

Die Oberbürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen • Dezernat I • Postfach 110820 • 35353 Gießen

Fraktion Gießener Linke
Herrn
Michael Janitzki

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

über Büro der Stadtverordnetenversammlung

Datum: 08. Februar 2021

Bericht über die Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen, STV/2500/2020

Sehr geehrter Herr Janitzki,

der vorliegende Bericht beinhaltet eine Zusammenstellung von Verwaltungsdaten zum Bestand und zur Entwicklung der Anzahl öffentlich geförderter Sozialwohnungen in der Stadt Gießen.

Wie überall in Deutschland zeigt sich auch in Gießen die Entwicklung, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen für öffentlich geförderte Wohnungen sukzessive auslaufen. Der soziale Wohnungsbau hatte eine seiner Hochphasen in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg – auch in Gießen. Fast 60 Prozent des Gebäudebestands in der Stadt wurden in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut, darunter viele Wohnungen im Bestand der sozialen Wohnungsunternehmen. Die langen Bindungen, die in dieser Zeit vereinbart worden sind, laufen nach 40 und mehr Jahren nach und nach aus. Ein Großteil der Gebäude, bei denen das aktuell der Fall ist, wurde in den 1970er Jahren gebaut.

Die folgende Tabelle zeigt den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen und die Bindungsenden für die Jahre 2017 bis 2023:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohneinheiten (WE) gesamt	2.500	2.461	2.296	2.235	1.950	1.926	1.878
Bindungsenden gesamt	39	165	61	285	24	48	45
Wohnbau							
Anzahl WE	1.686	1.671	1.627	1.627	1.607	1.607	1.571
Anzahl Bindungsenden	15	44	0	20	0	36	45
Baugenossenschaft 1894							
Anzahl WE	194	194	185	185	151	127	115
Anzahl Bindungsenden	0	9	0	34	24	12	0
GWH							
Anzahl WE	214	214	102	41	41	41	41
Anzahl Bindungsenden	0	112	61	0	0	0	0
Zinshaus							
Anzahl WE	255	231	231	231	0	0	0
Anzahl Bindungsenden	24	0	0	231	0	0	0
Sonstige							
Anzahl WE	151	151	151	151	151	151	151
Anzahl Bindungsenden	0	0	0	0	0	0	0

Tabelle 1: Anzahl der Wohnungen mit Belegungsbindung und Anzahl der Bindungsenden 2017 bis 2023 nach Wohnungsunternehmen (Quelle: eigene Auswertung von Verwaltungsdaten)

Im Betrachtungszeitraum laufen insgesamt 667 Sozialbindungen aus. Auf die Wohnbau Gießen GmbH entfallen davon 160 Wohnungen.

Ein Großteil, nämlich 428 Wohnungen, liegt jedoch in den Beständen der GWH mbH und der Zinshaus GmbH. Beide Gesellschaften haben eine Möglichkeit genutzt, die die Förder-systematik zulässt: die vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen. In diesem Fall tritt eine fünfjährige Nachwirkungsfrist ein, nach deren Ablauf die Bindungen erlöschen. Angesichts der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase auf den Kapitalmärkten ist dieses eine Option, die von vielen Unternehmen in Anspruch genommen wird. Es handelt sich dabei um unternehmerische Entscheidungen, auf die eine Kommune keinerlei Einfluss hat, da diese Möglichkeit durch das Bürgerliche Gesetzbuch eröffnet wird. Das Land Hessen hat im Jahr 2020 durch Anpassung des hessischen Wohnraumfördergesetzes und des hessischen Wohnungsbindungsgesetzes die Nachwirkungsfrist von fünf auf zehn Jahre erhöht.

Ein Instrument, um dem Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen entgegenzuwirken ist der Erwerb von Belegungsrechten. Seit 2013 stellt das Land Hessen

hierfür eine Förderung bereit und seither nimmt die Stadt Gießen in Zusammenarbeit mit der Wohnbau Gießen GmbH diese Möglichkeit in Anspruch. So wurden bei der Wohnbau sämtliche auslaufenden Bindungen geprüft und überall, wo es möglich war die Bindungen auch verlängert. Hierbei sind sowohl die Förderbedingungen zu beachten als auch in Einzelfällen z.B. dringend vorzunehmende Sanierungsmaßnahmen. Seit 2013 wurden für insgesamt 359 Wohnungen die Bindungen um je 10 Jahre verlängert, im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2023 sind es 263.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Jahre:

Jahr der Antragstellung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl WE	122	81	24	0	0	0	36

Tabelle 2: Verlängerung von Belegungsbindungen 2017 bis 2023 (Quelle: eigene Auswertung von Verwaltungsdaten)

Es ist das Jahr der Antragstellung abgebildet, welches nicht immer deckungsgleich ist mit dem Jahr des ursprünglichen Bindungsendes und der Auszahlung der Förderung. Die folgende Tabelle zeigt die Höhe der städtischen Zuschüsse für die einzelnen Jahre. Das mit der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe seit dem Jahr 2017 entstandene Aufkommen ist vollständig in den Erwerb von Belegungsrechten geflossen, darüber hinaus wurden jeweils städtische Mittel in der benötigten Höhe zur Verfügung gestellt.

Jahr der Auszahlung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Höhe der Auszahlung (€)	472.560	247.200	79.200	75.180	0	0	99.900

Tabelle 3: Aufwendungen der Stadt für die Verlängerung von Belegungsbindungen 2017 bis 2023 (Quelle: eigene Auswertung von Verwaltungsdaten)

Ab dem Jahr 2021 gehen der Magistrat und die Wohnbau zudem einen neuen Weg. In Tabelle 2 steht in den Jahren 2020 bis 2022 deswegen eine Null, weil tatsächlich keine Wohnungen in Frage kommen und z.B. die im Jahr 2020 auslaufenden Bindungen bereits in 2019 in die Förderung aufgenommen wurden.

Die Förderrichtlinie des Landes Hessen bietet zwei Optionen des Erwerbs von Belegungsrechten: die Verlängerung auslaufender Bindungen und den Erwerb von Belegungsrechten für Wohnungen, die zur Vermietung freistehen. Ab 2021 soll daher die zweite

Förderoption in Anspruch genommen werden. Hierfür stellen die Stadt als kommunale Finanzierungs-beteiligung das komplette Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe aus den Jahren 2019 und 2020 in Höhe von rund 250.000 € zur Verfügung. Damit können voraussichtlich etwa 2.000 m² Wohnfläche mit einer Kombination aus Landesförderung und kommunaler Finanzierungs-beteiligung in die Bindung genommen werden. Der Antrag für die ersten sieben Wohnungen wurde im Januar bereits gestellt, weitere sind in Planung.

Eine der zentralen Maßnahmen in der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist das Gießener Investitionsprogramm soziales Wohnen. Ziel ist die Schaffung von 400 öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen der Landesförderung für den Mietwohnungsbau für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierfür neben der obligatorischen kommunalen Beteiligung von 10.000 € je Wohneinheit als Darlehen einen Zuschuss von 20.000 € je Wohneinheit, insgesamt 12 Mio. €, bereitgestellt.

Tabelle 4 zeigt die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten und die Anzahl der für die Förderung angemeldeten Wohnungen:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fertigstellung Anzahl WE	0	0	0	44	86		
Neubauförderung angemeldet	16	32	88	143			

Tabelle 4: Fertigstellung neuer Sozialwohnungen 2017 bis 2023 (Quelle: eigene Auswertung von Verwaltungsdaten)

Aktuell sind für den städtischen Zuschuss insgesamt 283 Wohneinheiten beim zuständigen Ministerium zur Mittelbereitstellung angemeldet worden, was den ersten offiziellen Schritt in der Fördersystematik darstellt. Hinzu kommen 38 Wohneinheiten über das Kommunale Investitionsprogramm, Programmteil Wohnen (KIP) des Landes. Es sind also 321 Wohnungen im Bau oder in der konkreten Planung. 130 dieser Wohnungen werden voraussichtlich bis zum Ende des laufenden Jahres fertiggestellt und vermietet sein.

Diese Förderanmeldungen werden entsprechend der Planungen und der Entwicklung neuer Wohngebiete getätigt. Hierfür sind umfangreiche Abstimmungen mit einer Vielzahl von Akteuren erforderlich. Es wurden und werden darüber hinaus in den letzten Jahren für verschiedene Quartiere mit mehr als 50 geplanten Wohneinheiten mit den jeweiligen Investoren Sozialquoten ausgehandelt, die hier noch nicht in die Daten eingeflossen sind, dies betrifft ca. 120 weitere Wohnungen.

In einer bilanzierenden Betrachtung des hier aufgeführten Zeitraums sind durch die Stadt Gießen also 584 Belegungsgebundene Wohnungen gesichert, gebaut oder konkret geplant worden, hinzukommen die ca. 120 Wohnungen aus der Sozialquote sowie der geplante Erwerb von Belegungsrechten nach der zweiten Förderoption. Dem gegenüber stehen die 667 Wohnungen, bei denen die Bindungen ausgelaufen sind oder demnächst auslaufen. Es zeigt sich also, dass die von der Stadt Gießen ergriffenen Maßnahmen den Bestandsverlust wirksam aufgehalten haben.

Das Auslaufen der Belegungsbindungen heißt nicht, dass damit automatisch die Mieten erhöht werden. Dies kann man daran erkennen, dass die Durchschnittsmieten der Wohnbau für rund 7.100 Wohneinheiten bei 5,59 € und weit unter den Durchschnittsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt liegen.

Abschließend soll auf die Rolle der Wohnbau Gießen GmbH hingewiesen werden, dem größten Vermieter in der Stadt, denn ohne das Engagement der kommunalen Wohnungsgesellschaft wäre diese Entwicklung nicht möglich gewesen. Von den 283 angemeldeten Wohnungen im städtischen Investitionsprogramm kommen 271 von der Wohnbau. Die übrigen 12 werden von der Revikon in Allendorf realisiert. Bei den 38 KIP-Wohneinheiten handelt es sich um die Neubauten der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt alten Flughafen. Der überwiegende Anteil liegt also bei der Wohnbau, im Bereich des Erwerbs von Belegungsrechten ist sie der einzige Akteur. Damit erhält sie nicht nur ihre eigenen gebundenen Bestände, sondern sie kompensiert darüber hinaus den Rückgang der gebundenen Bestände der übrigen Wohnungsunternehmen in der Stadt Gießen.

Auch aus diesem Grund und mit Blick auf die umfangreichen Neubauvorhaben wurde die Rolle der Wohnbau im Jahr 2019 weiter gestärkt. In einem Betrauungsakt ist die Wohnbau Gießen GmbH vom Magistrat der Stadt Gießen mit besonderen Aufgaben der Daseinsvorsorge im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung betraut worden. Der bislang im Gesellschaftervertrag formulierte Zweck der ausreichenden und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Gießener Bevölkerung hat durch diesen wirtschaftlich-politischen Auftrag eine klare Aufwertung erfahren. Mit drei großen und städtebaulich bedeutenden Bauvorhaben in der Weserstraße, am Alten Flughafen und auf der Philosophenhöhe, die zusammen fast 200 Wohneinheiten umfassen wird diese herausgehobene Rolle in den kommenden Jahren noch stärker sichtbar werden.

Mit freundlichen Grüßen

D. Grabe-Bolz

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