000 Euro zu bezuschussen.

Frage:

b) Warum hat die Stadt die wenigen städtischen Bauflächen, die sie hatte, nicht für sozialen Wohnungsbau genutzt, sondern an private Investoren verkauft?

Antwort:

Die Stadt besaß in den letzten Jahren und besitzt keine größeren Baupotenzialflächen für die Wohnungsentwicklung, die an Investoren verkauft wurden oder werden können. Die Bauentwicklung muss aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Gießen daher stark von privater Seite getragen werden. Bei allen größeren privaten Wohnungsbauentwicklungen (z.B. Bergkaserne, Schlachthof, Güterbahnhof u. a.) müssen Investoren zudem über Städtebauliche Verträge alle Planungs-, Erschließungs- und z. T. Folgekosten übernehmen. Dies betrifft auch evtl. anzupassende äußere Erschließungsmaßnahmen (z.B. Neubau Straßenkreisel, Neuprogrammierung Lichtsignalanlagen, Neuanlage von Grünflächen) oder den Neubau von Kindertagesstätten.

Bei der Vergabe von einzelnen städtischen Baugrundstücken im Neubaugebiet Allendorf gab es keine entsprechenden Nachfragen. Auch die Erhöhung der in Gießen sehr niedrigen Eigentümerquote muss ein Ziel der Wohnungsbaupolitik sein.

Frage:

c) Warum nutzt der Magistrat nicht das Grundstück im Neubaugebiet „Schützenstraße Nordost“, das die Stadt gerade erworben hat, für Sozialen Wohnungsbau?

Antwort:

Es handelt sich um eine Angebotsplanung zur Abrundung der Wohnentwicklung in der Weststadt. Außer einem Feldweg und einem angekauften Grundstück besitzt die Stadt in diesem Bereich kein Grundstück. Es handelt sich um viele Einzeleigentümer. Nach der Bodenordnung werden der Stadt höchstens 2 kleinere Wohnbaugrundstücke für den

Einfamilienhausbau zugeteilt werden können, auf denen daher aufgrund der geringen Ausnutzungsmöglichkeiten auch die Förderrichtlinien nicht greifen.

Frage:

d) Warum verkauft die Stadt das Grundstück Wiesenstr. 13 und 15 an die THM, statt es selber für Sozialen Wohnungsbau zu nutzen?

Antwort:

Es handelt sich um eine sinnvolle und notwendige Erweiterung für Hochschulzwecke mitten im Campus Wiesenstraße der THM. Die THM ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat großen Flächenbedarf in direkter Nähe des innerstädtisch gelegenen Campus. Der sinnvollen und nachhaltigen Entwicklung des Gießener Hochschulstandortes wird hier ein Vorrang eingeräumt. Gleichwertige Alternativen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Frage:

e) Welche städtischen Bauflächen wurden in den letzten 8 Jahren an private Investoren verkauft? Geben Sie eine Aufstellung dieser Flächen mit den Angaben zur Lage und Größe der Grundstücke.

Antwort:

Für Wohnbauzwecke wurden an Bauträger die Flächen Albert-Schweitzer-Str. (1.367 m² - 2 Mehrfamilienhäuser) sowie Am Kaiserberg in Wieseck (11.332 m²) und Wilhelm-Leuschner-Str. (6.666 m²) für überwiegend kleinere Einfamilienhausgrundstücke verkauft. Ansonsten wurden nur einzelne Baulücken im Neubaugebiet Allendorf, Petersweiher, Lützellinden (Am langen Strich) und Wieseck (Ortserweiterung und Marburger Str.-West) jeweils an Eigennutzer (jeweils max. 2 Wohneinheiten) verkauft.

Frage:

f) Warum hat der Magistrat nicht – zumindest bei städtischen Bauflächen – von einer Sozialquote Gebrauch gemacht?

Antwort:

Weder existierten bauleitplanerische Vorgaben, noch entsprechende Richtlinien bei der Grundstücksvergabe. Außerdem gab es keine städtischen Bauflächen auf denen in größerem Maßstab Mehrfamilienhäuser errichtet worden sind (s. 4 e).

5.

Das Bochumer Institut „inwis“ empfiehlt der Stadt einen Neubau von 1.000 bis 1.500 Sozialwohnungen bis 2020. Wie will der Magistrat die dafür erforderlichen Bauflächen beschaffen?

Antwort:

Die Frage betrifft nicht allein ein Wohnsegment, sondern die gesamte Wohnungsbedarfsdeckung. Das Wohnbauflächenpotenzial umfasst Flächen in bestehenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, Konversionsflächen, Baulücken im Innenbereich, geplante Wohn- und Mischbauflächen des Flächennutzungsplans, Nachverdichtungen durch Aufstockungen, Anbauten, mögliche Zweitbebauungen, nachträgliche Erschließungen, Flächenarrondierungen, Umnutzungen oder Neubau nach Abriss.

Nach der Gegenüberstellung von geschätztem Wohnungsbedarf und möglichen Wohnbaupotenzialen nach dem Entwurf des Wohnraumversorgungsberichts ergibt sich insgesamt ein Flächendefizit, das rund 400 bis 1.300 Wohnungen bis zum Jahr 2030 umfassen wird. Allerdings sind große Flächenreserven mit der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen hier noch nicht enthalten. Auch aufgrund des städtebaulichen Leitbildes "Innen- vor Außenentwicklung" kommt der Mobilisierung von Flächenpotenzialen von Baulücken und Nachverdichtungen eine entscheidende Bedeutung zu. Mit diesen Potenzialen wird der Wohnungsbedarf vermutlich zu decken sein. Dies betrifft auch in gleicher Weise das Wohnungssegment des sozialen Wohnungsbaus.

6.

Wenn der soziale Wohnungsbau in Gießen – allein schon wegen fehlender Bauflächen – weiterhin nicht mit der allgemeinen Wohnungsbautätigkeit Schritt halten kann, muss dann nicht eine verantwortliche Stadtpolitik versuchen, den Bau-Boom einzudämmen?

Antwort:

Die künstliche Eindämmung der allgemeinen Wohnungsbautätigkeit wäre ein unverantwortlicher Schritt. Durch die Neubautätigkeit entsteht neuer Wohnraum. Nachweisbar erzeugt dies Umzugsketten. Günstigere Wohnungen im Bestand werden in der Folge frei, die nachbezogen werden können. Durch ein höheres Angebot wird es zu einer Entspannung der Nachfrage kommen, was voraussichtlich wiederum geringere Miethöhen zur Konsequenz haben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dietlind Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat
SPD-Fraktion
CDU-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

AfD-Fraktion
Fraktion Gießener LINKE
FW-Fraktion
FDP-Fraktion

Fraktion Piratenpartei/Bürgerliste Gießen