

## Die Oberbürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen • Dezernat I • Postfach 110820 • 35353 Gießen

Herrn  
Michael Janitzki  
Fraktion Gießener Linke

über

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

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

Datum: 20. September 2018

### Anfrage der Fraktion Gießener Linke vom 15.08.2018; ANF/1302/2018

Sehr geehrter Herr Janitzki,

bevor ich Ihre Fragen beantworte, möchte ich eine Vorbemerkung machen:

Die Wohnbau Gießen GmbH ist mit rund 7.100 Wohnungen der größte Vermieter in der Stadt Gießen und versorgt satzungsgemäß breite Schichten der Gießener Bevölkerung mit ausreichendem und sozial verantwortbarem Wohnraum.

Insgesamt 91% des Wohnungsbestands der Wohnbau hat einen Mietpreis von unter 6,50 €/m<sup>2</sup> und bildet damit ein sozial geschütztes Segment. Bereits im Jahr 2015 wurde zudem das Konzept der „sozialen Miete“ eingeführt. Damit wird bei energetischer Sanierung von Gebäuden die Mieterhöhung für Bestandsmieter und Neumieter mit Wohnberechtigungsschein bei 6,50 €/m<sup>2</sup> gekappt und somit ein Ausgleich geschaffen zwischen der notwendigen und zukunftsfähigen Ertüchtigung des Bestands und der für das Sozialgefüge erforderlichen Abfederung der damit einhergehenden Mietsteigerungen.

Im Zuge der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts wurde, ebenfalls im Jahr 2015, das Investitionsprogramm soziales Wohnen eingerichtet, das sich sowohl an die Träger des sozialen Wohnungsbaus als auch an private Investoren richtet. Ziel ist es, im sozialen Mietwohnungsbau eine Kaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> sicherstellen zu können. Damit hat sowohl im Bestandserhalt der Wohnbau als auch im Neubau im Bereich des sozialen Wohnungsbaus insgesamt eine konzeptionelle Neuausrichtung stattgefunden.

Darüber hinaus hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren darum bemüht, auch die Landesförderung der sozialen Wohnraumförderung für mittlere Einkommen in Anspruch nehmen zu können. Die ist jedoch nach wie vor nicht möglich, da der entsprechende Richtlinienanteil lediglich im Regierungsbezirk Darmstadt zur Anwendung kommt.

Zu Ihrer Anfrage vom 15.08.2018 nehme ich nun wie folgt Stellung:

**1. Das Wohnraumversorgungskonzept von 2016 sieht einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Gießen und empfiehlt einen Neubau von 1000 bis 1500 Sozialwohnungen bis 2030.**

**a) Bitte nennen Sie für jedes Jahr von 2010 bis 2017 die Zahl der neugeschaffenen Sozialwohnungen in Gießen und den entsprechenden Mietpreis (Kaltmiete pro qm) der Wohnungen.**

Bezugsfertig	Anzahl WE	Kaltmiete* (€/m <sup>2</sup> )	Adresse	Bauherr
2009	16	6,40	Eichendorffring 95	Wohnbau Gießen
2010	10	7,00	Schöne Aussicht 1	Lebenshilfe Gießen
	12	6,75	Tannenweg 28-30	Baugenossenschaft 1894
2011	18	7,35	Eichendorffring 93	Wohnbau Gießen
2012	14	7,65	Eichendorffring 91	Wohnbau Gießen
2013				
2014	17	6,80	Grünberger Str. 69	Cloos'sche Stiftung
2015				
2016	12	7,00	Löbershof 1	Wohnbau Gießen
2017				
<b>gesamt:</b>	<b>99</b>			

\*zulässige Anfangshöchstmiere laut Förderbescheid der WI-Bank

**b) Nennen Sie die Zahlen der für 2018 bis 2021 geplanten Sozialwohnungen.**

Aufgezeigt werden in der folgenden Tabelle die Sozialwohnungen, die sich im jeweiligen Jahr im Bau befinden (werden). Für alle Neubauwohnungen der Wohnbau ist nach der derzeitigen Richtlinie eine Einstiegsmiere von 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt vorgesehen. Für die beiden übrigen Projekte ist noch keine Einstiegsmiere festgelegt, die Maßgaben des städtischen Investitionsprogramms werden jedoch auch hier angestrebt.

	Wohnbau	Weitere Bauträger
2018	58	
2019	Ca. 200	12
2020	Ca. 100	26
2021		

**c) Welche Zahl von Sozialwohnungen strebt der Magistrat an, bis 2030 zu erreichen?**

Die aktuelle Zielsetzung ist, bis zum Jahr 2021 insgesamt 400 neue Sozialwohnungen zu schaffen (vergl. STV 0242/2016). Die Fertigstellung dieser Wohnungen wird aufgrund der Vielzahl der Projekte und der Komplexität der vorangehenden Planungen nicht komplett bis zum Jahr 2021 zu bewerkstelligen sein. Ziel ist es aber intensiv daran zu arbeiten und für die Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen und die Finanzierung in die Wege geleitet zu haben.

**d) Bitte erläutern Sie konkret, welche Ziele er sich zur Erfüllung des Wohnraumversorgungskonzeptes bis 2025 setzt und wie er das erreichen will.**

- Bis 2021: Neubau und Erhalt von 400 Sozialwohnungen im Rahmen des Investitionsprogramm soziales Wohnen (s. Fragen 1 b und c).
- Verwendung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe für die Verlängerung von Belegungsbindungen (s. Fragen 7 und 8).
- Weiterentwicklung der Verwaltungsstrukturen und der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und sozialen Wohnungsunternehmen: Einführung eines Fachdienst Wohnen und Erarbeitung von Registrier- und Vergaberichtlinien für öffentlich geförderte Wohnungen. Die Kriterien für die Dringlichkeiten liegen vor und sind mit den sozialen Wohnungsunternehmen, der Liga der Wohlfahrtspflege und der Koordinierungsgruppe soziales Wohnen abgestimmt. Derzeit erfolgt die Operationalisierung der Umsetzung in enger Abstimmung zwischen Stadt und Wohnbau.

*(Vergl. hierzu STV/0242/2016)*

Darüber hinaus:

- Entwicklung des Motorpool-Geländes mit einer Mischung aus sozialem Wohnungsbau, erschwinglicher Reihenhausbebauung und der Realisierungsmöglichkeit für mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Verhandlung einer standortabhängigen Sozialwohnungsquote von i.d.R. 20-25 % bei größeren Neubauvorhaben über 50 Wohneinheiten (vergl. Alter Flughafen, Allendorf)
- Weiterführung und Ausbau der Maßnahmen zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung (Soziale-Stadt-Standorte Flusstraßenviertel, Nördliche Weststadt, Eulenkopf)
- Sicherung des sozialen Wohnungsbestandes in den Schwerpunktgebieten des sozialen Wohnungsbaus, darunter:
  - Abschluss des Sanierungsgebiets „Schanzenstraße/Mühlstraße“
  - Stadtumbaugebiet – Umbauprogramm Lahnstr. / Margaretenhütte

- Erhalt abgängiger Wohnungen in der Rotklinkersiedlung im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“
- Ersatzwohnungsbau im Flussstraßenviertel (Weserstr.)
- Sicherung des Bestandes der Wohnbau Genossenschaft Gießen e.G. als Bestand mit sozialverträglichen Miethöhen, Einflussnahme über Konsortialvertrag (Wohnbau GmbH – Wohnbau Genossenschaft)
- Angepasste und verträgliche Nachverdichtung (z.B. mit Aufstockungen, Anbauten, neuen Gebäuden)
- Entwicklung von Wohnbauland
- Fortführung des Baulückenkatasters
- Laufende Ansprache von Investoren und weitere Bekanntmachung der Fördermöglichkeiten durch Stadt und Land

**e) Wie will der Magistrat die dafür erforderlichen Bauflächen beschaffen?**

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es einige Projekte, die sich bereits im Bau befinden und darüber hinaus Planungen in unterschiedlichen Stadien, von der Ideenphase bis hin zur planerischen Abstimmung mit den verschiedenen städtischen Ämtern. Allen diesen Projekten ist eine konkrete Fläche zugeordnet. Zusammen ergeben diese Projekte etwa 350-380 Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsbau.

**2. Bitte geben Sie eine Aufstellung unter Angabe der Größe der Flächen in Gießen, die**

**a) dem Bund und**

Keine außer dem bereits erwähnten Motorpool-Gelände (siehe Frage 1 d).

**b) dem Land gehören und die als Baugelände in Frage kämen.**

Das Siesmeyer-Karree zwischen Frankfurter Str./Schubertstr./Gaffkystr./Steg und Teile des Philosophikum I-Geländes sollen durch das Studentenwerk entwickelt werden.

**3. Bei 81 Sozialwohnungen in Gießen werden die Belegungsrechte verlängert. Da aber nach dem aktuellen Prüfbericht des Landesrechnungshofes zum Wohnungsbau 2018 insgesamt für 334 Wohnungen in Gießen die Belegungsbindungen enden, fallen dieses Jahr 251 Sozialwohnungen aus der Bindung, bei der Wohnbau sind das immerhin noch 133 Wohnungen.**

Hier ist keine Frage erkennbar.

**4. Ist die Meldung (G. Anz. 02.08.18) zutreffend, dass die Wohnbau bei diesen 133 Sozialwohnungen die jetzige Miete, die momentan zwischen 4,33 und 5,25 Euro je Quadratmeter liegt, innerhalb von drei Jahren auf 7,80 Euro anheben wird?**

Nein, die angegebenen Miethöhen beziehen sich auf die 81 Wohneinheiten, bei denen die Belegung verlängert wurde und nicht auf die auslaufenden Bindungen (s. Vorbemerkung).

**5. Welche Kosten entstünden der Wohnbau jährlich, wenn für diese 133 Wohnungen die Mieten in den nächsten drei Jahren nicht erhöht würden?**

Die Wohnbau Gießen GmbH sieht davon ab, die auf der Gesetzesgrundlage mögliche Mieterhöhung um 15% innerhalb von 3 Jahren ohne weiteres auszuschöpfen. Vielmehr erfolgen Mieterhöhungen erst nach einem internen Abwägungsprozess, wobei Kriterien wie Ausstattungsmerkmale der Wohnung, Lage etc. sowie soziale Kriterien der betroffenen Mieterschaft eine Rolle spielen. Neben objektbezogenen Beurteilungen bekommen im Rahmen einer ganzheitlichen Sozialbetrachtung subjektbezogene Betrachtungen zunehmend mehr Einfluss auf die Mietpreisgestaltung, deshalb kann dazu keine allgemein gültige Aussage gemacht werden.

**6. Wird sich der Magistrat im Aufsichtsrat der Wohnbau dafür einsetzen, dass die Mieten bei diesen 133 Wohnungen solange eingefroren werden, bis die Sozialwohnungen auf dem ehemaligen Motorpoolgelände fertig sind?**

siehe Frage 5

**7. Laut Landesrechnungshof werden 2019 weitere 82 und 2020 sogar 264 Sozialwohnungen in Gießen aus der Bindung fallen. Für wie viele Sozialwohnungen beabsichtigt der Magistrat dann, die Belegungsrechte zu verlängern?**

Bisher zeigt lediglich die Wohnbau Interessen an einer Verlängerung der Belegungsbindungen. Die möglichen Objekte für das Jahr 2019 wurden geprüft und für 21 Wohneinheiten ist die Verlängerung der Bindungen bereits bewilligt. Für die möglichen Objekte für das Jahr 2020 ist die Prüfung noch nicht abschließend erfolgt. Es ist aber wahrscheinlich, dass hier erneut ein Förderantrag gestellt wird.

Die Stadt ist bereit, auch die anderen sozialen Wohnungsunternehmen entsprechend einzubinden. Der überwiegende Teil der Wohnungen, die in den Jahren 2019 und 2020 aus der Bindung fallen, ist aus den Beständen der GWH und der Zinshaus GmbH. Für diese Wohnungen wurden jedoch die Förderdarlehen vorzeitig freiwillig zurückgezahlt. Die im Hessischen Wohnraumfördergesetz festgeschriebene Nachwirkungsfrist von fünf Jahren, in denen die Bindungen bestehen bleiben, endet in 2019 bzw. 2020. Daher ist

nicht davon auszugehen, dass seitens der o.g. Wohnungsgesellschaften ein Interesse an einer weiteren Verlängerung der Bindungen besteht.

### 8. Warum wird dafür keine feste Position im städtischen Haushalt eingerichtet?

Die aktuelle Landesrichtlinie zum Erwerb von Belegungsrechten wurde im Jahr 2017 eingeführt, hier wurden kurzfristig Mittel im Rahmen einer ÜPL zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2018 kann nun erstmals das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe verwendet werden, welches durch eine ÜPL ergänzt wurde. Für das Jahr 2019 liegt die Förderzusage des Landes bereits vor, das erwartete Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe ist hierfür ausreichend. Für das Jahr 2020 ist bisher noch keine abschließende Planung erfolgt.

### 9. Wie hoch war 2015, 2016 und 2017 jeweils die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro qm

a) bei den preisgebundenen Wohnungen im Bestand der Wohnbau und

b) bei den preisfreien Wohnungen im Bestand der Wohnbau?

	a) €/m <sup>2</sup>	b) €/m <sup>2</sup>
2015	5,085	5,149
2016	5,096	5,279
2017	5,101	5,490

siehe auch Vorbemerkung zum geschützten Segment

### 10. Bitte nennen Sie für die Jahre 2015 bis 2026 jeweils die Anzahl der Belegrechtswohnungen im Bestand der Wohnbau.

Jahr	Anzahl WE mit Belegungsbindung	Auslauf jeweils zum 31.12.
2015	1887	
2016	1827	
2017	1754	
2018	1686 *	68
2019	1686 *	
2020	1645 *	41
2021	1645 *	
2022	1645 *	
2023	1564 *	81
2024	1510*	54
2025	1504 *	6
2026	1349 *	155

\* Anzahl der WE mit Belegungsbindungen mit Basis Stand 31.12.2017, ohne möglichen Nachkauf von Bindungen (Verlängerungen) oder geplante Neubau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (Siehe Punkt 1b)

**11. Wie viele (Sozial-)Wohnungssuchende stehen derzeit auf der Warteliste der Wohnbau?**

Zum Stichtag 31.07.2018 waren bei der Wohnbau Gießen GmbH 1195 Haushalte wohnungssuchend gemeldet, davon waren 999 Sozialwohnungssuchende im Sinne der Einkommensbetrachtung bzgl. Fehlbelegungsabgabe (Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein plus 20%). Erhebungszeitraum ist hier Januar bis Juli 2018, die Anträge auf Wohnungssuche behalten ein halbes Jahr ihre Gültigkeit.

**12. Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden jeweils in den Jahren 2015, 2016 und 2017 bei der Stadt beantragt?**

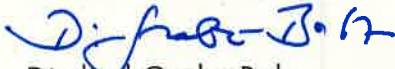
Jahr	Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine
2015	490
2016	694
2017	1.066

**13. Im Flusstraßenviertel ist die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand der Wohnbau von 2012 bis 2015 um 14,8 Prozent auf 5,28 Euro je qm gestiegen. Wie hoch war die durchschnittliche Kaltmiete im Flusstraßenviertel**

- a) im Jahre 2016 und
- b) wie hoch war sie 2017?

Die Daten werden aktuell nicht explizit nach Quartieren ausgewertet. Eine Mieterhöhung unter Ausschöpfung der in drei Jahren maximal möglichen 15 % kommt lediglich in Einzelfällen vor und das auch nur, wenn die Ausgangsmiete sehr gering ist (s. Frage 5).

Mit freundlichen Grüßen



Dietlind Gräbe-Bolz  
Oberbürgermeisterin