

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: 21. September 2016

Anfrage gem. § 28 GO der Fraktion Gießener LINKE vom 16.08.2016 zu den Bedingungen im Sozialen Wohnungsbau; ANF/0199/2016

Sehr geehrter Herr Janitzki,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

Fragen an die Wohnbau Gießen GmbH

Frage zu 1:

1. Im Flussstraßenviertel lag die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand der Wohnbau im September 2012 bei 4,60 €/m². (Quelle: Integriertes Quartierskonzept Flussstraßenviertel, Abschlussbericht 2013, S. 22) Der Magistrat nennt in seiner Antwort vom 22.02.2016 auf eine Frage des Stv. Janitzki 5,28 €/m² als durchschnittliche Kaltmiete (Stand 31.12.2015) für die gleichen Wohnungen; das bedeutet einen Anstieg um 14,8 % in 3 Jahren.

- a) Was sind die Gründe für diese erhebliche Mietsteigerung im Flussstraßenviertel?
- b) Hat es in diesem Zeitraum eine allgemeine Mieterhöhung in dem Viertel gegeben?
- c) Wenn Ja, wann und d) in welcher Höhe?

Antwort:

- a) Die Gründe für die Veränderung der Durchschnittsmiete über die Jahre sind insbesondere in der relativ zum Gesamtbestand hohen Fluktuation mit anschließender Instandsetzung und gegebenenfalls Modernisierung der Wohnungen und deren Neuvermietung zu angepassten Mietpreisen zu sehen. Während die Fluktuation im Gesamtbestand im Mittel der Jahre 2012, 2013, 2014 und 2015 8,1% betragen hat, lag diese im Flussstraßenviertel bei durchschnittlich 11,1%, also deutlich höher. Das heißt, dass statistisch gesehen in 9 Jahren die 840 Wohnungen der Wohnbau Gießen GmbH im Flussstraßenviertel einen Mieterwechsel einschließlich Mietpreisanpassung erfahren. Außerdem sind im Gebiet auch Wohnhäuser umfassend kernsaniert worden und es sind in den Dachgeschossen einige Neubauwohnungen entstanden (Ederstr. 33 -39), deren Mieten deutlich über der Durchschnittsmiete liegen und somit zu deren Anstieg beigetragen haben.

- b) Wenn mit „allgemeine Mieterhöhung“ gemeint sein sollte, dass über den gesamten Wohnungsbestand im Flussstraßenviertel der Wohnbau Gießen GmbH hinweg, Mieterhöhungen vorgenommen worden seien, ist dies zu verneinen. In einzelnen Wirtschaftseinheiten kann es unterschiedliche Mieterhöhungen teils nur für einige Wohnungen im Rahmen des § 558 BGB gegeben haben.
- c) und d) differenzierte Angaben zu Zeitpunkt und Höhe von einzelnen Mieterhöhungen im Zeitraum 2013 - 2015 sind aufgrund des zur Ermittlung der Daten erforderlichen großen zeitlichen Aufwandes derzeit nicht möglich.

Frage zu 2:

2. a) Wie hoch war im Bestand der Wohnbau im Flussstraßenviertel die durchschnittliche Kaltmiete bei Neuvermietung im Jahr 2013, 2014 und 2015?
b) Wie hoch war die durchschnittliche Kaltmiete im gesamten Bestand der Wohnbau Gießen Ende 2012 und wie hoch Ende 2015?

Antwort:

- | | | | |
|----|------|---|---------------------------|
| a) | 2012 | durchschnittlich 5,70 €/m ² netto kalt | |
| | 2013 | -,- | 5,47 €/m ² -,- |
| | 2014 | -,- | 5,50 €/m ² -,- |
| | 2015 | -,- | 5,56 €/m ² -,- |
- bei Neuvermietung im FSV
- | | | | |
|----|------|---|---------------------------|
| b) | 2012 | durchschnittlich 4,79 €/m ² netto kalt | |
| | 2015 | -,- | 5,13 €/m ² -,- |
- Wohnbau-Gesamtbestand

Frage zu 3:

Wie viele der 868 Wohnungen der Wohnbau im Flussstraßenviertel waren 2015 an Studierende vermietet?

Antwort:

Die Frage kann die Wohnbau Gießen GmbH leider nicht beantworten, da entsprechende Daten nicht vorliegen.

Frage zu 4:

- a) Wie viele Mietverträge mit der Wohnbau für Gießen wurden 2014 und wie viele 2015 durch Kündigung von Seiten des Mieters beendet?
b) Wie viele dieser Kündigungen 2014 und 2015 wurden damit begründet, dass die Wohnung nicht in der Miethöhe und/oder in der Größe den Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters entsprach?
c) Wie viele fristlose Kündigungen hat im Geschäftsjahr 2015 die Wohnbau ausgesprochen?
d) Wie viele der Neumieter 2014 und 2015 waren Transfermittelempfänger?
e) Wie viele der Transfermittelempfänger wohnen in Wohnungen der Wohnbau, die in letzten 4 Jahren energetisch saniert worden sind?

Antwort:

- | | | |
|----|------|-----------------------|
| a) | 2014 | 531 Mieterkündigungen |
| | 2015 | 566 Mieterkündigungen |
- b) 2014 7 mal wurde als Grund der Mietpreis genannt
2015 7 mal wurde als Grund der Mietpreis genannt. Ob damit auch die

Angemessenheitsgrenzen des JC gemeint waren, ist nicht bekannt.

- c) 2015 wurden 19 Mietverhältnisse durch Zwangsräumung tatsächlich beendet, nachdem 337 Vermieter-Kündigungen im Jahr 2015 wegen Zahlungsverzug durch die Wohnbau Gießen GmbH ausgesprochen worden waren.
- d) Die Frage kann die Wohnbau Gießen GmbH leider nicht beantworten, da entsprechende Daten nicht in auswertbarem Umfang vorliegen und die Ermittlung solcher Daten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würde bzw. nur über Auskünfte von Dritten möglich wäre.
- e) Die Frage kann die Wohnbau Gießen GmbH leider nicht beantworten, da entsprechende Daten nicht vorliegen und die Ermittlung solcher Daten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würde bzw. nur über Auskünfte von Dritten möglich wäre.

Frage zu 5:

Der Geschäftsbericht 2015 der Wohnbau befasst sich auf S. 10 mit dem Problem der Verdrängung von Personen mit geringem Einkommen durch hohe Mietpreise aufgrund einer Kernsanierung. ‚Mit dieser Problematik setzt sich die Wohnbau seit geraumer Zeit auseinander und möchte durch unternehmerische Aktionen für Ausgeglichenheit sorgen und die Segregation eindämmen.‘ Deshalb habe der Aufsichtsrat im Herbst 2015 das Konzept der ‚Sozialen Miete‘ beschlossen.

- a) Welche Anzeichen und Belege für mögliche Segregation gab es in den letzten 4 Jahren bei der Wohnbau?
- b) Wie hoch schätzt die Wohnbau die Zahl der von Segregation Betroffenen in den letzten 4 Jahren ein?
- c) Warum kann für Mieter, die auf Transferleistungen angewiesen sind, bei Leerzug von Mietobjekten aufgrund von Kernsanierung für die Ersatzwohnung nicht ein angemessener Mietpreis gemäß den Vorgaben des Jobcenters eingehalten werden?
- d) Wie ist der genaue Wortlaut des Konzeptes der ‚Sozialen Miete‘?

Antwort:

- a) Aus unserer Erfahrung kann Segregation dann einsetzen, wenn größere Objekte wegen einer anstehenden Kernsanierung durch aktiven Leerzug freigemacht werden. Die Wohnbau Gießen GmbH bemüht sich, Ersatzwohnraum im Quartier oder jedenfalls im eigenen Wohnungsbestand anzubieten, sofern das gewünscht wird. Damit wird der Segregation im eigenen Bestand weitgehend vorgebeugt.
- b) Bisher sind die Auswirkungen allenfalls marginal.
- c) Bei Leerzug wird immer nach der individuell richtigen Lösung für die jeweilige Mietpartei gesucht und auch gefunden. Wenn die Zustimmung der Behörde im Sinne des SGB II oder XII erforderlich sein sollte, wird diese berücksichtigt.
- d) Modell „Soziale Miete“ der Wohnbau Gießen GmbH im Wortlaut:

Problemstellung:

Hochenergetische Gebäudesanierungen mit entsprechend hohen Baukosten führen trotz derzeit günstiger Finanzierungskonditionen zu Mietpreisen, die sich zunehmend von den Einkommensverhältnissen der größten Nachfrager- / Interessentengruppe nach gutem Wohnraum

bei unserer Gesellschaft entfernen.

Der Leerzug von Mietobjekten zwecks einer umfassenden Kern-Sanierung führt inzwischen zur Verdrängung von Mieterschaft innerhalb, aber auch nach außerhalb der von Bautätigkeit betroffenen Wohnbau-Quartiere. Als dauerhafte Folge wird sich perspektivisch einstellen, dass Mieterschaft, die auch künftig und langfristig auf günstige Mieten angewiesen sein werden, nicht mehr versorgt werden können.

Außerdem wird es Vermietungsprobleme in diesem Segment geben, weil für diese Lagen die Mieten zu hoch sein werden und Mietinteressenten, die bei der Wohnbau Gießen registriert sind, deshalb nicht zum Zuge kommen können. Diese Tendenz kommt bei derzeit aktuellen Neuvermietungen bereits zum Tragen (Marburger Straße 1).

Quartiersmieter, die in naher Zukunft von Sanierung mit Leerzug betroffen sein werden, hätten Anspruch auf die vom Aufsichtsrat beschlossene Bestandsmiete mit einer Kappungsgrenze bei 6,50 €/m² ggf. zzgl. eines Betrages wegen des Verzichts auf die Berechnung von Heizkosten. Bei Modernisierungen im bewohnten Bestand wird nach eben diesem Prinzip der Bestandsmieter durch freiwillige Kappung auf 6,00 bis 6,50 €/m² ebenfalls „geschützt“.

Lösung:

Die Kappungsgrenze bei 6,50 €/m² ggf. zzgl. eines Betrages wegen des Verzichts auf die Berechnung von Heizkosten, soll künftig ebenfalls gelten, wenn künftige Mieter einer nach Kernsanierung neu zu beziehenden Wohnung nachweisen, dass sie als Mietinteressenten bei der Wohnbau Gießen registriert und auf „bezahlbaren“ Wohnraum angewiesen sind.

Das Konzept „Soziale Miete“ sieht vor, dass künftig von allen Wohneinheiten, die nach Leerzug und einer umfassenden Sanierung nicht von Bestandsmietern in Anspruch genommen und daher zur Neuvermietung angeboten werden, 30 – 50 % (kleinere Einheiten mit weniger als 12 Wohneinheiten und solche Objekte, die ohnehin per AR-Beschluss für Quartiersmieter die gekappte Miete vorsehen, gehen ggf. zu 100% in das Modell ein) mit einem Mietpreis von 6,50 €/m² ggf. zzgl. eines Betrages wegen des Verzichts auf die Berechnung von Heizkosten ausgewiesen und Mietinteressenten aus unserem Pool mit entsprechendem Einkommen angeboten werden.

Zum Nachweis der Berechtigung, an der „Sozialen Miete“ zu partizipieren, muss ein aktueller Wohnberechtigungsschein mit mindestens 10 Monaten Gültigkeit vorgelegt werden. Es können Bescheinigungen über die Wohnberechtigung nach § 5 HWoBindG, bzw. nach § 17 HWoFG, sowie §§ 88d und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Vereinbarte Förderung) akzeptiert werden.

Auswirkungen:

Die Kappungsmiete wird vertraglich vereinbart und für 1 - 3 Jahre Vertragslaufzeit garantiert. Danach kann die Miete nach den Regelungen des BGB angepasst werden. Nach derzeitigem Stand der Gesetzgebung sind in einem Zeitraum von 3 Jahren maximal 20%, in Gießen wegen der Mietpreisbremse maximal 15% Mieterhöhung möglich.

Im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens gibt der Mieter schriftlich seine Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Will er wegen einer fortgesetzten Bedürftigkeit

die Zustimmung nicht abgeben, kann er durch erneute Vorlage eines aktuellen Wohnberechtigungsscheines die Dauer der Mietenkappung um den Zeitraum der Gültigkeit der vorgelegten

Wohnberechtigungsbescheinigung (maximal 12 Monate) verlängern.

Die Maßnahme soll mittelfristig dazu führen, dass wieder deutlich mehr Mietinteressenten in diesem

Mietpreissegment mit gutem Wohnraum versorgt werden können und außerdem die Diskrepanzen zu den Miethöchstgrenzen im Rahmen der Kosten der Unterkunft (SGB II und XII) abgebaut werden.

Die Laufzeit des Modells wird zunächst befristet bis zum 31.12.2019.

Frage zu 6:

6. Das Konzept der „Sozialen Miete“ sieht eine Kappungsgrenze der Miethöhe nach einer Sanierung auf 6 bis 6,50 €/m² und 6,50 €/m² bei Neubau vor.
- Wonach richtet sich die Kappungsgrenze der Miethöhe nach einer Sanierung von 6 € und wonach die von 6,50 €?
 - Wird die Kappungsgrenze den Vorgaben des Landkreises angepasst, falls der Landkreis die Angemessenheitsgrenzen nicht erhöht oder nicht vollständig auf diese Miethöhe erhöht?

Antwort:

- Die Fragestellung ergibt sich nicht, denn im Konzept der „Sozialen Miete“ ist die Kappung des Mietpreises auf 6,50 €/m² festgelegt worden. Die „Soziale Miete“ ist nur anwendbar bei Neubezug nach Sanierung, nicht bei Neubau. Neubauten würden von vornherein mit öffentlicher Förderung erstellt und unterliegen somit ohnehin der Mietpreisbindung. Bei bewohnten Modernisierungsmaßnahmen greift ein Bestands- und Quartiersmieterschutz, der Kappungen der modernisierungsbedingten Miethöhe bei entweder 6,00 oder 6,50 €/m² nettokalt vorsieht. Welcher der beiden Werte zum Tragen kommt, hängt von der Höhe der Ausgangsmiete vor der Modernisierung, der Lage des Objektes, dem Gesamtaufwand, dem Modernisierungsstandart und der Art der Finanzierung ab.
- Nein.

Fragen an den Landkreis Gießen bzw. das Jobcenter Gießen

Frage zu 1:

- In dem seit dem 01.01.2016 gültigen Merkblatt des Jobcenters Gießen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung sind die Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete aufgeführt; die Angaben zur entsprechenden Nettokaltmiete fehlen.
 - Wird der Landkreis in Zukunft, um eine bessere Vergleichbarkeit und größere Transparenz zu erreichen, bei den Angemessenheitsgrenzen die entsprechenden Nettokaltmieten - wie früher geschehen - hinzufügen?
 - Bitte nennen Sie für die einzelnen Wohnungsgrößen für 1 bis 5 Personen die entsprechende Nettokaltmiete und die entsprechenden ‚kalten Nebenkosten‘.

Antwort:

- Nach aktueller Rechtsprechung wird die Angemessenheit von Wohnraum im Rechtskreis des SGB II und SGB XII anhand der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. kalter Betriebskosten) geprüft. Alle Wohnungen, die diesen Richtwert unterschreiten sind angemessen, unabhängig von der Größe und Beschaffenheit der Wohnung. Die Ausweisung einer Nettokaltmiete würde gegen geltendes Recht verstoßen und führt in der Praxis zu Problemen und Arbeitssteigerungen mit der Folge erhöhter Widersprüche und Rechtsverfahren.
- Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erfolgt ausschließlich nach der Bruttokaltmiete. Dies bedeutet, dass Wohnungen auch größer sein können als die vorgegebenen Werte der Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung. Die

Betriebskosten können höher sein als beispielsweise die durchschnittlichen Betriebskosten im Landkreis Gießen, sofern insgesamt die Bruttokaltmiete den Richtwert nicht überschreitet.

Frage zu 2:

Zwischen der Nettokaltmiete von 5,81 €/m² (Quelle: Aussage von Frau Grabe-Bolz in d. G. Allg. 15.07.16) für einen Ein-Personen-Haushalt, die das Jobcenter z. Zt. gerade noch als angemessen hoch ansieht, und der von der Wohnbau Gießen GmbH zugesicherten Nettokaltmiete von 6,50 € pro qm für neue bzw. 6 bis 6,50 € pro qm für sanierte Sozialwohnungen klafft eine große Lücke. Dies bedeutet, dass Transfermittelempfänger in Gießen sanierte oder neue Sozialwohnungen seit Jahren nicht bezahlen und nicht beziehen können.

- a) Welchen Beitrag zur notwendigen Lösung des Problems wird der Landkreis leisten und wann?
- b) Welche zusätzlichen Kosten würden dem Landkreis dadurch entstehen?
- c) Welche zusätzlichen Kosten würden dem Landkreis entstehen, wenn die Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete auf 6,50 €/m² für neue bzw. 6 bis 6,50 € pro qm für sanierte Sozialwohnungen erhöht würde?

Antwort:

2a) Bezüglich der sanierten Wohnungen wird seit dem 01.01.2016 den Leistungsempfängern ein „Klima-Bonus“ zusätzlich zu der angemessenen Bruttokaltmiete gewährt (Gutachten des Institutes Wohnen und Umwelt). Entsprechend des Energieausweises ist anhand der unten aufgeführten Auflistung ein Klima-Bonus zu gewähren. Dieser erhöht entsprechend der energetischen Qualität des Wohngebäudes die angemessene Bruttokaltmiete je anerkanntem Quadratmeter Wohnfläche.

Berechnung nach dem Energiebedarf:

Von 140 – 121 kWh/m²a = 0,12 €/m²
Von 120 – 101 kWh/m²a = 0,31 €/m²
Von 100 – 81 kWh/m²a = 0,54 €/m²
Von 80 – 1 kWh/m²a = 0,80 €/m²

Berechnung nach dem Energieverbrauch:

Von 171 – 153 kWh/m²a = 0,12 €/m²
Von 152 – 131 kWh/m²a = 0,31 €/m²
Von 130 – 106 kWh/m²a = 0,54 €/m²
Von 106 - 1 kWh/m²a = 0,80 €/m²

Für „Null-Energie Häuser“ wird ein Klima-Bonus in Höhe von 1,80 € je anerkanntem Quadratmeter Wohnfläche gewährt.

2b) Nach dem Gutachten des Institutes Wohnen und Umwelt (Darmstadt) vom 14.08.2015 wirkt sich der Klima-Bonus kostenneutral aus, da aufgrund der sanierten Qualität geringere Heizkosten anfallen, so dass der Einspareffekt den gewährten Klima-Bonus neutralisiert.

2c) Eine Erhöhung der Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete würde gegen geltendes Recht verstoßen. Die fiskalischen Auswirkungen können anhand der vorliegenden Werte nicht seriös ermittelt werden.

Frage zu 3:

3. a) Kann der Landkreis Gießen bzw. das Jobcenter die Pressemitteilung der Wohnbau Gießen vom 14.03.2016 bestätigen, dass der Landkreis bei allen energetisch hoch-effizient sanierten

Wohnungen eine Bruttokaltmiete von 6,70 €/m² und zusätzlich einen ‚Energiebonus‘ in Höhe von 1,80 € als angemessene Kosten der Unterkunft anerkennt?

- b) Ist der Landkreis Gießen bzw. das Jobcenter bereit, für Wohnungen mit geringeren Effizienzstandard ebenfalls einen, entsprechend geringeren ‚Energiebonus‘ anzuerkennen, also z. B. 0,80 € pro qm beim Standard KfW 70?

Antwort:

3a) Der Wert für die Bruttokaltmiete ist ein absoluter Wert, dieser bezieht sich auf die gesamte Wohnung, unabhängig von der Größe der Wohnung. Daher ist eine Bruttokaltmiete je Quadratmeter keine aussagekräftige Bezeichnung für die Angemessenheit einer Wohnung. Für „Null-Energie Häuser“ wird ein Klima-Bonus in Höhe von 1,80 € je anerkanntem Quadratmeter Wohnfläche gewährt.

3b) siehe Antwort 2a)

Frage zu 4:

Im sog. Flussstraßenviertel der Stadt Gießen wohnten im September 2012 rd. 272 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. (Quelle: Integriertes Quartierskonzept Flussstraßenviertel, Abschlussbericht 2013, S. 26).

Wie hat sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Flussstraßenviertel ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2010, 2013, 2014 und 2015.

Antwort:

Dem Jobcenter liegen keine sozialräumlichen Daten vor.

Frage zu 5:

Wie hat sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in der gesamten Stadt Gießen entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2010, 2012, 2013, 2014 und 2015.

2006	5132
2010	4922
2012	4819
2013	4967
2014	5051
2015	4990

Frage zu 6:

- a) Wie hat sich die Anzahl der Bezieher von Wohngeld ab 2006 im sog. Flussstraßenviertel der Stadt Gießen entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2010, 2012, 2013, 2014 und 2015.

- b) Wie viele der Bezieher von Wohngeld waren 2012 und 2015 im sog. Flussstraßenviertel der Stadt Gießen Studierende?

Antwort:

Da sich im „Flussstraßenviertel“ nicht komplette Straßen, sondern lediglich Teile einiger Straßen befinden, ist eine automatische Filterung nicht möglich. Daher müssten die einzelnen Wohnhäuser

nach den Hausnummern manuell gezählt werden, welches zu einem unverhältnismäßigen Arbeitsaufwand führen würde. Daher können die angeforderten Werte und Daten nicht übermittelt werden.

Frage zu 7:

7. a) Wie hat sich die Anzahl der Bezieher von Wohngeld ab 2006 in der gesamten Stadt Gießen entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2010, 2012, 2013, 2014 und 2015.
- b) Wie viele der Bezieher von Wohngeld waren 2012 und 2015 in der Stadt Gießen studierende?“

Antwort:

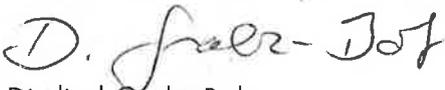
a) Fallzahlen Wohngeldbezieher (Antragsteller) in der Stadt Gießen:

- a) 2010 – 1351
- b) 2012 – 1282
- c) 2013 – 1199
- d) 2014 – 1054
- e) 2015 – 920

b) Fallzahlen Wohngeldbezieher (Antragsteller) mit dem Status „Student“ in der Stadt Gießen:

- a) 2012 – 389
- b) 2015 – 357

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