

Anfrage 2

Angebot und Nachfrage an öffentlich geförderten Wohnungen in Neu-Isenburg Anfrage der Fraktion DIE LINKE.

Mit einem Wohnberechtigungsschein kann ein Mieter nachweisen, dass er Anspruch auf eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung hat. Der Wohnberechtigungsschein basiert auf dem Wohnungsbindungsgesetz (§ 5 WoBindG) und dem Wohnraumförderungsgesetz (§ 17 WoFG). Über einen Wohnberechtigungsschein haben alle in Deutschland lebenden Personen Anspruch und Zugang zu einer im Verhältnis zu anderen Wohnungen günstigeren Sozialwohnung. Im nördlich von Neu-Isenburg gelegenen Nachbarort Frankfurt am Main haben rund 49 Prozent aller Haushalte, die zur Miete wohnen, Anspruch auf eine Sozialwohnung, also auf Mieten von 5 Euro pro Quadratmeter.

Um beurteilen zu können, ob für alle potentiellen Anspruchsberechtigten genügend Wohnraum zur Verfügung steht, bitten wir Sie, folgende Anfrage der Fraktion DIE LINKE. bis spätestens zur nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung schriftlich zu beantworten. Wenn nicht abweichend in den Fragen genannt, bitten wir um Angabe aller Zahlen zum Stichtag 31.12.2017.

Fragen:

1. Wie viel Einwohner*innen der Stadt Neu-Isenburg haben aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein?
2. Für wie viel Berechtigte wurde im Jahr 2017 ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt und wie viele Anträge auf Wohnberechtigungsscheine liegen der Stadt Neu-Isenburg derzeit vor?
3. Wie viele Personen stehen derzeit auf der Warteliste für eine Sozialwohnung?
4. Wie viele Wohnungen in Neu-Isenburg sind zu o.g. Stichtag preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen oder andere mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen)? Bitte mit Aufschlüsselung der Besitzer (Stadt Neu-Isenburg, GEWOBAU, andere wie z.B. Nassauische Heimstätte, Bauverein, OBG ect.), des Ortsteils und der Zimmeranzahl.
5. Wie viele Wohnungen fallen 2018 bis 2030 aus der öffentlichen Förderung raus?
6. Wie war der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen in Neu-Isenburg zu den Stichtagen 31.12.1967, 31.12.1977, 31.12.1987, 31.12.1997, 31.12.2007 und 31.12.2017
7. Wie hoch waren die Anzahl und der Anteil an Sozialwohnungen an den fertig gestellten Neubauwohnungen in Neu-Isenburg und in den übrigen Städten und Gemeinden des Kreises Offenbach in den vergangenen zehn Jahren und wie wird die Entwicklung in den kommenden fünf Jahren sein? Bitte Zahlen für jeden Ort nach Jahr einzeln auflisten.
8. Wie viele Anträge für den Bau von frei finanzierten Wohnungen in Neu-Isenburg liegen derzeit vor?
9. Wie ist das Verhältnis von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bzw. -häusern unter den derzeitig beantragten neuen Wohneinheiten in Neu-Isenburg?
10. Wie viele Bauvorhaben wurden im privaten Eigentum realisiert und wie hoch war dementsprechend der Anteil an Mietwohnungen am Neubauvolumen der vergangenen fünf Jahre?

Beantwortung:

1. Wie viel Einwohner*innen der Stadt Neu-Isenburg haben aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein?

Antwort:

Von den knapp 39.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die in Neu-Isenburg leben, beziehen 3.041 Personen Harz IV Leistungen (SGB II). In Neu-Isenburg gibt es für jede Einkommensgruppe passende Wohnungsangebote. Insgesamt haben wir in Neu-Isenburg rund 20.000 Haushalte.

Alle sind mit Wohnraum versorgt. Diejenigen die über keinen angemessenen Wohnraum (wegen Größe der Wohnungen und Höhe der Miete) verfügen, erhalten einen Wohnberechtigungsschein, nach Antrag.

2. Für wie viel Berechtigte wurde im Jahr 2017 ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt und wie viele Anträge auf Wohnberechtigungsscheine liegen der Stadt Neu-Isenburg derzeit vor?

Antwort:

Im Jahr 2017 wurden **46** Wohnberechtigungsscheine für öffentlich geförderten Wohnraum und 5 nach der vereinbarten Förderung vergeben (§ 88 d). Zudem wurden 14 Wohnberechtigungsscheine für öffentlich geförderten Wohnraum und 1 Wohnberechtigungsschein für die vereinbarte Förderung gemäß § 88 d nach Berechnung der Einkommensgrenzen, gültig für Hessen, ausgestellt.

Vier Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines für Hessen liegen der Stadt Neu-Isenburg derzeit vor.

Wie viele Personen stehen derzeit auf der Warteliste für eine Sozialwohnung?

Antwort:

Insgesamt sind **168 Fälle** gemeldet für eine öffentlich geförderte Wohnung

Bewerbungen von 1 Person (58 Fälle):

1 – 2 Zimmer	34 Bewerbungen
2 Zimmer	24 Bewerbungen

Bewerbungen von 2 Personen (24 Fälle):

2 Zimmer	24 Bewerbungen
----------	----------------

3 Zimmer (56 Fälle):

3 Personen	41 Bewerbungen
4 Personen	15 Bewerbungen

4 Zimmer (28 Fälle):

5 Personen	23 Bewerbungen
6 Personen	5 Bewerbungen

Zuzüglich 4 Bewerbungen nach der vereinbarten Förderung:

1 Person	2 Bewerbungen (2 Zimmer)
2 Personen	1 Bewerbung
3 Personen	1 Bewerbung

Im Jahr werden ca. 50 bis 55 Sozialwohnungen frei, sodass die Bewerberinnen und Bewerber bedacht werden können.

Im Sozialausschuss hatten wir die Nachfrage, aus welchen Gründen Sozialwohnungen freiwerden.

Dazu erhielten wir folgende Antwort:

*Altersgründe: 16
Todesfall: 23
Mietschulden: 3
Modernisierung: 1
Rückkehr ins Heimatland: 3
Wohnung zu groß: 1
Wohnung zu klein: 6
Sonstige Gründe: 2*

Durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ab 01.07.2016 sind **aktuell 131 Haushalte** betroffen, die Fehlbelegungsabgabe zahlen müssen. Teilweise werden Wohnungen gekündigt und damit zur Belegung wieder frei. Die anderen auf der Warteliste stehenden Bewerber erhalten mittelfristig die für sie angemessenen Wohnungen bzw. Wohnungswünsche.

3. Wie viele Wohnungen in Neu-Isenburg sind bis zum Stichtag 31.12.2017 preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen oder andere mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen)?

Antwort Gewobau:

Zum 31.12.2017 hatten wir von 2.503 Wohnungen insgesamt einen Anteil von 1.048 Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Kostenmiete: 505 Wohnungen
(9 in Gravenbruch, 496 in Kernstadt) :

1 Zimmer:	31
1,5 Zimmer:	49
2 Zimmer:	200
2,5 Zimmer:	4
3 Zimmer:	155
4 Zimmer:	62
4,5 Zimmer:	2
5 Zimmer:	2

Belegungsrechte an frei finanzierten Wohnungen: 543
(18 in Gravenbruch, 471 in der Kernstadt und 6 in Zeppelinheim):

1 Zimmer:	74
1,5 Zimmer:	5
2 Zimmer:	191
3 Zimmer:	179
4 Zimmer:	46

Von den 543 Belegungsrechten setzen sich 495 Belegungsrechte aus folgenden unterschiedlichen Förderprogrammen zusammen:*

Belegungsrecht wegen Neubau: 53 Wohnungen (Kernstadt):

- 1 Zimmer: 2
- 2 Zimmer: 30
- 3 Zimmer: 13
- 4 Zimmer: 8

Belegungsrecht wegen Modernisierung: 173 Wohnungen (Kernstadt):

- 1 Zimmer: 31
- 2 Zimmer: 51
- 3 Zimmer: 83
- 4 Zimmer: 8

Belegungsrecht § 88d II. WoBauG für Neubauten: 109 Wohnungen

(18 in Gravenbruch, 6 in Zeppelinheim, 85 in Kernstadt):

- 1 Zimmer: 10
- 2 Zimmer: 37
- 3 Zimmer: 40
- 4 Zimmer: 22

zusätzliches Belegungsrecht für § 88d II. WohnBauG aufgrund von Neubauten:

160 (Kernstadt)

- 1 Zimmer: 31
- 1,5 Zimmer: 5
- 2 Zimmer: 73
- 3 Zimmer: 43
- 4 Zimmer: 8

Hinzu kommen weitere „freiwillige“ Belegungsrechte (Seniorenwohnungen):* 48 (8 in Gravenbruch, 40 in der Kernstadt):

- 1 Zimmer: 15
- 2 Zimmer: 28
- 3 Zimmer: 5

*Korrektur nach Rückfrage im Bauausschuss wurde in Text berücksichtigt.

Antwort andere Wohnungsbaugesellschaft

Von der Nassauischen Heimstätte sind noch 124 Wohnungen preisgebunden, davon ein Objekt im Stadtteil Zeppelinheim. Diese Wohnungen haben zwischen Zwei- bis Vierzimmer.

Dem Bauverein Darmstadt gehören 66 preisgebundene Wohnungen in sechs Wohnhäusern und dem Gemeinnützigen Siedlungswerk 56 Wohnungen (Altenwohnanlage). Die Häuser im Stadtgebiet und angrenzenden Westend haben ebenfalls meist zwischen Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

5. Wie viele Wohnungen fallen 2018 bis 2030 aus der öffentlichen Förderung raus?

Antwort Gewobau:

Die Frage lässt sich nicht eindeutig beantworten. Möglicherweise werden Bindungen verlängert. Dies hängt auch davon ab, ob z. B. eine öffentliche Förderung für Modernisierungen in Anspruch genommen werden kann oder die

Einräumung / Übertragung von Belegungsrechten im Rahmen von Bauvorhaben erfolgt. Eine weitere Möglichkeit ist z.B. der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum durch die Stadt und das Land im Rahmen eines aktuellen Förderprogramms.

Würden keine Verlängerungen von Bindungen bis Ende 2030 erfolgen, entfielen theoretisch Bindungen für 340 Wohnungen von den oben genannten 1.048 Wohnungen. Aktuell prüfen wir die Handlungsmöglichkeiten, die Bindungen zu verlängern. Die Ergebnisse werden wir den Gremien vorlegen.

Antwort anderer Wohnungsbaugesellschaften:

Von der Nassauischen Heimstätte und dem Bauverein fallen in dieser Zeit ca. 60 Wohnungen aus der Bindung.

6. Wie war der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen in Neu-Isenburg zu den Stichtagen 31.12.1967, 31.12.1977, 31.12.1987, 31.12.1997, 31.12.2007 und 31.12.2017

Antwort Gewobau:

Zu Frage 6 für unseren Bestand:

Zum 31.12.1967, 1977 und 1987 sind uns keine Auswertungen der Anzahlen geförderter Wohnungen möglich. Die Angaben für die Jahre 1997 und 2007 stellen wir nachfolgend dar. Zunächst ein Überblick des gesamten Wohnungsbestands seit dem 31.12.1967:

Gesamtwohnungsbestand:

zum 31.12.1967: 1.526
zum 31.12.1977: 1.696
zum 31.12.1987: 1.834
zum 31.12.1997: 2.311
zum 31.12.2007: 2.419
zum 31.12.2017: 2.503

Hiervon waren folgende Wohnungen mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen versehen:

Geförderte Wohnungen:

zum 31.12.1997: 1.366 Kostenmiete
zum 31.12.2007: 1.019 (869 Kostenmiete, 120 § 88d II. WohnBauG, 30 für Neubauten)
zum 31.12.2017: 1.048 (505 Kostenmiete, 173 wegen Modernisierungen, 109 wegen § 88d II. WohnBauG, 160 für weitere Wohnungen wegen § 88d II. WohnBauG und 53 für andere Neubauten sowie 48 freiwillige Belegungsrechte)

Die Anzahl der Wohnungen mit Kostenmiete reduzierte sich wegen des Ablaufs von Bindungen. Außerdem steht diese Förderart seit dem 01.01.2003 für Neubauten nicht mehr zur Verfügung und wurde durch andere Förderprogramme abgelöst. Für einen Großteil der aus den Bindungen gefallenen Wohnungen wurden neue Belegungsrechte mit Mietobergrenzen vereinbart.

Andere Wohnungsbaugesellschaften:

Die anderen Wohnungsbaugesellschaften können entweder keine Angaben mehr machen weil die Auswertungen gelöscht sind, oder die Rückmeldungen von einer anderen Gesellschaft stehen noch aus.

7. Wie hoch waren die Anzahl und der Anteil der Sozialwohnungen an den fertig gestellten Neubauwohnungen in Neu-Isenburg und in den übrigen Städten und Gemeinden des Kreises Offenbach in den vergangenen zehn Jahren und wie wird die Entwicklung in den kommenden fünf Jahren sein?

Antwort Gewobau:

Zu Frage 7 für unseren Bestand:

In den letzten 10 Jahren haben wir 37 Wohnungen mit Belegungsbindungen neu errichten. Davon unterliegen 23 Wohnungen einer Mietpreisbindung.

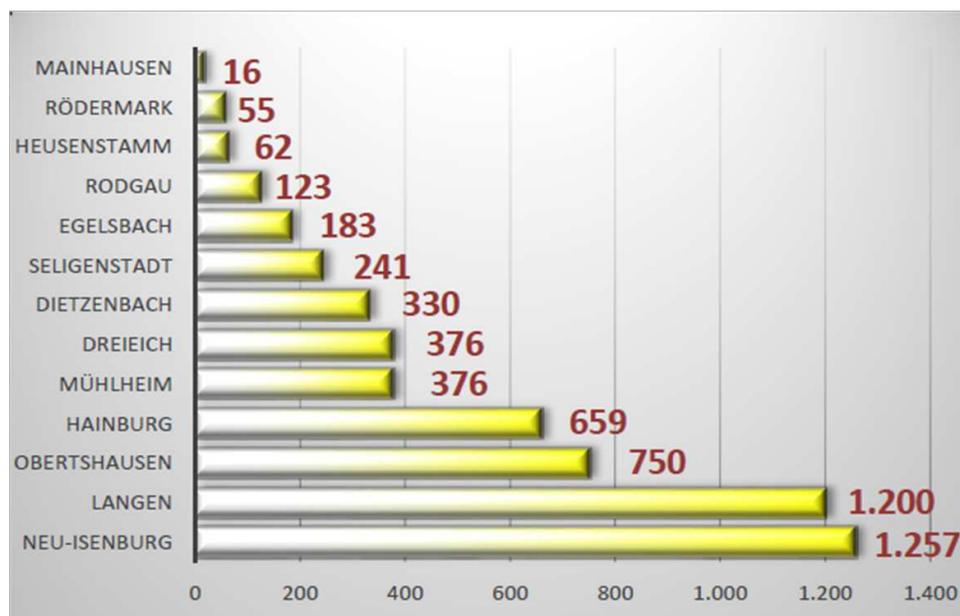
In den nächsten Jahren bauen wir im Birkengewann 161 Mietwohnungen mit barrierefreiem Zugang zu den Häusern und zu den Wohnungen.

Andere Wohnungsbaugesellschaften:

Vom gemeinnützigen Siedlungswerk wurden in den letzten zehn Jahren 56 Sozialwohnungen (einschl. vereinbart gefördert) und 8 freifinanzierte Wohnungen fertig gestellt.

Neu-Isenburg hat die höchste Anzahl an Sozialwohnungen im Kreis Offenbach im Verhältnis zur Einwohnerzahl, das sind 1.257 Sozialwohnungen. Bei Auslauf von Bindungen wird der Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand weiterhin geprüft und für den Erhalt der Bindungen eingesetzt.

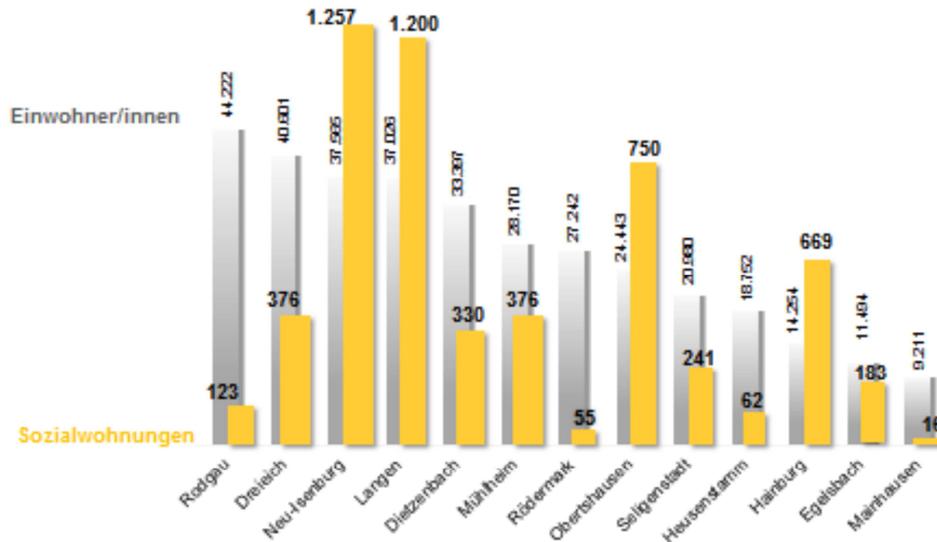
Anzahl an Sozialwohnungen im Kreis Offenbach:





STADT NEU-ISENBURG

Anzahl Sozialwohnungen im Kreis Offenbach im Verhältnis zur Einwohneranzahl



Die Einkommensgrenze, die zum Bezug der öffentlich geförderten Wohnungen berechtigt, beträgt ab 01.01.2017 gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG für:

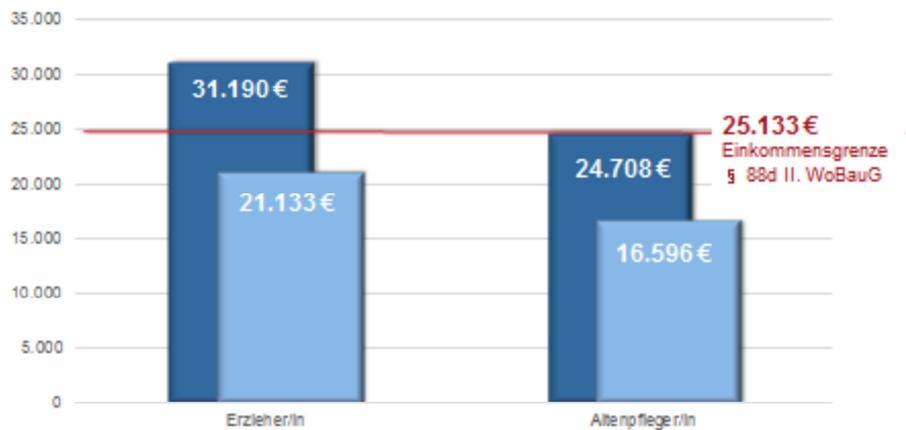
- 1 Person 15.572,00 € (vorher 15.327,00 €)
- 2 Personen 23.626,00 € (vorher 23.254,00 €)
- 3 Personen 28.996,00 € (vorher 28.539,00 €)
- 4 Personen 34.366,00 € (vorher 33.824,00 €)

Für den besonders betroffenen Personenkreis, wie Erzieher, Pflegekräfte, Feuerwehrleute und Polizeibeamte eine öffentlich geförderte Wohnung zu vermitteln, ist nicht möglich, weil die Einkommensgrenzen für diese Berufsgruppen zu niedrig sind.

Die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum hilft demzufolge gerade für die genannten Personen, die Wohnungsbedarf hätten, nicht weiter.

Nachfolgende Schaubilder geben Berechnungsbeispiele für Erzieher und Altenpfleger:

Jahreseinkommen Erzieher/in und Altenpfleger/in Einpersonenhaushalt



Beispiel Berechnung Einkommen Erzieher/in und Altenpfleger/in

Beispiel Einkommen einer Erzieherin/eines Erziehers:

$$2.599,20 \text{ €} \times 12 = 31.190,40 \text{ €}$$

- abzüglich Werbungskosten sowie Lohnsteuer, Krankenversicherung und Rentenversicherung (30%) = **21.133,28 €**

Beispiel Einkommen einer Altenpflegerin/eines Altenpflegers:

$$2.059,00 \text{ €} \times 12 = 24.708,00 \text{ € Einstiegsgehalt nach Ausbildung}$$

- abzüglich Werbungskosten sowie Lohnsteuer und Sozialversicherung (30%) = **16.595,60 €**

Wir werden das Land auffordern, die Einkommensgrenzen so anzupassen, dass wir Wohnraum für die genannten Berufe schaffen können.

Weiterhin ist eine Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt im letzten Jahr fertiggestellt. Laut der Prognose würde im Landkreis Offenbach in den Jahren 2014-2020 ein Wohnungsbedarf von 2.924, im Jahre 2021-2025 ein Wohnungsbedarf von 1.839 und im Jahre 2026-2030 von 1.495 Wohnungen entstehen.

Alleine in Neu-Isenburg können durch die geplanten Neubaugebiete Birkengewann und Stadtquartier Süd ein großer Teil von Neubauwohnungen mittel-bis langfristig insgesamt bis zu rund 1400 Wohnungen entstehen.

Der Kreis erwartet zu dieser und anderen wichtigen Fragen zum Wohnungsbedarf in den Städten und Gemeinden neue Ergebnisse einer umfangreichen Studie. Die Untersuchung führt ebenfalls das Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt durch.

8. Wie viele Anträge für den Bau von freifinanzierten Wohnungen in Neu-Isenburg liegen derzeit vor?

Antwort:

Aufgabe unseres Fachbereichs 61, Stadtentwicklung und Bauberatung ist u.a. die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu Bauanträgen, die bei der Bauaufsicht des Kreises Offenbach eingereicht werden. Gegenstand sind nur planungsrechtliche Belange. Die Art der Finanzierung ist nicht Gegenstand.

9. Wie ist das Verhältnis von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bzw. -häusern unter den derzeitig beantragten neuen Wohneinheiten in Neu-Isenburg?

Antwort:

Auch zur Aufteilung von Mietwohnungen/Eigentumswohnungen enthalten die Bauantragsunterlagen keine Aussagen. Die Gewobau errichtet im Neubaugebiet Birkengewann in den nächsten Jahren 161 Mietwohnungen, 24 Reihenhäuser und 37 Eigentumswohnungen. Von den anderen Privaten Investoren bzw. Bauherren liegen uns keine Angaben vor.

10. Wie viele Bauvorhaben wurden im privaten Eigentum realisiert und wie hoch war dementsprechend der Anteil an Mietwohnungen am Neubauvolumen der vergangenen fünf Jahre?

Antwort:

Die Beantwortung dieser Frage macht Rückfragen und Untersuchungen bei der Bauaufsicht erforderlich. Sobald die Daten vorliegen, werden wir berichten