

Universitätsstadt Gießen • Dezernat I • Postfach 110820 • 35353 Gießen

Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen
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: 22. September 2014

Anfrage gemäß § 28 GO des Stv. Janitzki vom 11.08.14 zu den bestehenden Sozialwohnungen; Drucksache-Nr.: ANF/2309/2014

Sehr geehrter Herr Janitzki,

Sie haben folgende Fragen an den Magistrat gestellt:

Frage 1:

Im September 2012 wohnten laut Abschlussbericht des Integrierten Quartierskonzeptes für das Flussstraßenviertel dort rd. 272 Bedarfsgemeinschaften. Wie hat sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Flussstraßenviertel ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Antwort:

Zu der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Flussstraßenviertel liegen der Stadt keine Daten vor.

Frage 2:

Wie hat sich die Anzahl der Bezieher von Wohngeld im Flussstraßenviertel ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Antwort:

Zu der Anzahl der Bezieher von Wohngeld im Flussstraßenviertel liegen der Stadt keine Daten vor.



Gießen 2014
5. Hessische
LANDES
GARTEN
SCHAU
26. April - 05. Oktober

Frage 3:

Wie hat sich die Anzahl der an Studierende vermieteten Wohnungen im Flussstraßenviertel ab 2006 entwickelt?

Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Antwort:

Zu der Anzahl der an Studierende vermieteten Wohnungen im Flussstraßenviertel liegen der Stadt keine Daten vor.

Zu den Fragen 1 – 3:

Kleinräumige, quartiersbezogene Daten werden im Rahmen der Verwaltungstätigkeit nicht standardmäßig erhoben und nicht ausgewertet. Hierzu wäre eine gezielte Sonderauswertung, im Falle der Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldbezieher durch das Jobcenter bzw. den Landkreis Gießen zu veranlassen. Daten, die Auskunft über den Studierendenstatus von Mietern geben, werden an keiner Stelle standardmäßig erhoben.

Frage 4;

Im Abschlussbericht des integrierten Quartierskonzeptes für das Flussstraßenviertel wird auf Seite 154 die Gefahr gesehen, dass *die Umsetzung des Konzeptes zu einer nicht gewollten Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen, bzw. Bedarfsgemeinschaften führen und damit im Widerspruch zu der Zielsetzung stehen (könnte), heutige Mieter im Viertel zu halten und auch in Zukunft günstige Wohnungen anzubieten.*

- a) Hat der Magistrat das Ziel, im Viertel die Sozialstruktur in etwa zu erhalten und den heutigen Anteil von Menschen mit niedrigem Einkommen zu halten und
- b) mit welchem Konzept will er dies erreichen?
- c) Warum wird das Viertel nicht gemäß § 172 Abs. 1 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Milieuschutzgebiet bezeichnet?

Antwort:

a) Die Sozialstruktur im Viertel soll erhalten werden, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sollen nicht zur Verdrängung von Bewohner/innen mit geringem Einkommen führen. Im Flussstraßenviertel (wie auch in der Gesamtstadt) soll auch in Zukunft Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen. Es sind in dem Quartier nach heutigem Kenntnisstand keine „Luxussanierungen“ zu erwarten.

b) Im Rahmen des Programms Soziale Stadt-Investitionen im Quartier wird ein Integriertes Handlungskonzept erstellt. Schwerpunkte dessen sind u.a. die Aktivierung der Bewohner, die Verbesserung des sozialen u. kulturellen Lebens, Städtebauliche Stabilisierung, Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen. Zu den Verbesserungen der Wohn- und Lebensbedingungen gehört auch die Sanierung der Wohngebäude, die einen z.T.

dringlichen Bedarf aufweisen. Um die künftigen Mieten sowohl in sanierten Gebäuden und ggfs. Neubauten so gering wie möglich zu halten, sollen Förderprogramme des Bundes und des Landes Hessen zur Sanierung, bzw. zum Neubau genutzt werden.

c) Zum jetzigen Zeitpunkt wird keine Notwendigkeit gesehen, das Quartier als sogenanntes Milieuschutzgebiet gemäß § 172 Abs. 1 BauGB zu bezeichnen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erreichen. Gleichwohl wird diese Möglichkeit in den Gremien erörtert und diskutiert werden können. Diese Option soll auch im Zuge der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts (s. Antwort zu 4b) geprüft werden.

Frage 5:

- a) Befürwortet der Magistrat den Vorschlag, der auf der Veranstaltung zum Flussstraßenviertel am 2. April von der Versammlung gemacht wurde, dass die Mehrheit der Stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches von den Bewohner/innen des Viertels gebildet werden sollte?
- b) Wie viele stimmberechtigte Mitglieder wird der Runde Tisch haben und wie verteilen sie sich auf die einzelnen Gruppen?
- c) Welches Gremium benennt die stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches?

Antwort:

a) Bereits in dem auf der Veranstaltung am 02. April 2014 vorgestellten Entwurf war eine Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder für die Bewohner/innen, bzw. deren Vertreter/innen vorgesehen. Der Vorschlag, diese Mehrheit deutlicher kenntlich zu machen, wurde aufgenommen.

b) Der Runde Tisch soll insgesamt 13 stimmberechtigte Mitglieder haben. Um ein möglichst breites Abbild der Interessen im Quartier zu erreichen, ist folgende Zusammensetzung vorgesehen: Bewohner/innen des Viertels (vier Sitze), Nordstadtverein e.V. (zwei Sitze), Bezirksmieterräte der Wohnbau Gießen GmbH (drei Sitze), Familienzentren des Stadtteils (zwei Sitze), Wohnbau Gießen GmbH (ein Sitz), weitere Eigentümer (ein Sitz)

c) Die stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches werden von ihrer jeweiligen Institution entsandt. Die Bewohnervertreter/innen werden in einer öffentlichen Bürgerversammlung bestimmt.

Frage 6:

- a) Wie hoch ist der Bedarf an Sozialwohnungen bzw. wie viele Haushalte hätten einen Anspruch auf eine Sozialwohnung in Gießen?
- b) Wie hoch war 2013 die Anzahl der Hartz-IV-Empfänger in der Stadt Gießen?
- c) Wie hoch war 2013 die Anzahl der Bezieher von Wohngeld in der Stadt Gießen?
- d) Wie hoch war 2013 die Anzahl der Erwerbsunfähigen und älteren Menschen in der Stadt Gießen, die von staatlicher Grundsicherung lebten?

Antwort:

a) Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung, die der Belegungsbindung nach dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, ist der Nachweis eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes. Dieser wird auf Antrag und nach erfolgter Einkommensermittlung ausgestellt. Es kann daher von uns keine Aussage dazu getroffen werden, wie viele Haushalte einen Anspruch auf eine solche Wohnung hätten.

b) Hierzu liegen der Stadt keine Daten vor.

c) Hierzu liegen der Stadt keine Daten vor.

e) Hierzu liegen der Stadt keine Daten vor.

Frage 7:

- a) Wie viele Sozialmietwohnungen standen am 31.12.2013 in Gießen insgesamt zur Verfügung und b) wie viele werden es Ende 2018 sein?

Bitte geben Sie eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Wohnungsbaugesellschaften.

Antwort:

Am 31.12.2013 gab es laut der Anwendung in der Stadt Gießen insgesamt 2.701 öffentlich geförderte Wohnungen, die der Belegungsbindung unterliegen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Wohnbau	1734
Baugenossenschaft	302
Bauverein	253
GWH	214
Heinrich-Cloos-Stiftung	55
GSW	36
Schneider	30
Lebenshilfe	10
Jüdische Gemeinde	1

Am 31.12.2018 werden es nach heutigem Kenntnisstand 2.292 öffentlich geförderte Wohnungen sein.

Die weiteren Fragen wurden mit der Bitte um Beantwortung an die genannten Wohnungsbaugesellschaften weitergeleitet. Die Antwort der Wohnbau Gießen GmbH liegt bei. Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen hat eine Antwort bis zum 26.09. in Aussicht gestellt. Von den anderen Gesellschaften erfolgte bis zum 19.09. keine Rückmeldung.

Um einen umfassenden Überblick über die derzeitige Versorgung der Gießener Bevölkerung mit Wohnraum zu erhalten, plant die Stadt Gießen die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes. Hierzu werden Daten zur Gießener Bevölkerung und ihren sozioökonomischen Lebenslagen, zum Wohnungsbestand sowie Kennzahlen zum Wohnungsmarkt aufbereitet. Die relevanten Akteure aus der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und den Wohlfahrtsverbänden werden frühzeitig in den Prozess eingebunden, um die aufbereiteten Daten zu bewerten und anschließend gemeinsame Ziele und Maßnahmen zu vereinbaren, darunter eine Struktur der zukünftigen Zusammenarbeit.

Das Wohnraumversorgungskonzept wird auf einem Leitbild für soziales Wohnen basieren und soll den politischen Entscheidungsträgern und den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für zukünftige Entscheidungen dienen. Eine erste Informationsveranstaltung ist für den 5. November geplant.

Sie haben folgende Fragen an die Wohnbau Gießen GmbH gestellt:

Frage 1:

Wie hat sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in den Wohnungen der Wohnbau Gießen GmbH wohnen, ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Frage 2:

Wie hat sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die insgesamt bei der Wohnbau Gießen GmbH wohnen ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Frage 3:

Wie hat sich die Anzahl der an Studierende vermieteten Wohnungen in den Wohnungen der Wohnbau Gießen GmbH im Flussstraßenviertel ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Frage 4:

Wie hat sich die Anzahl der an Studierende vermieteten Wohnungen insgesamt bei der Wohnbau Gießen GmbH ab 2006 entwickelt? Nennen Sie bitte die Zahlen für die Jahre 2006, 2008, 2010, 2012 und 2013.

Antwort zu den Fragen 1 – 4:

Der Wohnbau Gießen GmbH liegen Daten und Zahlen zu den Fragen 1 – 4 nicht vor, bzw. werden diese Daten nicht von der Wohnbau Gießen GmbH erhoben.

Frage 5:

- a) Wie viele Sozialwohnungen bei der Wohnbau Gießen GmbH fallen von 2014 bis 2018 aus der Preisbindung?

Antwort:

In den Jahren 2014 bis einschließlich 2018 enden die Bindungsfristen für 568 Wohnungen:

2014	30 Wohnungen
2015	72 Wohnungen
2016	240 Wohnungen
2017	75 Wohnungen
2018	151 Wohnungen

Frage 5:

- b) Was würde der Wohnbau ungefähr an zusätzlichen Mieteinnahmen in jedem der Jahre von 2014 – 2018 entgehen, wenn die Kaltmieten dieser Wohnungen auf dem Niveau von 2014 eingefroren würden?

Antwort:

Zu dieser Frage gehen wir auf die Jahre 2015 – 2019 ein, also die jeweiligen Folgejahre zum jeweiligen Ablauf der Bindungsfristen am 31.12. eines jeden Jahres, da Mieterhöhungsverlangen nicht vor dem Ablauf der Bindungsfrist erfolgen dürfen. Die kumulierten Beträge basieren auf der rechtlich möglichen Maximalerhöhungsmöglichkeit von 20 % innerhalb 3 Jahren und betragen für diesen Zeitraum insgesamt rd. 1.223.000 €.

2015	16.285 €
2016	72.600 €
2017	264.600 €
2018	347.600 €
2019	522.300 €

Frage 6:

Wie hat sich durch bisher erfolgte Sanierungen bei der Wohnbau Gießen GmbH die Sozialstruktur der Mieter verändert? Nennen Sie bei den folgenden, abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften und die Bezieher von Wohngeld a) vor der Maßnahme und b) die entsprechenden Zahlen nach der Sanierung?

- Dachcafé-Gebäude, Ludwigsplatz 11
- Trieb 3
- Ludwigsplatz 12
- Spitzwegring 5, 7 – 11
- Wiesecker Weg 90

Antwort:

Datenmaterial über Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger liegen unserem Unternehmen nicht vor und werden unsererseits nicht erfasst.

In den genannten Gebäuden Trieb 3, Ludwigsplatz 12 und Wiesecker Weg 90 sind merkliche Veränderungen der Sozialstruktur nicht zu vermuten, da diese Häuser bewohnt modernisiert wurden. Die Gebäude Ludwigsplatz 11 und Spitzwegring 7 – 11 sind nach Leerzug komplett saniert und im Anschluss neu vermietet worden. Die Bewohnerschaft dieser Häuser hat also insgesamt gewechselt und Vergleiche sind von daher nicht möglich.

Frage 7:

- a) Erfolgt die Wohnungsvergabe bei der Wohnbau Gießen GmbH nach für das Unternehmen einheitlichen Kriterien und b) wie lauten diese Kriterien?

Antwort:

Es gibt unternehmensinterne Grundsätze, die zur Vermittlung und Vermietung der Bestandswohnungen herangezogen werden. Besondere Dringlichkeiten werden bei der Bewerberauswahl berücksichtigt, z. B. bei (drohendem) Verlust der eigenen Wohnung. Der erste Abgleich zwischen den Interessen der Wohnungssuchenden und den Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen erfolgt EDV gestützt. Bei der Vergabe von Wohnraum, der der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt, ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Frage 8:

Welche jährlichen Mehr-Ausgaben erwartet die Wohnbau, die ihr durch die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 380 auf 600 entstehen?

Antwort:

Voraussichtlich rund 575.230 € im Jahr betragen die Mehrbelastungen durch die Grundsteuer.

Frage 9:

- a) Wie hoch waren die jährlichen Ausgaben der Wohnbau Gießen GmbH 2010 bis 2013 für die Mieterzeitschrift, für Sponsoring und für sonstige Öffentlichkeitsarbeit und b) welche Ausgaben dafür sind für 2014 geplant?

Antwort:

Die durchschnittlichen Kosten für das Mietermagazin betragen

2010	36.185 €
2011	23.480 €
2012	39.170 €
2013	45.880 €
2014	bisher 0 €

Mit freundlichen Grüßen



Dietlind Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat
SPD-Fraktion
CDU-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
FDP-Fraktion
FW-Fraktion
DIE LINKE. Fraktion
Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen
PIRATEN-Fraktion



GWH □ Gerhard-Jahn-Platz 17 □ 35037 Marburg

Universitätsstadt Gießen
Amt für soziale Angelegenheiten
Frau Ines Müller
Berliner Platz 1
35390 Gießen

**Vermietungs- und
Servicecenter Marburg**

Gerhard-Jahn-Platz 17
35037 Marburg
Internet: <http://www.gwh.de>

Besuchszeiten:
Mo. bis Mi. 9.00-12.30 Uhr
und 14.00-16.00 Uhr
Donnerstag 9.00-12.30 Uhr
und 14.00-18.00 Uhr
Freitag 9.00-12.30 Uhr

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
-/12.09.2014

Ihr Ansprechpartner

Telefon
(0 64 21) 92 73 - 0

Fax
(0 64 21) 92 73 - 11

Datum
24.09.2014

Ihre Anfrage: Versorgung mit Wohnraum in der Stadt Gießen – Anfrage zu den bestehenden Sozialwohnungen

Sehr geehrte Frau Müller,

vorab vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung für die Beantwortung Ihrer Fragen.

Auf die in Ihrem o.g. Schreiben gestellten Fragen möchten wir Ihnen wie folgt antworten:

1. *Wie hat sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die insgesamt bei der GWH in den Gießener Wohnungen wohnen, ab 2006 entwickelt?*

Hierzu führen wir keine Erhebungen. Grundsätzlich ist dies auch schwer festzustellen bzw. zu schätzen, da in der laufenden Mietzeit ja immer ein „Selbstzahler“, der in einem Arbeitsverhältnis steht, zur Bedarfsgemeinschaft werden kann, ohne, dass dies hier angegeben wird.

2. *Wie hat sich die Anzahl der an Studierende vermieteten Wohnungen insgesamt bei der GWH in den Gießener Wohnungen ab 2006 entwickelt?*

Hierzu führen wir ebenfalls keine Erhebungen, so dass wir Ihnen hierzu keine Daten liefern können.

...2



3. a) *Wie viele Sozialwohnungen bei der GWH fallen von 2014 bis 2018 aus der Preisbindung?*

In diesem Zeitraum fallen keine Wohnungen aus der Preisbindung.

b) *Was würde der GWH ungefähr an zusätzlichen Mieteinnahmen in jedem der Jahre von 2014 bis 2018 entgehen, wenn die Kaltmieten dieser Wohnungen auf dem Niveau von 2014 eingefroren würden?*

In Anlehnung an die Beantwortung der Frage 3a erstmal entstehen keine Ausfälle aus Verzicht auf Anhebung der Kostenmiete auf den marktüblichen Mietzins. Unberücksichtigt bleiben bei dieser Antwort Erhöhungen der Kostenmiete, die sich nach den gesetzlichen Gegebenheiten richten. Hierüber können wir tendenziell derzeit keine Auskunft geben.

4. a) *Erfolgt die Vergabe von Wohnungen in Gießen bei der GWH nach, für das Unternehmen einheitlichen Kriterien?*

Die Kriterien für die Vergabe von Wohnungen sind unternehmensweit in einheitliche Rahmenbedingungen gebracht, können aber im Einzelfall abweichen.

b) *wie lauten diese Kriterien?*

Alle Unterlagen zur Wohnungsbewerbung müssen rechtzeitig und vollständig vorgelegt werden. (Interessentenbogen, Genehmigung für Schufa-Abfrage, Gehaltsnachweise; wenn erforderlich: Wohnberechtigungsschein sowie Übernahmeerklärungen für Mieten und Sicherheitsleistung vom jeweiligen Leistungsträger)

Bonität ist vorausgesetzt.

Der jeweilige Bewerber sollte in das Wohnumfeld passen.

Reihenfolge der Bewerber

Bei gleichwertigen Bewerbern entscheidet das Los.

5. *Welche jährlichen Mehr-Ausgaben erwartet die GWH, die ihr für die Wohnungen in Gießen durch die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 380 auf 600 entstehen?*

Die hier entstehenden Mehrbelastungen belasten in erster Linie im prozentualen Erhöhungsverhältnis die Mieter der GWH, da es sich bei den Kosten der Grundsteuer B um umlagefähige Betriebskosten nach § 27 II. BV handelt.

In zweiter Linie belastet diese Erhöhung im Nachgang die GWH, da durch einen derart extremen Anstieg der Grundsteuer und eine entsprechende Verteuerung der Nebenkosten finanzieller Schaden in Form von Ausbuchungen wegen uneinbringlicher Forderungen entstehen können. Ebenfalls ist die Höhe der Nebenkosten ein

entscheidender Faktor bei der Neuvermietung. Hier können längere Leerstände entstehen, weil die Kosten zu hoch werden und die Wohnung somit unattraktiv ist.

Ein entscheidender Faktor ist hierfür auch die Übernahmefähigkeit unserer Mieten bei Ämtern. Hier muss die Erhöhung dieser Kosten auch entsprechend bei den Übernahmefähigen Kosten der Bedarfsgemeinschaften Berücksichtigung finden, da ansonsten eine Vermietung an Hilfeempfänger nicht mehr durchgeführt werden könnten.

Die hier ggf. entstehenden Kosten setzen sich somit aus so vielen, noch unbekanntem Faktoren zusammen, dass wir hierzu derzeit noch keine Einschätzung abgeben können, aber durchaus Einbußen erwarten.

Wir hoffen Ihre Fragen ausreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

GWH Wohnungsgesellschaft
Hessen mbH


ppa Christian Wedler


i.A. Kristina Klein