

### **Anfrage 3**

#### **Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen in Neu-Isenburg**

#### **- Anfrage der Fraktion DIE LINKE. an den Magistrat –**

Die Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau geht seit Anfang der 1990er Jahre bundesweit zurück und auch in Neu-Isenburg ist seit dem keine nennenswerte Neubautätigkeit zu verzeichnen. Gleichzeitig laufen Belegungsbindungen aus. Das führt insgesamt dazu, dass bei steigendem Bedarf immer weniger Wohnungen für eine Belegung durch den städtischen Fachbereich für das Wohnungswesen zur Verfügung stehen. Nach Angaben des Magistrats sind in 2016/2017 28 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindungen gefallen (siehe unsere Anfrage zur 5. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung) und es könnten bis 2030 bis zu 400 weitere Wohnungen aus der Bindung fallen (siehe unsere Anfrage zur 15. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung).

Diesen Verlust gilt es schnellstmöglich aufzufangen und entgegen zu steuern, um bezahlbaren Wohnraum auch für Personen mit geringem Einkommen zu gewährleisten. Die Fraktion DIE LINKE. hat daher folgende Fragen:

1. Mit welchen Mitteln verfolgt der Magistrat das Ziel, die Mietpreise der bis 2030 aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen auch nach Bindungsende konstant zu halten – ohne zusätzliche städtische Ausgaben im Rahmen eines Belegungsbindungsrückkaufes?
2. Wie viele Anträge für den Bau von Sozialwohnungen in Neu-Isenburg liegen derzeit vor?
3. Wie viele von diesen Bauanträgen sind bewilligt?
4. Ist abzusehen, wann die bewilligten Wohnungen gebaut werden?
5. Wann werden die geplanten Wohnungen voraussichtlich fertig gestellt?
6. Wie lange dauert es durchschnittlich vom Antrag auf den Bau einer Sozialwohnung bis zu deren Fertigstellung?
7. Wie viele Sozialwohnungen werden voraussichtlich in den Jahren 2018 bis 2023 jeweils fertig gestellt? Wie viele davon werden von der GEWOBAU Neu-Isenburg gebaut?
8. Wie viele Wohnungen sollen auf dem geplanten Neubaugebiet Stadtquartier Süd entstehen? Wie viele davon sollen eine Belegungs- bzw. Mietpreisbindung erhalten?
9. Wie ist das vom Magistrat festgestellte Wohnungsbaupotenzial für die Jahre 2023 bis 2030?
  - a) Wie viel dieses Wohnbaupotenzials ist für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen? (bitte ebenfalls angeben, wie viel jeweils zu welchen Förderweg und Mietstufen).
  - b) Wie viel der Sozialwohnungen sind als barrierefreie Wohnungen geplant (o.Birkengewann)?
10. Wie stellt der Magistrat sicher, dass neu gebaute Sozialwohnungen qualitativ dem heutigen Baustandard entsprechen? )?
11. Wie viele Sozialwohnungen in Neu-Isenburg haben derzeit Passivhausstandard?
12. Wie hoch sind die Baukosten, wenn im Passivhausstandard gebaut wird und um wie viel Prozent sind die Baukosten höher im Vergleich zum herkömmlichen Baustandard? Wie hoch sind die eingesparten Energiekosten?

**Antwort:**

**Zu 1.**

Nach Bindungsende gelten die Sozialwohnungen als freifinanziert. Die Mietpreise werden demzufolge durch Wohnungsbaugesellschaften entsprechend angepasst. Sollten Belegungen zurück gekauft werden, ist das entsprechend des jeweiligen Förderprogrammes des Landes mit anteiligen Kosten der Stadt verbunden. Die aktuellen Förderprogramme des Landes liegen nicht vor. Bei einer Fortbildung, die im August 2018 stattfinden wird, werden Informationen der aktuellen Förderprogramme im Wohnungsbau eingeholt.

**Zu 2. – 7.**

Den vorgelegten Bauanträgen ist nicht zu entnehmen, ob es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt.

**Zu 7: ( 2. Teilfrage)**

Die Errichtung neuer Sozialwohnungen im Birkengewann ist nicht vorgesehen. Andere Neubauvorhaben, bis auf das Stadtquartier Süd, siehe Frage 8, sind von der GEWOBAU derzeit nicht geplant.

**Zu 8.**

Nach den derzeitigen Planungen können ca. 750 Wohnungen im Stadtquartier Süd entstehen. Die Errichtung von Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung ist im Stadtquartier Süd derzeit nicht geplant.

**Zu 9.**

In Neu-Isenburg können durch die geplanten Neubaugebiete Birkengewann und Stadtquartier Süd ein großer Teil von Neubauwohnungen mittel-bis langfristig von insgesamt bis zu rund 1400 Wohnungen entstehen. Durch die Belegung der Neubauwohnungen werden auch zahlreiche preiswerte Altbauwohnungen frei, wie Anmeldungen zeigen.

**Zu 10.**

Aktuell liegen keine Anträge auf Errichtung von Sozialwohnungen vor.

**Zu 11.**

Im Wohnungsbestand der GEWOBAU befinden sich derzeit keine Passivhäuser. Neubauten wurden bzw. werden derzeit nach dem KfW-55-Effizienzhaus-Standard errichtet.

Standard	Energieverbrauch kW/m <sup>2</sup> Nutzfläche jährlich	Energiekosten <sup>*3+4)</sup> €/m <sup>2</sup> Wfl. jährlich	Baukosten inkl. Baunebenkosten, ohne Grundstück /m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaltmiete €/m <sup>2</sup> Wfl. jährlich
EnEV 2016	ca. 65	1,20 – 1,50 <sup>*3)</sup>	2.400 - 2.600 €/m <sup>2</sup>	10,5 - 11,5
Niedrigenergiehaus , KfW-55- Effizienzhaus* <sub>1)</sub>	ca. 45	1,10 – 1,30 <sup>*3)</sup>	+5-8 % (bei 0,5 % weniger Wohnfläche wegen mehr Dämmung)	

Passivhaus*2)	ca. 20-30	0,90 – 1,10 *4)	+20-25 % (bei 4 % weniger Wohnfläche wegen mehr Dämmung)	12,1 – 13,2
---------------	-----------	-----------------	--	-------------

#### Erläuterungen

\*1) Beim KfW-55-Effizienzhaus muss der EnEV 2009-Standard 45 % unterschritten werden. Die KfW knüpft bei den Bezeichnungen nicht an die derzeit gültige EnEV 2016 an. Im Gegenzug gibt es für etwa 44 % der Baukosten inkl. Baunebenkosten (max. 100.000 € je Wohnung) bisher 5 % Tilgungszuschuss und einen Zinssatz knapp unter bzw. seit diesem Jahr auf dem Kapitalmarktniveau. Die oben dargestellten ca. 5-8% höheren Erstellungskosten inkl. dem Flächenverlust wegen höherer Dämmstärken wurden durch den etwas niedrigeren Zinssatz und den Tilgungszuschuss aufgefangen, sodass die GEWOBAU die gleiche Miete anbieten kann und der Mieter Nebenkosten einspart. Dies kann sich ändern, wenn die Förderbedingungen oder der Kapitalmarkt sich verändern. Die Rahmenbedingungen behalten wir im Blick und können keine Prognose für die nächsten Jahre abgeben.

\*2) Für den Passivhausbau gibt es bei der KfW kein Förderprogramm. Um eine annähernde Vergleichbarkeit herzustellen, wird das Förderprogramm der KfW, KfW-Effizienzhaus 40 Plus, herangezogen. Unter der Voraussetzung, dass das Förderprogramm genutzt werden kann, könnte man von einem Tilgungszuschuss von 15% profitieren. Ein Passivhaus als auch ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus erfordern eine derart dicke Dämmung, dass der Wohnflächenverlust gegenüber einem Gebäude nach heutigem EnEV-Standard ca. 4 % beträgt. Die oben genannte Baukostenerhöhung inklusive dem Flächenverlust und damit einhergehend die ca. 1,60 €/m<sup>2</sup> monatlich höhere Kaltmiete ist im Vergleich zur Einsparung bei den Energiekosten unattraktiv.

\*3) In den Kosten sind Verbrauchserfassung für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser, Wasserkosten, Wartung der Heizung und Lüftungsanlage, Schornsteinfeger und Stromkosten für die Heizung enthalten.

\*4) Ergänzend zu den unter \*3) genannten Anmerkungen sind die Wartungskosten aufgrund der komplexeren Haustechnik deutlich höher. Bei diesem Wert handelt es sich um eine Annahme, da wir solche Häuser nicht im Bestand haben. Auf Nachfrage bei unseren Fachplanern für Gebäudetechnik konnten diese Durchschnittswerte bestätigt werden.