

Dietlind Grabe-Bolz

Oberbürgermeisterin
der Universitätsstadt Gießen

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dieter Gail

im Hause

Berliner Platz 1
35390 Gießen

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

Datum: 2. September 2010

Anfrage der Fraktion Die Linke gemäß § 28 der Geschäftsordnung zur Wohnraumversorgung vom 27.07.2010, ANF/3216/2010;

hier: Bericht

Sehr geehrte Herr Stadtverordnetenvorsteher,

gerne beantworte ich die gestellte Anfrage:

A Fragen an den Magistrat

1. Was hat die Stadt Gießen – ohne Berücksichtigung der von der Wohnbau übernommenen ehemaligen US-Wohnungen – in den letzten 5 Jahren getan, um neuen angemessenen Wohnraum für Hartz IV-Empfänger (von der GIAG als „angemessen“ gesehener Preis ist max. 5,50 Euro pro m² und als Größe max. 45m² für eine Einzelperson, max. 60m² für einen Zweipersonen-, max. 72 m² für einen Dreipersonen-Haushalt, usw.) und Studierende zu schaffen?

Antwort:

Die Universitätsstadt Gießen hat sich im Rahmen der gesetzlich garantierten Selbstverwaltungs- und Organisationshoheit entschieden, die Versorgung der Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum durch die Wohnbau Gießen GmbH zu gewährleisten. Durch den Magistrat werden fast nur noch Wohnungen verwaltet, die im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen zur Stadt Gießen stehen. Neben der Wohnbau Gießen GmbH, deren alleinige Gesellschafterin die Stadt Gießen ist, ist die Stadt an weiteren Wohnungsbaugesellschaften mehrheitlich oder nachrangig beteiligt. Wie aus den Antworten zu B 1. und B 2. zu ersehen ist, ist die einschlägige Versorgung allein durch die Wohnbau Gießen GmbH bereits erheblich.

Das Verhältnis der Angebote von Wohnraum zu den Mietgesuchen in der Tagespresse zeigt ebenfalls, dass die Lage zur Wohnraumversorgung als entspannt angesehen werden kann. Angesichts dessen ist es über den Leistungsumfang der Wohnbau Gießen GmbH hinaus nicht

Aufgabe der Stadt, mit zusätzlich hohem finanziellem Einsatz den Bau von Wohnungen so zu subventionieren, dass die Mietobergrenze des Landkreises eingehalten werden kann.

2. Warum hält es die Stadt Gießen nicht für erforderlich, das nach § 3 des Wohnraumförderungsgesetzes aus dem Jahre 2002 geforderte Wohnraumversorgungskonzept vorzulegen?

Antwort:

Der bis Dezember 2009 amtierende Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau Gießen GmbH hat es für ausreichend erachtet, das Wohnraumversorgungskonzept dem Magistrat der Stadt Gießen und dem Aufsichtsrat der Wohnbau Gießen GmbH vorzulegen.

Die Modalitäten der Fortschreibung werden wir prüfen und danach weiter berichten.

3. Wie hoch waren 2008 und 2009 die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe und wofür wurden sie verwandt?

Antwort:

In 2008 wurden 256.650,62 Euro als Fehlbelegungsabgabe eingenommen. Hierin waren 25.533,60 Euro aus Wohnungsvorsorgemitteln (vom Land geförderte Wohnungen) enthalten, die vollständig ans Land abgeführt werden müssen.

In 2009 wurden nach dem vorläufigen Rechnungsergebnis 263.745,01 Euro eingenommen. Darin waren Wohnraumvorsorgemittel in Höhe von 12.680,00 Euro enthalten. Von der Fehlbelegungsabgabe werden regelmäßig 10% Verwaltungskostenanteil einbehalten, der Rest wird im Folgejahr für Zuschüsse von Einzelprojekten verwendet. In den Jahren 2008 und 2009 wurden jeweils Förderungen in Höhe von 220.000,00 Euro bewilligt.

4. In den Verwaltungshaushalten der Haushaltspläne bis 2008 gab es den Unterabschnitt 6200 „Förderung des sozialen Wohnungsbaues“.

a) Geben Sie für die Haushalte der Jahre 2006 bis 2008 anhand der Rechnungsergebnisse die gesamten Einnahmen und Ausgaben (incl. Personalkosten) in diesem Bereich an.

b) Nennen Sie für das Haushaltsjahr 2009 anhand der Rechnungsergebnisse die gesamten Einnahmen und Ausgaben (incl. Personalkosten) der Stadt Gießen für den entsprechenden Haushaltstitel (vermutlich: Produkt 10550103 Wohnungsbauförderung) in diesem Bereich.

Antwort zu 4. a) und b):

| Jahr | Einnahme Fehlbelegung | Personalkosten | Gewährte Forderungen |
|------|-----------------------|----------------|----------------------|
| 2006 | 281.432,22 € | 112.349,39 € | 360.000,00 € |
| 2007 | 205.127,00 € | 112.476,21 € | 280.000,00 € |
| 2008 | 231.117,02 € | 77.052,65 € | 220.000,00 € |
| 2009 | 251.065,01 € | 69.892,55 € | 220.000,00 € |

5. Welche Konsequenzen hat die Stadt aus den beiden Veröffentlichungen der Wohnbau GmbH „Wohnen in Gießen – kommunales Wohnraumkonzept“ von 2006 und die Aktualisierung von 2009 gezogen?

Antwort:

Im Gegensatz zu anderen vergleichbaren Städten in Hessen fördert die Stadt Gießen den sozialen Wohnungsbau nach wie vor.

6. Hat die Stadt ein eigenes kommunales Wohnraumkonzept und wird es den Stadtverordneten bekannt gegeben?

Antwort:

Die Veröffentlichungen der Wohnbau Gießen GmbH „Wohnen in Gießen – kommunales Wohnraumkonzept“ geben das kommunale Wohnraumkonzept wieder.

B Fragen a bzw. erbetene Informationen der Wohnbau GmbH

1. Aktuelle Tabelle mit der Anzahl der Wohnungen der Wohnbau gegliedert nach dem Mietpreis pro m², Stand: 31.12.2009.
2. Aktuelle Tabelle mit der Anzahl der Mietwohnungen der Wohnbau GmbH nach Größe der Wohnfläche, Stand: 31.12.2009.
3. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen bis 45m² und einem Mietpreis von maximal 5,50 € pro m² (von der GIAG als „angemessen“ gesehener Preis) bei der Wohnbau GmbH am Ende der Jahre 2005, 2006, 2007, 2008 und 2009?
4. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen mit einer Größe von 45 – 60 m² und einem Mietpreis von maximal 5,50 € pro m² am Ende der Jahre 2005, 2006, 2007, 2008 und 2009?
5. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen mit einer Größe von 60 – 72 m² und einem Mietpreis von maximal 5,50 € pro m² am Ende der Jahre 2005, 2006, 2007, 2008 und 2009?
6. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen mit einer Größe von über 72 m² und einem Mietpreis von maximal 5,50 € pro m² am Ende der Jahre 2005, 2006, 2007, 2008 und 2009?
7. Zu welchem durchschnittlichen Kaltmiete-Quadratmeterpreis hat die Wohnbau in 2009 Wohnungen **neu** vermietet?
 - a) zu welchem im Bereich bis 45m²,
 - b) zu welchem Bereich von über 45 bis 60,
 - c) zu welchem Bereich von über 60 bis 72, d) zu welchem Bereich über 72m²?
8. Wie viele Wohnungen hat die Wohnbau in 2008 und 2009 **neu** vermietet, und zwar
 - a) wie viele 1-2 Zimmerwohnungen bis 247,50 € (45m² x 5,50 €) Kaltmiete,
 - b) wie viele 2-Zi-Wohnungen bis 330,00 € (60m² x 5,50 €) Kaltmiete,
 - c) wie viele 3-Zi-Wohnungen bis 296,00 € (72m² x 5,50 €) Kaltmiete,
 - d) wie viele 4-Zi-Wohnungen bis 462,00 € Kaltmiete,
 - e) wie viele 5-Zi-Wohnungen bis 528,00 € Kaltmiete?

Antworten zu B 1. – 8.:

Zu 1. – 8. liegen uns die Daten in der abgefragten Form nicht vor. Alle Daten, die in diesem Zusammenhang von der Wohnbau Gießen GmbH regelmäßig ermittelt werden, sind in unserem Statistischen Jahresbericht enthalten und können diesem entnommen werden.

Entsprechende Auszüge fügen wir bei.

Ergänzend zu dem Inhalt des Jahresberichtes teilen wir die Mietpreise bei Neuvermietung 2009 im Durchschnitt mit:

- preisgebundene Wohnungen durchschnittlich 4,56 €/m²; höchste neue Miete 6,40 €/m²
- preisfreie Wohnungen durchschnittlich 5,30 €/m²; höchste neue Miete 7,30 €/m².

9. Wie viele zusätzliche Wohnungen mit einer Größe

a) bis 45 m², b) von 45 – 60 m², c) von 60 – 72 m² und

d) über 72 m² und einem Mietpreis von höchstens 5,50 € pro m² will die Wohnbau bis zum Jahr 2012 schaffen?

Antwort zu B 9.:

Die Fragestellung lässt sich aus unserer Sicht so nicht beantworten. Sofern überhaupt Neubautätigkeit geplant sein wird, würde die Miethöhe dann von den Baukosten und der Finanzierung abhängen. Als letzte bekannte Größenordnung sei hier genannt, dass für das geplante Neubauvorhaben Eichendorffring 93 mit öffentlicher Förderung eine Bewilligungsmiete von 7,35 €/m² netto kalt von der bewilligenden Stelle mitgeteilt wurde. Daraus lässt sich rückschließen, dass im Wohnungsneubau Mietpreise von maximal 5,50 €/m² vermutlich nicht realisierbar sein werden. Gleiches gilt unserer Auffassung nach auch für Wohnraum, der umfassend und energetisch saniert bzw. modernisiert wird.

10. Wie hoch war der Bestand an Sozialwohnungen (öffentlich gefördert, mit Mietpreisbindung) bei der Wohnbau GmbH am Ende der Jahre 2005 und 2009?

Antwort zu B 10.:

Am 31.12.2009 waren im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH 2.213 (ca. 33%) Wohnungen preisgebunden, am 31.12.2005 waren es 2.923 (ca. 41%).

11. Wie viele seniorengerechte Sozialwohnungen hat die Wohnbau GmbH von 2005 bis 2009 neu gebaut oder durch Umbau geschaffen und wie viele will sie bis Ende 2012 bauen?

12. Wie viele behindertengerechte Sozialwohnungen hat die Wohnbau GmbH von 2005 bis 2009 neu gebaut oder durch Umbau geschaffen und wie viele will sie bis Ende 2012 bauen?

13. Wie viele neue Sozialwohnungen – nicht gerechnet die seniorengerechten Wohnungen – hat die Wohnbau GmbH von 2005 bis 2009 gebaut und wie viele will sie bis Ende 2012 bauen?

Antworten zu B 11. – 13:

Neubautätigkeit wurde in den letzten Jahren nur noch in geringem Umfang vorgenommen. Neubauten werden i.d.R. „barrierefrei“ erstellt, sind somit sowohl für ältere Menschen als auch für Menschen mit Behinderung geeignet, ohne tatsächlich „behindertengerecht“ zu sein. In den Jahren 2005 bis 2009 wurden 16 neue Wohnungen barrierefrei erstellt und bis 2012 werden voraussichtlich nochmals mindestens 18 Wohnungen dieses Typs neu gebaut.

14. Wie viele Mietinteressenten gab es bei der Wohnbau a) Ende 2009 und b) wie viele heute?

Antwort zu B 14.:

Auch diese Frage lässt sich nicht eindeutig beantworten, da wir hierzu nur die Daten aus unserer EDV stichtagsgenau entnehmen können, die zu einem bestimmten Zeitpunkt dort gespeichert waren. Am 31.12.2009 waren das 530 Datensätze und am 20.08.2010 860 Datensätze. Da unsere Interessentendatei natürlich fast täglich aktualisiert wird und u.a. sehr davon abhängt, ob, wieviel und welchen Wohnraum wir zum jeweiligen Zeitpunkt anbieten, weisen wir darauf hin, dass die genannten Zahlen tagaktuell sind und ein sehr kurzes Verfallsdatum haben. Die gespeicherten Datensätze werden aus verfahrens- und datenschutzrechtlichen Gründen nach Ablauf von 6 Monaten gelöscht.

Die Fragen an die Wohnbau Genossenschaft e.G. können an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dietlind Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin

Anlage

Verteiler:

Magistrat
CDU-Fraktion
SPD-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/DieGrünen
Die Linke.Fraktion
FDP-Fraktion
FW-Fraktion