

Große Anfrage der Fraktion Marburger Linke	Vorlagen - Nr.:	VO/1283/2012	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	22.05.2012	
	Eingang:	22.05.2012	
Magistrat			
Beratende Gremien:	Magistrat		

Große Anfrage der Fraktion Marburger Linke betr. Wohnungsversorgung in Marburg

Der Magistrat wird gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Was hat die Stadt Marburg seit 2000 getan, um neuen Wohnraum zu schaffen?
Bitte nach der Förderung/Unterstützung von privater und öffentlicher Wohnungsbautätigkeit unterscheiden.
2. Wie hat sich der Bestand an Wohnhäusern und Wohnungen in der Stadt Marburg in den seit 2000 entwickelt?
3. Wie hoch war in den Jahren seit 2000 der Bestand an Wohnraum gemeinnütziger Träger (Anzahl der Wohnungen, Gesamtwohnraum in m²)?
4. Wie hat sich in den Jahren seit 2000 der durchschnittliche Wohnraum (in m²) pro Einwohner_in entwickelt? Wie sehen die entsprechenden Zahlen für Hessen und Deutschland aus?
5. Wieviel Wohnraum (Anzahl der Wohnungen, Gesamtwohnraum in m²) wurde in den Jahren seit 2000 pro Jahr geschaffen? Wieviel davon von gemeinnützigen Trägern?
6. Was hat die Stadt Marburg seit 2005 getan, um nach den Kriterien des Kreisjobcenters „angemessenen“, Wohnraum für Hartz IV-Empfänger_innen (vom KJC) als ‚angemessen‘ gesehene Größe max. 45 m² bei für eine Einzelperson, max. 60 m² für einen Zweipersonen-, max. 72 m² für einen Dreipersonen-Haushalt, usw.) und Studierende (gemessen am Bafög-Regelsatz von 660€) zu schaffen?
7. Hat die Stadt Marburg ein nach § 3 des Wohnraumförderungsgesetzes aus dem Jahre 2002 gefordertes Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet? Falls nein, warum nicht?
8. Hat die Stadt Marburg ein anderes/weiteres Wohnraumkonzept erarbeitet?
9. Wie hoch waren die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe seit 2000 und wofür wurden sie verwandt?

10. Wie viele Wohnungseinheiten sind nach dem Wegfall des Wohnraumzweckentfremdungsverbots in Gewerbeeinheiten umgewandelt worden?
11. Wie viele Menschen in Marburg bezogenen in den Jahren 2000 bis 2011 Wohngeld (jeweils am Stichtag 31.12. oder 1.1.) ? Bitte nach Haushaltsgrößen und Leistungshöhe und -dauer aufschlüsseln.
12. Welche Aufgaben hat der Fachdienst 55 Wohnungswesen? Mit welchen Maßnahmen fördert er die Vermittlung von Wohnraum? Mit wie vielen Stellen ist er ausgestattet und wie viele davon sind aktuell (Mai 2012) besetzt?
13. Wie viele Menschen waren seit 2000 in Marburg von Obdachlosigkeit betroffen? Welche Maßnahmen unternimmt die Stadt um diesen Menschen zu helfen?
14. In welcher Form kooperiert die Stadt Marburg hinsichtlich der Stadt-, Stadtteil- und Wohnumfeldentwicklung mit der GeWoBau aber auch den anderen Wohnungsbaugesellschaften wie Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, GWH und Studentenwerk?
15. Wie hat sich nach Ansicht des Magistrats das selbstverwaltete studentische Wohnen in Marburg entwickelt? Welche Maßnahmen hat die Stadt Marburg getroffen, um diese Wohnform zu fördern?
16. Welche andere selbstverwaltete/alternative Wohnformen/Wohnprojekte sind dem Magistrat bekannt und wie haben diese sich in Marburg entwickelt? Welche Maßnahmen hat die Stadt Marburg getroffen, um diese Wohnform zu fördern?
17. Für wie viele Wohnungen hat die Stadt Marburg ein „Belegungsrecht“? Bitte nach Eigentümer, Art und Größe aufschlüsseln?
18. Welche Erkenntnisse hat die Stadt Marburg über die räumliche Entwicklung der Sozialstruktur? In welchen Stadtteilen und Straßenzügen leben Menschen mit hohem, mittlerem und niedrigem Einkommen? Ist in den nächsten Jahren vorgesehen die räumliche und zeitliche Entwicklung der Sozialstruktur der Stadt genauer zu erforschen.
19. Welche Erkenntnisse liegen der Stadt Marburg hinsichtlich der Miethöhen in der Stadt bzw. der Stadtteile vor? Wie haben sich die Quadratmeterpreise seit 2000 entwickelt? Welche Informationsquellen, wie etwa z.B. der Gutachterausschuss, werden hierfür herangezogen? Wie werden die Erkenntnisse an die Öffentlichkeit weitergegeben?
20. In welchem Umfang wird, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen (unter Berücksichtigung der Sanierungsgebiete Oberstadt/Weidenhausen), in den nächsten Jahren Wohnraum aus dem sozialen Wohnungsbau aus der Bindung fallen und welche konkreten Planungen zur Erhaltung und Erneuerung des Sozialwohnungsbestandes bestehen in der Universitätsstadt Marburg?

21. Wie schätzt die Stadt Marburg das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Universitätsstadt sowie die künftige Entwicklung des Marburger Wohnungsmarktes ein?

22. Wie fördert die Universitätsstadt Marburg materiell und ideell Genossenschaften im Wohnungswesen?

23. Welche Erkenntnisse hat die Stadt Marburg hinsichtlich der Miethöhen und ihrer Entwicklung seit 2000 bei den Wohnungsgesellschaften Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und GWH sowie bei den Wohnungen des Studentenwerkes?

Fragen zur GeWoBau:

1. Bitte um Aufschlüsselung des Wohnungsbestandes anhand einer aktuellen Tabelle mit der Anzahl der Wohnungen der GeWoBau gegliedert nach dem Mietpreis pro m², Stand: 31.12.2011.

2. Bitte um Aufschlüsselung des Wohnungsbestandes anhand einer aktuellen Tabelle mit der Anzahl der Mietwohnungen der GeWoBau nach Größe der Wohnfläche, Stand: 31.12.2011.

3. Bitte teilen sie uns für die Jahre 2000 bis 2011 folgende Angaben mit:

- Jährliche Aufwendungen für den Bau neuer Wohngebäude
- Jährliche Aufwendungen für den Kauf von Wohnungen und Wohngebäuden
- Jährliche Aufwendungen für die Renovierung von Wohnungen
- Jährliche Aufwendungen für den Bau, den Kauf und die Renovierung anderer Gebäude und Einrichtungen (z.B., Parkhäuser, Seniorenheime, Gewerberäume, Photovoltaik usw.)
- Jährliche Einnahmen durch den Verkauf von Wohnungen und Wohngebäuden.

4. Wie haben sich die Mietpreise (pro Quadratmeter) bei der GeWoBau seit 2000 entwickelt? Bitte auch die Entwicklung von Nebenkosten aufschlüsseln?

5. Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen (öffentlich gefördert, mit Mietpreisbindung) bei der GeWoBau seit 2000 entwickelt? Bitte für jedes Jahr aufschlüsseln.

6. Wie verteilt sich der Wohnungsbestand der GeWoBau und insbesondere der Sozialwohnungen auf die einzelnen Stadtteile der Universitätsstadt?

7. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen bis 45 m² und einem vom Kreisjobcenter als „angemessenen“ Mietpreis bei der GeWoBau am Ende der Jahre 2005 bis 2010?

8. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen mit einer Größe von 45 - 60 m² und einem vom Kreisjobcenter als „angemessenen“ Mietpreis Ende der Jahre 2005 bis 2010?

9. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen mit einer Größe von 60 - 72 m² und einem vom Kreisjobcenter als „angemessenen“ Mietpreis am Ende der Jahre 2005 bis 2010?

10. Wie hoch ist der Bestand an Wohnungen mit einer Größe von über 72 m² und einem vom Kreisjobcenter als „angemessenen“ Mietpreis am Ende der Jahre 2005 bis 2010?

11. Zu welchem durchschnittlichen Kaltmiete-Quadratmeterpreis hat die GeWoBau in 2010 Wohnungen neu vermietet:

- a) zu welchem im Bereich bis 45 m²
- b) zu welchem im Bereich von über 45 bis 60,
- c) zu welchem im Bereich von über 60 bis 72,
- d) zu welchem im Bereich über 72 m²?

12. Wie viele Wohnungen hat die GeWoBau in 2010 neu vermietet, und zwar

- a) Wie viele 1- 2-Zimmerwohnungen bis zu einer „angemessenen“ Miete nach KJC-Kriterien
- b) wie viele 2-Zi-Wohnungen bis zu einer „angemessenen“ Miete nach KJC-Kriterien
- c) wie viele 3-Zi-Wohnungen bis zu einer „angemessenen“ Miete nach KJC-Kriterien
- d) wie viele 4-Zi-Wohnungen bis zu einer „angemessenen“ Miete nach KJC-Kriterien
- e) wie viele 5-Zi-Wohnungen bis zu einer „angemessenen“ Miete nach KJC-Kriterien

13. 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 zu einer „angemessenen“ Miete nach KJC-Kriterien will die GeWoBau in den nächsten Jahren schaffen?

14. Wie hoch ist der Bestand der GeWoBau an Wohnungen, die den Bedürfnissen von Alleinerziehenden entsprechen?

15. Wie hoch ist der Bestand der GeWoBau an Wohnungen, die den Bedürfnissen von Familien mit mehr als zwei Kindern entsprechen?

16. Wie hoch ist der Bestand der GeWoBau an Wohnungen, die den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen entsprechen?

17. Wie hoch ist der Bestand der GeWoBau an Wohnungen, die den Bedürfnissen von Senior_innen entsprechen?

18. Wie viele seniorengerechte Sozialwohnungen hat die GeWoBau seit 2000 neu gebaut oder durch Umbau geschaffen und wie viele sind aktuell in Planung?

19. Wie viele behindertengerechte Sozialwohnungen hat die GeWoBau seit 2000 neu gebaut oder durch Umbau geschaffen und wie viele sind aktuell in Planung?

20. Wie viele neue Sozialwohnungen - nicht gerechnet die seniorengerechten Wohnungen - hat die GeWoBau seit 2000 gebaut und wie viele sind aktuell in Planung?

21. Wie viele Wohnungen wurden seitens der GeWoBau seit 2000 saniert und welche Auswirkungen hatten die Maßnahmen auf die Mietpreise?
22. Wie viele Wohnungen wurden seitens der GeWoBau seit 2000 energetisch saniert und welche Auswirkungen hatten die Maßnahmen auf die Mietpreise?
23. Wie viele Mietinteressent_innen gab es bei der GeWoBau in den Jahren seit 2000? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.
24. Wie viele Gewerbeeinheiten hat die GeWoBau in den Jahren seit 2000 gebaut und wie viele sind aktuell in Planung?
25. Wie viele Wohnungen der GeWoBau stehen leer und wo befinden sich diese? Was sind die Gründe für den Leerstand?
26. Für welche Wohnungen der GeWoBau erlischt in den nächsten Jahren die Sozialbindung (aufgegliedert nach Zeitpunkt und Objekten)?
27. Heutzutage sind Schimmelbildungen ein großes Problem in den Wohnungsbeständen. Welche Auskunft kann die GeWoBau über dieses Problem für ihren Wohnungsbestand geben?
28. Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren seit 2000 aus dem Bestand der GeWoBau verkauft? Um was für Wohnungen handelt es sich, hinsichtlich Größe, Preis und Lage? Ist es geplant in den nächsten Jahren weitere Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der GeWoBau zu verkaufen und wenn ja welche?
29. Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren seit 2000 von der GeWoBau gekauft? Um was für Wohnungen handelt es sich, hinsichtlich Größe, Preis und Lage? Ist es geplant in den nächsten Jahren weitere Wohnungen zu kaufen?
30. In welcher Form kooperiert die GeWoBau mit anderen ansässigen Wohnungsbaugesellschaften wie Nassauische Heimstätte, GWH und Studentenwerk?
31. Erhebt die GeWoBau von ihren Mieter_innen einen Migrationshintergrund? Wenn ja in welcher Form und mit welchem Ergebnis?
32. Nimmt die Gewobau Einfluss (und falls ja, wie und mit welchen Zielen) auf die soziale Durchmischung der MieterInnen in ihren Wohnobjekten?
33. Mit welchen Maßnahmen unterstützt die GeWoBau die Wohnumfeld-, Stadtteil- und Stadtentwicklung?
34. Welche Rolle spielen Studierende für die Vermietungspraxis der GeWoBau? Mit welchen Maßnahmen präsentiert sich die GeWoBau als Vermieter für Studierende mit niedrigem Einkommen und besonderen Bedürfnissen (Wg's)?
35. Welche Möglichkeiten haben Mieter_innen, wie beispielsweise durch Mieter_innenbeiräte, ihre Interessen in der GeWoBau einen Ausdruck zu verleihen?

Begründung:

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist eines der drängendsten sozialen Probleme in der Universitätsstadt Marburg. Ob Personen mit geringem Einkommen, Hartz-IV-Betroffene, Alleinerziehende oder Studierende: Viele Menschen haben Probleme, eine adäquate oder bezahlbare in Marburg zu finden. Deshalb ist es dringend geboten, dass der Magistrat berichtet, welche Erkenntnisse zu dieser Thematik vorliegen und welche Maßnahmen er zu treffen gedenkt, um die unzureichende Versorgungslage mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Weil der städtischen Wohnungsgesellschaft GeWoBau dabei eine besondere Bedeutung zukommt, werden auch Auskünfte von der GeWoBau erbeten.

**Halise Adsan
Jan Schalauske**

Tanja Bauder-Wöhr

Henning Köster

Beantwortung durch den Magistrat:

Der Magistrat

Marburg, 16. August 2012

Herrn Stadtverordneten
Henning Köster
Wilhelm Roser Straße 18

35037 Marburg

Große Anfrage der Fraktion Marburger Linke betr. Wohnungsversorgung in Marburg

Sehr geehrter Herr Köster,

die in der Großen Anfrage formulierten Fragen können vom Fachbereich Arbeit,
Soziales und Wohnen nur zu einem kleineren Teil selbst beantwortet werden.

Für eine fundierte und aussagefähige Rückäußerung ist die Mitarbeit anderer Fachdienste,
Institutionen und Behörden erforderlich sowie die Zusammenführung deren Rückmeldungen. Hierzu
fehlt es derzeit an den zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen innerhalb des
Fachbereiches.

Da die neue Sozialplanerin zum 01.08.2012 ihre Arbeit begonnen hat, schlagen wir die Zurückstellung
der Beantwortung bis Ende des Jahres vor.

Zuständige Dezernentin: Stadträtin Dr. Kerstin Weinbach

Mit freundlichen Grüßen

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Abschließende Beantwortung:

Der Magistrat

Marburg, 22. November 2012

Herrn Stadtverordneten
Henning Köster
Wilhelm Roser Straße 18

35037 Marburg

Große Anfrage der Fraktion Marburger Linke betr. Wohnungsversorgung in Marburg

Sehr geehrter Herr Köster,

Die in der großen Anfrage gestellten Fragen beantworten wir wie folgt:

Die Fragen 1 und 5 werden zusammen beantwortet, da sie in einem inhaltlichen Zusammenhang stehen.

Frage 1: Was hat die Stadt Marburg seit 2000 getan, um neuen Wohnraum zu schaffen? Bitte nach der Förderung/Unterstützung von privater und öffentlicher Wohnungsbautätigkeit unterscheiden.

Frage 5: Wieviel Wohnraum (Anzahl der Wohnungen, Gesamtwohnraum in qm) wurde in den Jahren seit 2000 pro Jahr geschaffen? Wieviel davon von gemeinnützigen Trägern?

Die Stadt Marburg hat hinsichtlich neuen Wohnraumes Baugenehmigungen erteilt und Projekte ideell und finanziell unterstützt (z.B. Uferstraße 20 - GeWoBau, Rentmeisterstraße - GWH). Die Daten der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen lassen sich für die Jahre 2006 bis 2010 wie folgt darstellen (Stand jeweils 31.12).

Baugenehmigungen

	2006	2007	2008
Wohngebäude	74	68	37
Wohnungen in Wohngebäuden	112	144	88

Baugenehmigungen

	2009	2010

Wohngebäude	44	60
Wohnungen in Wohngebäuden	96	138

Baufertigstellungen

	2006	2007	2008
Wohngebäude	91	66	57
Wohnungen in Wohngebäuden	214	146	113

Baufertigstellungen

	2009	2010
Wohngebäude	37	35
Wohnungen in Wohngebäuden	133	68

(Quelle: Magistrat der Stadt Marburg. FD 15 - Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung)

Frage 2: Wie hat sich der Bestand an Wohnhäusern und Wohnungen in der Stadt Marburg in den seit 2000 entwickelt?

Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen kann für die Jahre 2006 bis 2010 dargestellt werden. Differenzen in der Addition ergeben sich daraus, dass Wohnungen abgängig sind und aus dem Bestand herausfallen (Quelle: Magistrat der Universitätsstadt Marburg. FD 15 - Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung)

Bestand	2006	2007	2008
Wohngebäude	12.371	12.440	12.496
Wohnungen in Wohngebäuden	35.416	35.571	35.720

Bestand	2009	2010
Wohngebäude	12.533	12.563
Wohnungen in Wohngebäuden	35.854	35.913

Frage 3: Wie hoch war in den Jahren seit 2000 der Bestand an Wohnraum gemeinnütziger Träger (Anzahl der Wohnungen, Gesamtwohnraum in qm)?

Der Bestand an Wohnraum von gemeinnützigen Trägern ist der Stadt nicht umfassend bekannt, da keine Rechenschaftspflicht gegenüber der Stadt besteht. Die nachfolgenden Zahlen sind von 2010 (Referat von Herrn Grigert am 14.09.12 im Rahmen der Veranstaltung zum Thema „Sozialer Wohnungsbau in Marburg“ der Lokalen Agenda 21/Nachhaltige Stadtentwicklung).

Hauptakteure in Marburg (Stand 2010)

GeWoBau	2.556
GWH	1.447

Wohnstadt / Nassauische	1.328
Gwsbg	438

Der Stadt liegen darüber hinaus aktuelle Daten der GeWoBau vor, welche für die Große Anfrage der Fraktion Marburger Linke eine Sonderauswertung vorgenommen hat. **Tabelle 1** im Anhang zum „Wohnungsbestand“ zeigt aufgliedert die Wohnungen nach Wohnfläche, Kaltmietpreis und Betriebskosten.

Laut der Homepage der GWH hat sich der Wohnungsbestand in Marburg seit 2010 nicht verändert und es werden in Marburg nach wie vor 1447 Wohnungen vermietet (vgl. <http://www.gwh.de>)

Frage 4: Wie hat sich in den Jahren seit 2000 der durchschnittliche Wohnraum (in qm) pro Einwohner_in entwickelt? Wie sehen die entsprechenden Zahlen für Hessen und Deutschland aus?

2001 lag die Wohnfläche in Marburg bei 35,72 qm pro Person. Hessenweit waren es 40,97 qm (vgl. Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2003): Marburg 2020 - Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf. Schriften zur Marburger Stadtentwicklung 39/2003. Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik. Marburg, S.19).

Bis 2010 haben sich sowohl der hessische und als auch der Wert in Marburg erhöht. Auf der Grundlage der „Wohnungsbestandsstatistik 2010“ zeigt der Hessische Landessozialbericht eine rechnerische Wohnfläche von rund 44 m² pro Kopf (Hessisches Sozialministerium (2012a): Hessischer Landessozialbericht. HSM. Wiesbaden, S.242f). In Marburg gab es im Jahr 2010 demgegenüber eine durchschnittliche Wohnfläche von 37,02 m² pro Person (Hessisches Statistisches Landesamt).

Deutschlandweit stand 2010 jedem Einwohner/jeder Einwohnerin eine Wohnfläche von durchschnittlich 45,2 m² zur Verfügung. Dies geht auf eine Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15.03.2012 zurück (Statistisches Bundesamt (Destatis) (2012): „Wohnen 2010“. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15.03.2012. <http://www.destatis.de>) Insgesamt ist festzustellen, dass die Ansprüche an die Größe des Wohnraumes gestiegen sind.

Frage 6: Was hat die Stadt Marburg seit 2005 getan, um nach den Kriterien des Kreisjobcenters „angemessenen“ Wohnraum für Hartz IV-Empfänger_innen (vom KJC) als „angemessen“ gesehene Größe max. 45 qm bei für eine Einzelperson, max. 60 qm für einen Zweipersonen, max. 72 qm für einen Dreipersonen-Haushalt usw.) und Studierende (gemessen am Bafög-Regelsatz von 660 €) zu schaffen?

Die Stadt Marburg hat keinen speziellen Wohnraum für SGB II Leistungsberechtigte geschaffen. Es wird Wert darauf gelegt, eine Durchmischung in den Quartieren zu erreichen und keine Wohnungsbestände speziell für die Zielgruppe der SGB II EmpfängerInnen bereitzustellen. Bei der Schaffung von Wohnraum durch die Förderung von Projekten entstehen jedoch auch Wohnungen im Niedrigpreissegment und im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften ist auch ein überwiegender Anteil angemessen. Von dem

aktuellen Gesamtbestand der Wohnungen über die GeWoBau zum Beispiel haben 70,4% eine angemessene Bruttokaltmiete (2471 Wohnungen, s. auch Tabelle 5).

Die Fragen 7 und 8 werden zusammen beantwortet, um Wiederholungen zu vermeiden.

Frage 7: Hat die Stadt Marburg ein nach § 3 des Wohnraumförderungsgesetzes aus dem Jahre 2002 gefordertes Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet? Falls nein, warum nicht?

Frage 8: Hat die Stadt Marburg ein anderes/weiteres Wohnraumkonzept erarbeitet?

Das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung § 3 (WoFG §3 Wohnraumförderungsgesetz) bezieht sich auf die Förderung der Wohnraumversorgung durch die Länder und der Beteiligung durch die Gemeinden. Nach den Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus ist eine Förderung des Landes möglich, wenn eine kommunale Beteiligung vorliegt und ein grundlegendes Konzept. Die Stadt Marburg unterstützt innovative Projekte, die punktuell mit der Bitte um finanzielle Beteiligung an die Stadt herangetragen werden. Der Kompensationsbetrag pro Wohneinheit beträgt mindestens 10.000 €. Ein schriftlich fixiertes Wohnraumversorgungskonzept liegt nicht vor.

Der Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen von 2005 (IWU – Institut Wohnen und Umwelt GmbH) gibt eine Grundlage für ein solches Konzept. Die Stadt Marburg kennt die Bevölkerungsentwicklung und es liegt eine Einschätzung des Wohnungsbedarfes vor. Aktueller Tenor der Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften, sowie der Politik ist eine Entwicklung mit lediglich „punktuelltem Neubau“ (GeWoBau) und einer Konzentration auf den Bestand und dessen Sanierung (Veranstaltung: „Sozialer Wohnungsbau in Marburg“ der Lokalen Agenda 21/Nachhaltige Stadtentwicklung am 14.09.12). Ein schriftliches Konzept ist aktuell nicht erforderlich, da in Marburg kaum noch Freiflächen zur Neubebauung zur Verfügung stehen und die Bestandserhaltung bereits kontinuierlich stattfindet.

Frage 9: Wie hoch waren die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe seit 2000 und wofür wurden sie verwandt?

Seit dem Jahr 2008 wird in der Universitätsstadt Marburg keine Fehlbelegungsabgabe mehr erhoben.

Jahr	Fehlbelegungsabgabe	Verwendung
2001	597.338,55DM	Sanierungszuschuss GeWoBau GWH für Moischer Straße 1% Tilgung
2002	307.016,53€	Sanierungszuschuss GeWoBau Wohnstadt, Auf dem Wehr Wohnstadt, Odenwaldstraße 1% Tilgung
2003	383.388,47€	Sanierungszuschuss GeWoBau Wohnstadt, Über dem Grund Wohnstadt, Auf dem Wulff 1% Tilgung
2004	318.415,21€	Sanierungszuschuss GeWoBau

		GeWoBau Barfüßerstraße, Kugelgasse, 1% Tilgung GWH, Am Vogelherd, 1% Tilgung
2005	298.257,74€	Dr. Wolfsche Stiftung (1% Tilgung) Sanierungszuschuss Nikolaistraße
2006	269.235,90€	Sanierungszuschuss Lingelgasse
2007	197.515,36€	GeWoBau Sanierungszuschuss Lingelgasse Sanierungszuschuss Weidenhäuserstraße
2008	87.881,84€	1. Rate Rentmeisterstraße
2009	195.867,69€ (Restbetrag Vorjahr)	2. und 3. Rate Rentmeisterstraße

Frage 10: Wie viele Wohnungseinheiten sind nach dem Wegfall des Wohnraumzweckentfremdungsverbots in Gewerbeeinheiten umgewandelt worden?

Durch das Wohnraumzweckentfremdungsverbot musste eine Umwandlung von Wohnungseinheiten in Gewerbeeinheiten von den Eigentümern bei der Stadt gemeldet werden und war genehmigungspflichtig. Seit der Aufhebung des Verbotes der Wohnraumzweckentfremdung (Beschluss der Hessischen Landesregierung vom 3.05.2004) hat die Stadt keinerlei Einblick in die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbeeinheiten, da dies der Stadt nicht mitgeteilt wird.

Frage 11: Wie viele Menschen in Marburg bezogen in den Jahren 2000 bis 2011 Wohngeld (Jeweils am Stichtag 31.12. oder 1.1.)? Bitte nach Haushaltsgrößen und Leistungshöhe und –dauer aufschlüsseln.

Die Datenlage über den Wohngeldbezug ab dem Jahr 2001 ist im Folgenden detailliert dargestellt. Die ersten Tabellen sind den Broschüren „Marburger Zahlen“ der Stadtentwicklungsplanung entnommen. Die Zahlen beziehen sich auf Haushalte und nicht auf Einzelpersonen.

Quellen:

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2010): Marburger Zahlen 2008. Stadtentwicklungsplanung. Ausgabe 45/2010. Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2009): Marburger Zahlen 2007. Stadtentwicklungsplanung. Ausgabe 44/2009. Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2008): Marburger Zahlen 2004-2006. Stadtentwicklungsplanung. Ausgabe 43/2008. Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2005): Marburger Zahlen 2003. Stadtentwicklungsplanung. Ausgabe 42/2005. Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2003): Marburger Zahlen 2001-2002. Stadtentwicklungsplanung. Ausgabe 40/203. Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Marburg

	2001	2002
gestellte Anträge ins.	4.936	5.495
davon bewilligt	3.715	4.110
abgelehnt	1.221	1.385
Leistungen 2001 (in 1000DM) 2002 (in 1000€)	9.209	5.400

	2003	2004	2005
gestellte Anträge ins.	5.538	6.226	3.835
davon bewilligt	4.053	4.721	2.498
abgelehnt	1.485	1.505	1.337
Leistungen (in 1000€)	5.766	6.225	1.471
	2006	2007	2008
gestellte Anträge ins.	3.551	2.033	2.102
davon bewilligt	2.428	1.399	1.354
abgelehnt	1.123	634	748
Leistungen (in 1000€)	1.584	894	765

Die weiteren Statistiken über den Wohngeldbezug sind zusätzlich in die Größe der jeweiligen Haushalte aufgeschlüsselt. Als Quelle wurde die interne Statistik des Fachdienstes 55 Wohnungswesen verwendet. Da es sich beim Wohngeld um einen einkommensabhängigen Mietzuschuss handelt, werden die einzelnen Leistungshöhen an dieser Stelle nicht aufgeschlüsselt. Im Durchschnitt werden aktuell 138,54€ monatlich ausgezahlt. Im Vorjahr lag das Wohngeld durchschnittlich bei 139,78€ im Monat.

2009 (Stichtag 7.12.2009)

	Fälle	Ein- und Zwei- personenhaus- halt	Drei- personen- haushalt	Vier- Personenhaus- halt	Fünf- und > - personen- haushalt
gestellte Anträge	3.358				

ins.					
davon bewilligt	2.480	1.519	360	401	200
abgelehnt	878				
Erstantrag	458				
Wiederholung	1.927				
Änderung	95				
Leistungen (in 1000€)	1.658				

2010 (Stichtag 9.12.2010)

	Fälle	Ein- und Zweipersonenhaushalt	Dreipersonenhaushalt	Vier-Personenhaushalt	Fünf- und > - personenhaushalt
gestellte Anträge ins.	3.081				
davon bewilligt	2.199	1.594	217	262	126
abgelehnt	882				
Erstantrag	462				
Wiederholung	1.565				
Änderung	172				
Leistungen (in 1000€)	1.805				

2011 (Stichtag 7.12.2011)

	Fälle	Ein- und Zweipersonenhaushalt	Dreipersonenhaushalt	Vier-Personenhaushalt	Fünf- und > - personenhaushalt
gestellte Anträge ins.	3.075				
davon bewilligt	2.203	1.577	216	271	139
abgelehnt	872				
Erstantrag	408				
Wiederholung	1.666				
Änderung	129				
Leistungen (in 1000€)	1.686				

--	--	--	--	--	--

Frage 12: Welche Aufgaben hat der Fachdienst 55 Wohnungswesen? Mit welchen Maßnahmen fördert er die Vermittlung von Wohnraum? Mit wie vielen Stellen ist er ausgestattet und wie viele davon sind aktuell (Mai 2012) besetzt?

Der Fachdienst FD 55 Wohnungswesen hat folgende Aufgaben:

- Allgemeine Beratung in Wohnungsfragen
- Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen
- Wohnungsvermittlung
- Gewährung von Wohngeld
- Obdachlosenangelegenheiten

(vgl. <http://www.marburg.de/de/17929>)

Der Fachdienst Wohnungswesen umfasst sieben Vollzeitstellen. Ein Mitarbeiter ist speziell für Obdachlosenangelegenheiten zuständig und ein Mitarbeiter ist im Bereich der Wohnungsvermittlung tätig. Durch das Fachpersonal für diese Aufgabenbereiche wird eine bürgerfreundliche Beratungssituation geschaffen und die Vermittlung von Wohnraum gefördert. Die Wohngeldangelegenheiten werden von vier Mitarbeiterinnen und einem Mitarbeiter bearbeitet, die qualifiziert beraten und die Wohngeldanträge bearbeiten.

Frage 13: Wie viele Menschen waren seit 2000 in Marburg von Obdachlosigkeit betroffen? Welche Maßnahmen unternimmt die Stadt um diesen Menschen zu helfen?

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Personen, die in den Obdachlosenunterkünften im Ginseldorfer Weg vorübergehend untergebracht wurden.

Jahr	Anzahl der Personen
2000	57
2001	37
2002	42
2003	36
2004	37
2005	42
2006	32
2007	34
2008	30
2009	31
2010	26
2011	30

Die städtische Obdachlosenbehörde versucht - sobald sie Kenntnis von einer drohenden Obdachlosigkeit erhält - zusammen mit den Betroffenen nach Möglichkeiten zu suchen, damit Obdachlosigkeit erst gar nicht eintritt.

Auch während der Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft werden Maßnahmen ergriffen, diesen Zustand baldmöglichst wieder zu beenden. Hierzu gehört z.B. die Klärung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Realisierung von Rechtsansprüchen etc, sowie die Unterstützung bei der Suche nach einer neuen Wohnung.

Frage 14: In welcher Form kooperiert die Stadt Marburg hinsichtlich der Stadt-, Stadtteil- und Wohnumfeldentwicklung mit der GeWoBau aber auch den anderen Wohnungsbaugesellschaften wie Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, GWH und Studentenwerk?

Es finden zahlreiche Kooperationen hinsichtlich der Stadt-, Stadtteil- und Wohnumfeldentwicklung statt. Die Kooperationspartner treffen sich regelmäßig zum Informationsaustausch und zur gemeinsamen Abstimmung. Einmal im Quartal findet u.a. der von der GeWoBau gegründete Arbeitskreis „Wohnraumsicherung“ statt. Zudem kommen alle Akteure bei Veranstaltungen zum Thema „Wohnen“ zusammen, um sich auszutauschen und auch den BürgerInnen die Möglichkeit zu geben, mitzureden und sich einzubringen. Die letzte Veranstaltung in diesem Zusammenhang hat die „Lokale Agenda 21 - Nachhaltige Stadtentwicklung“ organisiert. Am 14.09.2012 trafen sich zum Beispiel Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, sowie der Kommunalpolitik zum Thema „Sozialer Wohnungsbau in Marburg“.

Netzwerkpartner der Stadt Marburg sind neben der GeWoBau, die Wohnstadt/ Nassauische Heimstätte, die GWH, der Marburger Spar- und Bauverein, die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, das Studentenwerk, das KreisJobCenter des Landkreises Marburg Biedenkopf, die Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit IKJG e.V., der Arbeitskreis Soziale Brennpunkte AKSB e.V., die Bürgerinitiative für Soziale Fragen BSF e.V., die Wohnungslosenhilfe beim Diakonischen Werk Oberhessen und die Eingliederungshilfe Marburg e.V..

Die Fragen 15 und 16 werden zusammen beantwortet, da es einen inhaltlichen Zusammenhang gibt.

Frage 15: Wie hat sich nach Ansicht des Magistrats das selbstverwaltete studentische Wohnen in Marburg entwickelt? Welche Maßnahmen hat die Stadt Marburg getroffen, um diese Wohnform zu fördern?

Frage 16: Welche andere selbstverwaltete/alternative Wohnformen/Wohnprojekte sind dem Magistrat bekannt und wie haben diese sich in Marburg entwickelt? Welche Maßnahmen hat die Stadt Marburg getroffen, um diese Wohnform zu fördern?

Der Stadt sind die beiden selbstverwalteten studentischen Wohnformen „Bettenhaus,, und die Wohnheime des „Collegium Philippinum“ der Hessischen Stipendiatenanstalt bekannt. Darüber hinaus gibt es in Marburg das selbstverwaltete „Mietshäuser-Syndikat“

Entwicklung bis heute

Die Hessische Stipendiatenanstalt wurde 1529 von Landgraf Philipp von Hessen gegründet. Ziel war und ist es, begabte „mittellose“ Studenten zu unterstützen. Finanziert wird die Stipendiatenanstalt durch die Universität, die hessischen Landeskirche und über Beiträge der Präsentationsstädte (vgl. Flyer Collegium Philippinum). Kern des Zusammenlebens in den historischen Gebäuden auf dem Schlossgelände ist die studentische Selbstverwaltung über die Hauptversammlung. Es stehen 39 Wohnheimplätze zur Verfügung, unabhängig von

Fachbereich und Konfession. Die betreffenden Gebäude sind der alte Marstall, das Zeughaus (Schloss 4) und die alte Schmiede (Schloss 3).

Das Bettenhaus als selbstverwaltetes Wohnheim gibt es seit 1985 im Marburger Nordviertel. Es handelt sich um ein ehemaliges Klinikgebäude, welches in 11 Wohngemeinschaften mit insgesamt 56 Wohnheimplätzen umgestaltet wurde.

Die Universität Marburg hat die Verwaltung der hessischen Landesliegenschaft. Die Organisation findet über den „Verein zur Förderung studentischen Wohnens in Marburg e.V.“ statt, welcher aktuell den Kauf des Hauses anstrebt und um finanzielle Unterstützung bittet. (vgl. <http://bettenhaus.blogspot.de/selbstdarstellung/>)

Neben dem studentischen Wohnen gibt es in Marburg auch (alternative) Modelle insbesondere im Bereich des generationsübergreifenden Wohnens bzw. des Wohnens von Menschen mit und ohne Behinderung (z.B. WoGe, LiA, Spectrum e.V.).

Frage 17: Für wie viele Wohnungen hat die Stadt Marburg ein „Belegungsrecht“? Bitte nach Eigentümer, Art und Größe aufschlüsseln.

Die Stadt Marburg hat keine originären Belegungsrechte. Die GeWoBau, die GWH, die Wohnstadt und einige wenige private Wohnungsverwaltungen melden der Stadt Marburg freiwerdende Wohnungen. Die städtische Wohnungsvermittlungsstelle unterbreitet darauf hin Vermietungsvorschläge. Die letztendliche Vermietungszusage erteilt allerdings die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft.

Frage 18: Welche Erkenntnisse hat die Stadt Marburg über die räumliche Entwicklung der Sozialstruktur? In welchen Stadtteilen und Straßenzügen leben Menschen mit hohem, mittlerem und niedrigem Einkommen? Ist in den nächsten Jahren vorgesehen die räumliche und zeitliche Entwicklung der Sozialstruktur der Stadt genauer zu erforschen?

Erkenntnisse über die räumliche Entwicklung der Sozialstruktur liegen aktuell noch nicht vor. Seit dem 01.08.2012 hat die Stadt Marburg wieder eine eigene Sozialplanungsstelle eingerichtet. Ziel der Sozialplanung ist es, die Lebenslagen der Marburger Bürgerinnen und Bürger zu ermitteln und entsprechende Daten in einem Sozialbericht zusammenzustellen. Durch die Sozialberichterstattung werden dann Erkenntnisse über die räumliche und zeitliche Entwicklung der Sozialstruktur ermöglicht.

Frage 19: Welche Erkenntnisse liegen der Stadt Marburg hinsichtlich der Miethöhen in der Stadt bzw. der Stadtteile vor? Wie haben sich die Quadratmeterpreise seit 2000 entwickelt? Welche Informationsquellen, wie etwa z.B. der Gutachterausschuss, werden hierfür herangezogen? Wie werden die Erkenntnisse an die Öffentlichkeit weitergegeben?

In der Stadt Marburg existiert kein Mietspiegel. Diesen gibt es erst ab einer Bevölkerungszahl ab 100.000 EinwohnerInnen. Es besteht kein detaillierter Einblick in die Miethöhen in der Stadt und den Stadtteilen. Ein Bericht des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. trifft Aussagen zu den Quadratmeterpreisen in Marburg (vgl. *VdW südwest. e.V. Regionaler Konjunkturbericht 2012. Mittelhessischer Wohnungsmarkt. IWU – Institut Wohnen und Umwelt GmbH. Darmstadt 2012*). Laut dieses Regionalen Konjunkturberichtes liegen die aktuellen Angebotsmieten (1. Quartal 2012) in Marburg bei 7,90 €/m² bis 8,80 €/m² für Neubauwohnungen. Die GeWoBau veröffentlichte in

der Mieterzeitschrift „GeWoBau aktuell“ im Juli 2012 Kaltmietpreise von durchschnittlich 4,83 €/m², also unterhalb des Durchschnittspreises.

Der Gutachterausschuss gibt Einblicke in den Wert eines Grundstückes (vgl. <http://www.marburg.de/detail/18175>). Die Bodenrichtwerte sind im Internet einsehbar. Somit besteht eine Transparenz des Immobilienmarktes, jedoch keine repräsentative Statistik zur Entwicklung der Quadratmeterpreise.

Frage 20: In welchem Umfang wird, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen (unter Berücksichtigung der Sanierungsgebiete Oberstadt/Weidenhausen), in den nächsten Jahren Wohnraum aus dem sozialen Wohnungsbau aus der Bindung fallen und welche konkreten Planungen zur Erhaltung und Erneuerung des Sozialwohnungsbestandes bestehen in der Universitätsstadt Marburg?

Der Sozialwohnungsbestand am 01.01.2013 wird voraussichtlich 2471 Wohnungen umfassen. Dies sind 15 Wohnungen weniger als in 2012. Es handelt sich um Wohnungen der Wohnstadt GmbH, der Gem. Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft und von privaten Eigentümern. Die Wohnungen sind in der Barfüßerstraße, Im Paradies und Im Sohlgraben.

Sozialwohnungsbestand in den nächsten 5 Jahren – Ende der Förderung

Ende der Förderung	
31.12.2013	voraussichtlich 53 Wohnungen
31.12.2014	voraussichtlich 3 Wohnungen
31.12.2015	voraussichtlich 94 Wohnungen
31.12.2016	voraussichtlich 4 Wohnungen
31.12.2017	voraussichtlich 72 Wohnungen

→ gesamt voraussichtlich 226 Wohnungen

Frage 21: Wie schätzt die Stadt Marburg das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Universitätsstadt sowie die künftige Entwicklung des Marburger Wohnungsmarktes ein?

Die Schriften „Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf“ und „Marburg 2020 – Demographischer Wandel“ geben Auskunft über Prognosen der Marburger Stadtentwicklung, die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsbedarf. Diese sind über die Homepage der Stadt Marburg verfügbar (vgl. <http://www.marburg.de/de/81308?vt=2020>)

Quellen:

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2003): Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf. Schriften zur Marburger Stadtentwicklung 39/2003. Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik. Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg (Hrsg.) (2004): Marburg 2020 – Demographischer Wandel. Schriften zur Marburger Stadtentwicklung 41/2004. Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik. Marburg

Das Absinken der Geburtenzahlen und steigende Lebenserwartung sind deutschlandweit zu verzeichnen. Der Anteil der älteren Menschen hat auch in Marburg bereits zugenommen und die geburtenschwachen Jahrgänge haben Auswirkungen auf Kindergarten- und Schulauslastungen. Marburgs Besonderheit liegt im Standortvorteil als attraktive Universitätsstadt. Für viele Studentinnen und Studenten ist Marburg ein Wunschstudienort, so dass weiterhin ein Bedarf an geeignetem Wohnraum für Studierende vorhanden sein wird.

Die bisher in Marburg gegen den überregionalen Trend verlaufende Zunahme der Bevölkerung führte zu einem sehr engen Wohnungsmarkt. Diese Situation wird sich auch bei stagnierender und inzwischen leicht rückläufiger Einwohnerentwicklung in Marburg kurz- und mittelfristig nicht spürbar entspannen, da wegen des entstandenen Nachholbedarfes und der relativ geringen Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage das Angebot weiterhin übersteigen wird. Dieses wird insbesondere auch in der topographischen Enge der Kernstadt der Fall sein, da hier Grundstücke, die quantitativ nennenswerten und bezahlbaren Wohnungsbau zulassen, außerordentlich rar sind.

Frage 22: Wie fördert die Universitätsstadt Marburg materiell und ideell Genossenschaften im Wohnungswesen?

In Marburg gibt es die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau-Genossenschaft eG, welche 1946 in Cappel gegründet wurde. Das Ideal der Genossenschaft „sozialen, bezahlbaren und sicheren Wohnraum“ zu schaffen, unterstützt die Stadt Marburg (vgl.: <http://www.gwsbg-marburg-cappel.de>).

Die Marburger Spar- und Bauverein Genossenschaft hat ihren Stammsitz am Afföller. Wohnungen der Marburger Spar- und Bauverein eG Genossenschaft werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Bei der Zuweisung einer Wohnung erhöht sich die Anzahl der Geschäftsanteile (vgl.: <http://www.marburger-bauverein.de/genossenschaft.htm>).

Frage 23: Welche Erkenntnisse hat die Stadt Marburg hinsichtlich der Miethöhen und ihrer Entwicklung seit 2000 bei den Wohnungsgesellschaften Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und GWH sowie bei den Wohnungen des Studentenwerkes?

Die Stadt Marburg hat keinen Einblick in die Miethöhen oder deren Entwicklung bei den Wohnungsgesellschaften Wohnstadt/ Nassauische Heimstätte, GHW und bei den Wohnungen des Studentenwerkes. Es besteht keine Rechenschaftspflicht gegenüber der Stadt Marburg.

Die GWH vermietet aktuell 1447 Wohnungen in Marburg (vgl. <http://gwh.de>).

Laut des Zahlenspiegels des Studentenwerkes Marburgs setzt sich das Studentische Wohnen in den Jahren 2007 bis 2011 wie folgt zusammen:

Studentisches Wohnen	2011	2010	2009	2008	2007
Wohnheimplätze insgesamt :	2.072	2.024	2.077	2.108	2.100

(Quelle: <http://www.studentenwerk-marburg.de/startseite/zahlenspiegel.html>, Stand: 28.06.2012)

Die Fragen an die GeWoBau wurden von dieser eigenständig beantwortet und werden im Folgenden unverändert wiedergegeben.

Antwort der GeWoBau zu den Fragen 1 und 2: (Tabelle 1)

Die Zahl der GeWoBau-Wohnungen nach Wohnfläche und Mietpreis sind der beigefügten **Tabelle 1** zu entnehmen. Der durchschnittliche Kaltmietpreis am 31.12.2011 lag bei 4,83 EUR/m² und die durchschnittlichen Betriebskosten bei 1,83 EUR/m² (Tabelle 2).

Antwort der GeWoBau zu Frage 3:

Die GeWoBau baut zurzeit die Obergeschosse des Marburger Hauptbahnhofs um. Die geplanten Kosten hierfür liegen bei 5.300 TEUR. Der Neubau des Pflegeheims in Cölbe (Bezug September 2012) wird geplant 9.112 TEUR kosten. Die Kosten für den Neubau von 5 Wohnungen in der Simmestraße 7/9 werden bei 928 TEUR liegen. Hinsichtlich des Umbaus der Uferstraße 20 verweisen wir auf die Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion Marburger Linke VO/1282/2012 vom 22.05.2012 (Ehem. KJC-Gebäude, Uferstraße). Aktuell steht der Erwerb des Grundstücks Schuhmarkt 4 an. Es ist der Umbau in Studierendenzimmern geplant.

2001 wurden im Zuge der Errichtung des Oberstadtaufzugs und der Sanierung des Parkhauses 5 Wohnungen und ein Einzelhandelsgeschäft neu erstellt. Die Gesamtkosten lagen bei 1.663 TEUR.

2003 wurde das Wohnhaus Alter Kirchhainer Weg 56/58 mit 12 Wohnungen für 609 TEUR erworben.

2004 wurde das Gebäude in der Barfüßer Straße 10/Kugelgasse 21 mit 6Wohnungen und einem Einzelhandelsgeschäft für 1.400 TEUR saniert.

2004/2005 wurde die ehemalige Obdachlosenunterkunft Am Dachsbau 1 und 3 voll modernisiert. Es entstanden 10 Wohnungen für Gesamtkosten in Höhe von 579 TEUR (ohne Instandhaltungskosten).

2006 wurde das Gebäude Lingelgasse 5 mit 5 Wohnungen und einer Gaststätte für 1.815 TEUR saniert und teilweise neuerstellt.

2007 erwarb die GeWoBau das als Wohnheim genutzte Gebäude Weidenhäuser Str. 13/13a für 496 TEUR.

2008 erwarb die GeWoBau das Einfamilienhaus Karlsbader Weg. Instandsetzung und Kauf von der Stadt Marburg kosteten 213 TEUR.

2008 erwarb die GeWoBau das Gebäude Markt 18 und modernisierte das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude. Es entstanden weitere Wohnungen. Die Gesamtkosten inklusive Kauf lagen bei 1.171 TEUR.

2009 wurden 4 rollstuhlgerechte Wohnungen in der Uferstraße 22 bis 28 für 1.013 TEUR errichtet.

In den vergangenen 10 Jahren wurden modernisiert und teilmodernisiert: Wittenberger Weg 2 bis 6 (602 TEUR), Sudetenstraße 11 bis 17 (834 TEUR), Rostocker Weg 6 und 8 (237 TEUR), Sudetenstraße 20 (433 TEUR), Chemnitzer Straße 11 bis 47 (1.629 TEUR), Chemnitzer Straße 10 bis 16 (1.018 TEUR) und Potsdamer Straße 2 (175 TEUR).

Weiterhin wurden für 11.038 TEUR diese Liegenschaften modernisiert: Graf-von-Stauffenberg-Straße 14 bis 34, In der Gemoll 12 bis 36 Friedrich-Ebert-Straße 66, 68, 74, 76, 82 bis 88, 90 bis 96 sowie Damaschkeweg 37 bis 43.

Der Einstieg in den Geschäftszweig „Photovoltaik“ erfolgte 2003, um einen lokalen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. In der Kalkulation wurde davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlicher Gewinn nach Ablauf von ca. 10 bis 12 Geschäftsjahren eintritt. Erfreulicherweise konnte dieses Ziel nunmehr schon im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht werden. Die aus diesem Geschäftszweig erwirtschafteten Gewinne werden in Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen reinvestiert. Stand 14.06.2012 wurden seit 2003 insgesamt 6.275 TEUR in 61 PV-Anlagen investiert.

Antwort der GeWoBau zu Frage 4: (Tabelle 2)

Die Entwicklung der Kaltmietpreise und der Betriebskosten im Zeitraum von 2000 bis 2011 sind der beigefügten **Tabelle 2** zu entnehmen.

Der durchschnittliche Kaltmietpreis ist vom 31.12.2000 bis zum 31.12.2011 um 91 Cent/m² auf 4,83 EUR/m² gestiegen. In der Steigerung enthalten sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen (siehe dazu Antwort zu Frage 3).

Die durchschnittlichen Betriebskosten sind vom 31.12.2000 bis zum 31.12.2011 um 52 Cent/m² auf 1,83 EUR/m² gestiegen. Darin enthalten sind Lohnerhöhungen für sämtliche Wartungsarbeiten an technischen Einrichtungen sowie der Pflegearbeiten in den Häusern und den Außenanlagen. Hinzu gekommen sind neue Verpflichtungen bei der ständigen Wartung von Spielgeräten, von Gas- und Elektroinstallationen sowie die Wartung und dem Betrieb der Rauchwarnmelder. Die kommunalen Gebühren sind stabil geblieben. Betriebskosten werden im Übrigen centgenau abgerechnet.

Hinsichtlich der Kosten für Wärme und Warmwasser, die die Mietparteien überwiegend direkt mit Energieversorgungsunternehmen abrechnen, verweisen wir auf die Antwort zur Großen Anfrage von Bündnis90/Die GRÜNEN VO/1168/2012 vom 20.06.2012 („Stand der energetischen Sanierung von Wohngebäuden der GeWoBau und der Stadt Marburg; durchgeführte Maßnahmen der vergangenen fünf Jahre“) Dort sind der Energieverbrauch je Gebäude bzw. Gebäudegruppe umfassend dargestellt.

Antwort der GeWoBau zu Frage 5: (Tabelle 3)

Die Entwicklung der mietpreisgebundenen GeWoBau-Wohnungen im Zeitraum 2000 bis 2011 sind der beigefügten **Tabelle 3** zu entnehmen. Stand 31.12.2011 sind 41,5% der Wohnungen der GeWoBau mietpreis- und belegungsgebunden.

Antwort der GeWoBau zu Frage 6: (Tabelle 4)

Die Verteilung der GeWoBau-Wohnungen nach Lage und Mietpreisbindung ist der beigefügten **Tabelle 4** zu entnehmen. Als zusätzliche Informationen werden das Baualter der Bestände, die durchschnittlichen Kaltmieten und Betriebskosten angegeben.

Antwort der GeWoBau zu den Fragen 7, 8, 9 und 10: (Tabelle 5)

Die Anzahl der Wohnungen die angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII sind, können der beigefügten **Tabelle 5** entnommen werden. Die Tabelle war bereits Bestandteil der Großen Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN VO/1268/2012 vom 15.05.2012 („Wohnraum für sozial Benachteiligte“).

Danach sind insgesamt 70,4% der GeWoBau-Wohnungen angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Die Antwort auf die Frage wie viele Wohnungen im Jahr 2005 angemessen waren, lässt sich nur durch Einzelüberprüfungen nachvollziehen. Der Aufwand hierfür ist deutlich zu hoch. Daher kann die Antwort nicht gegeben werden.

Obwohl 58,5% der GeWoBau-Wohnungen nicht mehr mietpreisgebunden sind, liegen die Kaltmieten mit durchschnittlich 4,83 Euro/m² deutlich unter dem Marburger Marktniveau. Im Jahr 2011 wurde von der GeWoBau im Durchschnitt für 4,99 EUR/m² vermietet und im laufenden Jahr 2012 zu 4,90 EUR/m². Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt hat in seinem „Regionalen Konjunkturbericht 2012 – Mittelhessischer Wohnungsmarkt“ für Marburg ganz aktuell Angebotsmieten auf dem privaten Wohnungsmarkt von 7,90 EUR/m² ermittelt.

Der Abstand zwischen den GeWoBau-Mieten und den Marktmieten liegt aktuell bei gut 3,00 EUR pro Quadratmeter.

Antwort der GeWoBau zu Frage 11: (Tabelle 6)

Die Vermietungspreise der in 2010 vermieteten GeWoBau-Wohnungen – gegliedert nach Wohnfläche - können der beigefügten **Tabelle 6** entnommen werden. Die durchschnittliche Kaltmiete lag bei 4,99 EUR/m². 64,4% der 236 Wohnungen waren angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Antwort der GeWoBau zu Frage 12: (Tabelle 7)

Die Vermietungspreise der in 2010 vermieteten GeWoBau-Wohnungen – diesmal gegliedert nach Zimmerzahl - können der beigefügten **Tabelle 7** entnommen werden. Getrennte Angaben zu den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern können wegen der geringen Fallzahl aus datenrechtlichen Gründen nicht gegeben werden. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt auch in dieser Darstellung bei 4,99 EUR/m². Diesmal sind 65,7% der Wohnungen angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Als zusätzliche Informationen werden die durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen und die durchschnittliche Wohnfläche angegeben.

Antwort der GeWoBau zu Frage 13:

Die GeWoBau plant den Umbau des Gebäudes Uferstraße 20. Wie aus der Antwort zur Großen Anfrage der Fraktion Marburger Linke VO/1282/2012 vom 22.05.2012 (Ehem. KJC-Gebäude, Uferstraße) hervorgeht, ist keine der Wohnungen angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII. Dort heißt es: „Das Gebäude Uferstraße 20 war bis zum begonnenen Umbau (Januar 2012) ein reines Verwaltungsgebäude. Zunächst von der EAM genutzt, erwarb die GeWoBau das Gebäude nebst Grundstück im Jahr 2005 und vermietete es bis zum 31.12.2010 an den Landkreis Marburg-Biedenkopf als KreisJobCenter. Die Modernisierung und Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum war wohnungspolitisch gewollt und ist nicht selbstverständlich. So müssen zum Beispiel für alle 34 Wohnungen sämtliche sanitären und elektrischen Installationen nachgerüstet werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Da das Objekt zudem denkmalgeschützt ist, verbieten sich kostengünstigere Alternativen. Ebenso wenig wie das Objekt, sind die Mietpreise für die Wohnungen mit 8,20 Euro bis 9,65 Euro pro Quadratmeter vergleichbar mit den üblichen Mieten der GeWoBau. Diese liegen durchschnittlich bei 4,83 Euro. Auch wenn die künftigen Nebenkosten noch nicht abschließend kalkuliert sind, ist nicht damit zu rechnen, dass die Wohnungen in der Uferstraße 20 unterhalb der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII liegen. Mit 70,4% ist im Übrigen ein beachtlicher Anteil der GeWoBau-Wohnungen angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.“

In der Simmestraße 7/9 errichtet die GeWoBau zurzeit 5 Neubauwohnungen, davon im Erdgeschoss zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Die Wohnungen sind nicht angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Antwort der GeWoBau zu den Fragen 14, 15, 16, 17: (Tabelle 8)

Die Zahl der GeWoBau-Wohnungen, die den Bedürfnissen von Alleinerziehenden, Familien mit 2 und mehr Kindern sowie die Zahl der barrierefreien und barrierearmen Wohnungen, die den Bedürfnissen von Senioren und Behinderten entsprechen, sind **Tabelle 8** zu entnehmen. Die Zahl der barrierefreien GeWoBau-Wohnungen für Schwerbehinderte und Senioren sind nochmals gesondert in der beigefügten **Tabelle 5** aufgeführt.

Antwort der GeWoBau zu Frage 18:

Die GeWoBau führt individuelle Anpassungen durch. Insgesamt wurden 149 Maßnahmen durchgeführt, davon 16 im Wohnumfeld und 123 in den Wohnungen. Davon wiederum waren 66 Dusch- bzw. Duschwanneneinbauten. Eingebaut wurden weiterhin 2 Treppenlifts. Begleitet werden alle Maßnahmen vom Sozialen Management der GeWoBau.

Antwort der GeWoBau zu Frage 19:

In der Uferstraße 22 bis 28 wurden 4 und in der Simmestraße 7/9 werden 2 barrierefreie Wohnungen errichtet. Alle anderen Wohnungen in der Friedrich-Ebert-Straße und dem Friedensplatz wurden vor 2000 neu erstellt.

Antwort der GeWoBau zu Frage 20:

Es wurden 4 öffentlich geförderte Wohnungen in der Lingelgasse 5 und 6 öffentlich geförderte Wohnungen in der Kugelgasse 21/Barfüßerstraße 10 errichtet. Neben den in der Durchführung befindlichen öffentlich geförderten Wohnungsbaumaßnahmen in der Simmestraße 7/9 und der Uferstraße 20 sind keine weiteren Projekte in Planung.

Antwort der GeWoBau zu den Fragen 21 und 22:

Wir verweisen auf die ausführliche tabellarische Darstellung in der Antwort zur Großen Anfrage von Bündnis90/Die GRÜNEN VO/1168/2012 vom 20.06.2012 („Stand der energetischen Sanierung von Wohngebäuden der GeWoBau und der Stadt Marburg; durchgeführte Maßnahmen der vergangenen fünf Jahre“). Seit 2005 wurden 202 Wohnungen modernisiert, davon 10 im Waldtal, 16 in der Friedrich-Ebert-Straße und 176 Wohnungen am Richtsberg (Chemnitzer Straße, Wittenberger Weg, Berliner Straße, Sudetenstraße, Am Richtsberg). Die

durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 4,59 EUR/m². 187 Wohnungen (92,6%) sind angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Antwort der GeWoBau zu Frage 23:

Eine klassische Warteliste wird bei der GeWoBau seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr geführt. Die eingehenden Bewerbungen werden in den wöchentlichen Rücksprachen der zuständigen Abteilung besprochen. Für dringliche Fälle steht das Soziale Management zur Verfügung. Eine Aufbewahrung der Mieterfragebögen – auch in digitaler Form – ist datenrechtlich nur für den Zeitraum gestattet, in der ein konkretes Wohnungsangebot in Aussicht steht.

Antwort der GeWoBau zu Frage 24:

Die GeWoBau vermietet neben ihren Wohnungen an 3 Einzelhändler (Oberstadt), 3 sonstige gewerbliche Mieter sowie 2 Gastwirte in der Marburger Altstadt, an einen gewerblichen Mieter in Cölbe, an eine Rockband (Übungsraum), an ein außerbetriebliches Ausbildungszentrum, an die IKJG (Bürgerpavillon und Jugendräume), an den AKSB (Büroräume), das DRK, den BUND, die JUKO und an einen Wohnheimbetreiber in der Weidenhäuser Straße. Die überwiegende Zahl der nicht-wohnlichen Nutzungen sind in Gebäuden untergebracht, die 2000 von der Stadt Marburg erworben wurden.

Zum Gebäude Uferstraße 20 (ehemaliges KreisJobCenter / EAM-Verwaltungsgebäude) verweisen wir auf die Antwort zur Großen Anfrage der Fraktion Marburger Linke VO/1282/2012 vom 22.05.2012 (Ehem. KJC-Gebäude, Uferstraße).

Die Obergeschosse im Hauptbahnhof haben eine vermietbare Nutzfläche von 1.840 m². Hier befindet sich die GeWoBau seit Mai 2012 in der Vermietung. Das Altenheim in Cölbe wird im September 2012 bezogen.

Antwort der GeWoBau zu Frage 25: (Tabelle 9)

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nach Stadtteilen geht aus der beigefügten **Tabelle 9** hervor. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich bei den Leerständen um modernisierungs- oder instandhaltungsbedingte Leerstände. Die hohe Zahl der Leerstände im Waldtal in den Jahren 2002 bis 2004 hatte ihre Ursache in dem zuvor als Obdachlosenunterkunft genutzten Gebäude Am Dachsbau 1 und 3. Das Wohnhaus wurde 2005 modernisiert. In den Jahren 2009 und 2010 wurde das Nachbargebäude entmietet und zur Modernisierung vorbereitet.

Antwort der GeWoBau zu Frage 26: (Tabelle 3)

Der voraussichtliche Auslauf der Belegungsbindungen gemäß der bestehenden öffentlichen Darlehensverträge ist der beigefügten **Tabelle 3** zu entnehmen. Der Auslauf kann durch Aufnahme von Modernisierungsdarlehen verlängert werden.

Wie bereits in der Antwort zur Großen Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN VO/1268/2012 vom 15.05.2012 („Wohnraum für sozial Benachteiligte“) ausgeführt, sind „58,5% der GeWoBau-Wohnungen nicht mehr mietpreisgebunden... Der Unterschied zwischen Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindung liegt im Durchschnitt bei 50 Cent pro Quadratmeter.“

Antwort der GeWoBau zu Frage 27:

Schimmelbildungen sind im Bestand der GeWoBau kein Problem.

Antwort der GeWoBau zu Frage 28:

Seit 1998 veräußert die GeWoBau Wohnungen aus ihrem Bestand. Die dadurch zufließenden Finanzmittel dienen der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen. Es handelt sich dabei um Wohnungen am Friedrichsplatz, der Stresemannstraße, der Andrestraße, der Heinrich-Schütz-Straße, der Ziegelstraße und der Karl-Dörbecker-Straße. Alle Objekte wurden in Wohnungseigentumsgemeinschaften umgewandelt.

Der zum Verkauf stehende Bestand umfasste insgesamt 62 Wohnungen mit einer Fläche zwischen 36 und 84 m². Grundlage des Verkaufspreises sind Wertgutachten. Die verbleibenden 25 Wohnungen werden in den kommenden Jahren Zug um Zug veräußert. Verkauft wird nur bei Auszug der Mieter, die weiterhin Dauerwohnrechte genießen. Darüber hinaus wurden 4 Einzelhäuser im Waldtal verkauft und 14 Wohnungen im Rahmen der Bauträgerschaft Heusinger Straße 7.

Es ist zurzeit nicht geplant und nicht erforderlich, weitere Wohnungen zum Verkauf anzubieten.

Antwort der GeWoBau zu Frage 29:

Wir verweisen auf die Antwort zur Frage 3. Darüber hinaus erwarb die GeWoBau 2001 die Mietwohnungen der Stadt Marburg

Antwort der GeWoBau zu Frage 30:

Wir verweisen auf die Antwort zur Großen Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN VO/1268/2012 vom 15.05.2012 („Wohnraum für sozial Benachteiligte“). Dort wird ausgeführt: „Die GeWoBau hat im Jahr 2000 den Arbeitskreis „Wohnraumsicherung“ gegründet. Der Arbeitskreis trifft sich wenigstens vierteljährlich zum Informationsaustausch und zur Abstimmung. Er ist das einzige Netzwerk in der Stadt Marburg, welches sich Fragen der Wohnraumversorgung und der sozialen Absicherung des Wohnens widmet. Regelmäßige Teilnehmer sind neben der GeWoBau die Wohnstadt/Nassauische Heimstätte, die GWH, der Marburger Spar- und Bauverein, die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, die Fachdienste Wohnungswesen, Soziale Leistungen und Stadtplanung der Stadt Marburg, das KreisJobCenter des Landkreises Marburg Biedenkopf, die Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit IKJG e.V., der Arbeitskreis Soziale Brennpunkte AKSB e.V., die Bürgerinitiative für Soziale Fragen BSF e.V., die Wohnungslosenhilfe beim Diakonischen Werk Oberhessen und die Eingliederungshilfe Marburg e.V.“

Antwort der GeWoBau zu Frage 31:

Die GeWoBau erfragt die Muttersprache ihrer Mietparteien. Zum Stichtag 31.12.2010 lag der Anteil von Haushalten mit west- und osteuropäischen, arabischen, afrikanischen oder asiatischen Muttersprachen bei 23,5%. 63,6% davon entfielen auf Muttersprachen aus Osteuropa.

Antwort der GeWoBau zu Frage 32:

Die GeWoBau legt sehr viel Wert auf die soziale Durchmischung ihrer Wohnungsbestände. Etwa 21% der Mietparteien der GeWoBau erhalten voll oder anteilig die Mieten vom Landkreis Marburg-Biedenkopf erstattet (ALG 2). Für weitere 4,1%, vornehmlich ältere Mieterinnen und Mieter werden die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung gewährt. Vor diesem Hintergrund hat sich die GeWoBau immer wieder für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe eingesetzt, die bereits für Haushalte mit mittleren Einkommen zur Hürde wurde.

Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen dienen auch dem Ziel, den Bestand auch für Haushalte attraktiv zu halten, die über Arbeitseinkommen verfügen und zu den bildungsnahen Schichten gehören. Nur so ist zu verhindern, dass gewachsene Nachbarschaften überfordert werden und sich Gettos bilden. Zugleich müssen die Mietpreise so gestaltet werden, dass arbeitssuchende Haushalte und Haushalte mit niedrigem Arbeitseinkommen eine angemessene Zahl von Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies ist gelungen.

Antwort der GeWoBau zu Frage 33:

Die GeWoBau beteiligt sich seit Beginn der Programme in den 1980er Jahren an der Wohnumfeldentwicklung in den Stadtteilen Ockershausen, Richtsberg und Waldtal.

Für Baumpflanzungen, Spielplätze, Müllstellplätze, Zaunanlagen, Treppen, Wege oder Plätze werden pro Jahr etwa 280 bis 300 TEUR investiert. Zusätzlich wurden allein in den Jahren 2009 bis 2011 am Richtsberg rund 375 TEUR in geförderte Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Die GeWoBau leistet zudem gemeinsam mit der Unternehmengruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und der GWH einen Lohnkostenzuschuss für einen Arbeitsanleiter am Richtsberg.

Antwort der GeWoBau zu Frage 34:

Die GeWoBau vermietet seit vielen Jahren an studentische Wohngemeinschaften, nicht jedoch an alleinlebende Studierende. Die geringe Zahl kleiner Wohnungen im Bestand der GeWoBau ist nicht-studierenden Haushalten vorbehalten. Für den Wechsel in Wohngemeinschaften wurde ein unkompliziertes Verfahren entwickelt.

Antwort der GeWoBau zu Frage 35:

Mieter haben jederzeit das Recht und die Möglichkeit ihre Interessen allein oder in Gruppen zu formulieren. Zu wichtigen Fragen bietet die GeWoBau Mieterversammlungen an. In der Potsdamer Straße 2 hat eine Hausgemeinschaft seit nunmehr 25 Jahren einen Beirat. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass insbesondere durch die Gemeinwesenprojekte in den Stadtteilen wertvolle Beteiligungsprozesse in Gang gesetzt wurden und mit Erfolg gepflegt werden. Auch die Soziale Stadt gehört zu diesen Partizipationsprojekten, die von der GeWoBau und der in Marburg vertretenen Wohnungsbaugesellschaften unterstützt und gefördert werden.

Tabelle 1

Wohnungsbestand der GeWoBau nach Wohnfläche, Kaltmietpreis und Betriebskosten

Wohnungsgröße		Anzahl der Wohnungen ¹⁾	Kaltmiete ²⁾ Mittelwert	Betriebskosten ³⁾ Mittelwert	Wohnfläche Mittelwert
über	bis unter				
40,00 m ²	40,00 m ²	63	4,93 EUR/m ²	1,60 EUR/m ²	37,02 m ²
45,00 m ²	45,00 m ²	133	4,65 EUR/m ²	1,76 EUR/m ²	43,36 m ²
60,00 m ²	60,00 m ²	677	4,89 EUR/m ²	1,48 EUR/m ²	53,59 m ²
72,00 m ²	72,00 m ²	772	4,83 EUR/m ²	1,32 EUR/m ²	65,60 m ²
84,00 m ²	84,00 m ²	477	4,64 EUR/m ²	1,28 EUR/m ²	75,90 m ²
96,00 m ²	96,00 m ²	264	4,44 EUR/m ²	1,19 EUR/m ²	89,10 m ²
108,00 m ²	108,00 m ²	61	4,62 EUR/m ²	1,08 EUR/m ²	100,06 m ²
108,01 m ²	158,00 m ²	24	4,21 EUR/m ²	0,79 EUR/m ²	121,23 m ²

1) ohne Frauenhaus, Am Dachsbad 5/7 (Modernisierung), Uferstraße 20 (Modernisierung), Simmestraße 7/9 (im Bau), Eigentümergemeinschaften, Hausmeisterbüros, Obdachlosenunterkünfte Ginseldorferweg, Gästewohnung (Auf der Weide 5)

2) Grundmieten und Modernisierungszuschläge ohne Stellplatzmieten oder Untermietzuschläge

3) Betriebskosten umfassen soweit sie tatsächlich anfallen:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Fingernheuzungen und Gaseinzelfeuerstätten, der Reinigung und Wartung von Warmwassergittern sowie die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlage, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts- Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflusrohre, Dichtheitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstaussicherung/Abwasser, Wartung der Türschließeanlagen/Rolltore, Wartung von Geländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Tabelle 2

Entwicklung der Mieten und Betriebskosten der GeWoBau 2000 bis 2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
durchschnittliche Wohnmiete	3,92 EUR/m ²	3,74 EUR/m ²	3,93 EUR/m ²	4,20 EUR/m ²	4,32 EUR/m ²	4,44 EUR/m ²
durchschnittliche Betriebskosten ¹⁾	1,31 EUR/m ²	1,28 EUR/m ²	1,24 EUR/m ²	1,22 EUR/m ²	1,35 EUR/m ²	1,46 EUR/m ²
durchschnittliche Wohnmiete	4,52 EUR/m ²	4,56 EUR/m ²	4,72 EUR/m ²	4,75 EUR/m ²	4,77 EUR/m ²	4,83 EUR/m ²
durchschnittliche Betriebskosten ¹⁾	1,54 EUR/m ²	1,54 EUR/m ²	1,70 EUR/m ²	1,66 EUR/m ²	1,91 EUR/m ²	1,83 EUR/m ²

¹⁾ ohne Heizung/Warmwasser

Betriebskosten umfassen soweit sie tatsächlich anfallen:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen, Aufzug, Strakenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Warmwassergeräten sowie die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen, Aufzug, Strakenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts- Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflusrohre, Dichtigkeitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstausicherung/Abwasser, Wartung der Türschließeinheiten/Rolltore, Wartung von Geländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade

Quelle: Berichte über die Prüfung gemäß § 316 HGB unter Einbeziehung von § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und der Jahresabschlüsse und Lageberichte

Tabelle 3

Mietpreisgebundene Wohnungen der GeWoBau 2000 bis 2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wohnungsbestand	2.325 WE	2.572 WE	2.570 WE	2.580 WE	2.582 WE	2.573 WE
davon mietpreisgebundene Wohnungen	1.638 WE	1.638 WE	1.638 WE	1.533 WE	1.516 WE	1.401 WE
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungsbestand	2.578 WE	2.578 WE	2.570 WE	2.559 WE	2.556 WE	2.538 WE
davon mietpreisgebundene Wohnungen	1.519 WE	1.521 WE	1.137 WE	1.078 WE	1.090 WE	1.054 WE
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
mietpreisgebundene Wohnungen ¹⁾	948 WE	891 WE	831 WE	771 WE	756 WE	756 WE
	2018	2019	2020			
mietpreisgebundene Wohnungen ¹⁾	664 WE	640 WE	635 WE			

¹⁾ voraussichtlich; eigene Berechnungen gemäß den bisher gültigen Darlehensverträgen

Quelle: Berichte über die Prüfung gemäß § 316 HGB unter Einbeziehung von § 53 Haushaltsgrundsätzgesetz und der Jahresabschlüsse und Lageberichte

Tabelle 4

Wohnungsbestand der GeWoBau nach Wohnlage, Preisbindung, Baualter, Kaltmieten und Betriebskosten

Wohnlage	Bindung	Anzahl der Wohnungen ¹⁾	Baujahre zwischen	Kaltmiete ²⁾		Betriebskosten ³⁾	
				Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Innenstadt	nicht-preisgebunden	267	1923-2006	5,31 EUR/m ²	1,21 EUR/m ²		
	preisgebunden	103	1990-2009	5,21 EUR/m ²	1,28 EUR/m ²		
Ortenberg, Großseelheimer Straße	nicht-preisgebunden	351	1921-1964	5,50 EUR/m ²	1,44 EUR/m ²		
	preisgebunden	6	1993	5,15 EUR/m ²	1,02 EUR/m ²		
In der Gemoll	nicht-preisgebunden	102	1964-1967	4,97 EUR/m ²	1,38 EUR/m ²		
	preisgebunden	24	1964-1965	4,59 EUR/m ²	1,31 EUR/m ²		
Graf-von-Stauffenberg-Straße	nicht-preisgebunden	142	1959-1966	5,01 EUR/m ²	1,25 EUR/m ²		
	preisgebunden	68	1964-1966	4,68 EUR/m ²	1,31 EUR/m ²		
Waldtal	nicht-preisgebunden	120	1935-1966	3,81 EUR/m ²	1,18 EUR/m ²		
	preisgebunden	51	1953-1971	4,11 EUR/m ²	1,22 EUR/m ²		
Unterer Richtsberg	nicht-preisgebunden	240	1960-1963	4,95 EUR/m ²	1,29 EUR/m ²		
	preisgebunden	83	1962-1996	4,52 EUR/m ²	1,25 EUR/m ²		
Richtsberg	nicht-preisgebunden	199	1965-1972	4,31 EUR/m ²	1,35 EUR/m ²		
	preisgebunden	715	1965-1997	4,32 EUR/m ²	1,50 EUR/m ²		

1) ohne Frauenhaus, Am Dachsbau 5/7 (Modernisierung), Uferstraße 20 (Modernisierung), Simmestraße 7/9 (im Bau), Eigentümergeinschaften, Hausmeisterbüros, Obdachlosenunterkünfte Ginseldorferweg, Gästewohnung (Auf der Weide 5)

2) Grundmieten und Modernisierungszuschläge ohne Stellplatzmieten oder Untermietzuschläge

3) Betriebskosten umfassen soweit sie tatsächlich anfallen:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gasseinzelheizstätten, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeäten sowie die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlage, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Umgezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts-Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflussrohre, Dichtigkeitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstausicherung/Abwasser, Wartung der Türschließeinheiten/Rolltore, Wartung von Geländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Tabelle 5

Wohnungen nach Wohnfläche/Haushaltsgröße und Angemessenheit nach SGB II und XII

Wohnfläche über	Wohnfläche bis unter	Personen- zahl	Anzahl der Wohnungen ¹⁾	davon Bruttokaltmiete ²⁺³⁾		davon für Schwerbehinderte/Senioren angemessen	
				nicht angemessen	angemessen	nicht angemessen	angemessen
	45,00 m ²	1	196	37 18,9%	159 81,1%	12 100,0%	0 0,0%
45,00 m ²	60,00 m ²	2	675	219 32,4%	456 67,6%	6 75,0%	2 25,0%
60,00 m ²	72,00 m ²	3	774	238 30,7%	536 69,3%	3 27,3%	8 72,7%
72,00 m ²	84,00 m ²	4	477	144 30,2%	333 69,8%	2 50,0%	2 50,0%
84,00 m ²	96,00 m ²	5	264	61 23,1%	203 76,9%	1 8,3%	11 91,7%
96,00 m ²		6 und mehr	85	32 37,6%	53 62,4%		
Gesamt			2471	731 29,6%	1740 70,4%	24 51,1%	23 48,9%

1) ohne Frauenhaus, Am Dachsbau 5/7 (Modernisierung), Uferstraße 20 (Modernisierung), Sinnenstraße 7/9 (im Bau), Eigentümereigenschaften, Hausmeisterbüros, Obdachlosenunterkünfte, Gästewohnung (Auf der Weide 5)

2) Grundmieten und Modernisierungszuschläge ohne Stellplatzmieten oder Untermietzuschläge

3) Betriebskosten umfassen soweit sie tatsächlich anfallen:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelheizstätten, der Reinigung und Wartung von Warmwassergefäßen sowie die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlage, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts- Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandbezug, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflussrohre, Dichtigkeitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstaueinrichtungen/Abwasser, Wartung der Türschleifanlagen/Kolltore, Wartung von Geländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Tabelle 6

Vermietete GeWoBau-Wohnungen in 2010 nach Wohnfläche, Kaltmiete und Angemessenheit nach SGB II und XII

Wohnfläche		Anzahl der Vermietungen	davon Bruttokaltmiete ²⁾		Kaltmiete ¹⁾ Mittelwert
über	bis unter		nicht angemessen	angemessen	
		28	5 17,9%	23 82,1%	4,99 EUR/m ²
45,00 m ²	60,00 m ²	67	22 32,8%	45 67,2%	5,03 EUR/m ²
60,00 m ²	72,00 m ²	85	35 41,2%	50 58,8%	5,02 EUR/m ²
72,00 m ²	84,00 m ²	31	14 45,2%	17 54,8%	4,93 EUR/m ²
84,00 m ²	96,00 m ²	25	8 32,0%	17 68,0%	4,87 EUR/m ²
Gesamt		236	84 35,6%	152 64,4%	4,99 EUR/m²

1) Grundmieten und Modernisierungszuschläge ohne Stellplatzmieten oder Untermietzuschläge

2) Kaltmieten zuzüglich Betriebskosten. Betriebskosten umfassen soweit sie tatsächlich anfallen:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Warmwassergärten sowie die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlage, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudeheizung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schönsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts- Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflusrohre, Dichtigkeitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstaueinrichtung/Abwasser, Wartung der Türschließeinheiten/Rolltore, Wartung von Gelländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

03.07.2012

Tabelle 7

Vermietete GeWoBau-Wohnungen in 2010 nach Zimmerzahl, Kaltmiete und Angemessenheit nach SGB II und XII

	Anzahl der Vermietungen	davon Bruttokaltmiete ²⁾		Kaltmiete ¹⁾ Mittelwert	Anzahl der Personen	Wohnfläche Mittelwert
		nicht angemessen	angemessen			
1 - 2 Zimmer, Küche und Bad/WC	78	14 17,9%	64 82,1%	4,87 EUR/m ²	1,2	49,33 m ²
3 Zimmer, Küche und Bad/WC	114	45 39,5%	69 60,5%	5,07 EUR/m ²	2,2	59,14 m ²
4 und mehr Zimmer, Küche und Bad/WC	44	22 50,0%	22 50,0%	4,99 EUR/m ²	3,9	86,50 m ²
Gesamt	236	81 34,3%	155 65,7%	4,99 EUR/m²		

1) Grundmieten und Modernisierungszuschläge ohne Stellplatzmieten oder Untermietzuschläge

2) Kaltmieten zuzüglich Betriebskosten. Betriebskosten umfassen soweit sie tatsächlich anfallen:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, der Reinigung und Wartung von Warmwassergehäusen sowie die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlage, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts- Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflusssrohre, Dichtheitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstaussicherung/Abwasser, Wartung der Türschließeinheiten/Rolltore, Wartung von Geländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Tabelle 8

GeWoBau-Wohnungen für bestimmte Haushaltstypen

	Anzahl der Wohnräume	Anzahl der Wohnungen
Frage 14 für Alleinerziehende mit 1. Kind	2 und 3	1.868
Frage 14 für Alleinerziehende mit 2 Kindern	3 und 4	1.601
Frage 14 für Alleinerziehende mit 3 Kindern	4 und mehr	537
Frage 15 für Familien mit 2 und mehr Kindern	4 und mehr	543
Frage 16 für Menschen mit Behinderungen ¹⁾		543
Frage 17 für Senior/-innen ¹⁾		543

1) Wohnungen im Erdgeschoss und mit Aufzügen sowie behindertengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Tabelle 9

Leerstände von GeWoBau-Wohnungen 2002 bis 2011 nach Wohnlage

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
GESAMT	57 WE	21 WE	25 WE	21 WE	16 WE	30 WE
Innenstadt	8 WE	0 WE	7 WE	4 WE	4 WE	8 WE
Richtsberg	9 WE	1 WE	0 WE	6 WE	6 WE	14 WE
Waldtal	10 WE	17 WE	16 WE	8 WE	3 WE	7 WE
Ockershausen	30 WE	3 WE	2 WE	3 WE	3 WE	1 WE

	2008	2009	2010	2011
GESAMT	21 WE	28 WE	36 WE	32 WE
Innenstadt	8 WE	6 WE	5 WE	8 WE
Richtsberg	6 WE	4 WE	6 WE	15 WE
Waldtal	7 WE	16 WE	23 WE	5 WE
Ockershausen	0 WE	2 WE	2 WE	4 WE

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Anlagen zu den Antworten der GeWoBau 1 bis 35

- Tabelle 1: Wohnungsbestand der GeWoBau nach Wohnfläche, Kaltmietpreis und Betriebskosten
- Tabelle 2: Entwicklung der Mieten und Betriebskosten der GeWoBau 2000 bis 2011
- Tabelle 3: Mietpreisgebundene Wohnungen der GeWoBau
- Tabelle 4: Wohnungsbestand der GeWoBau nach Wohnlage, Preisbindung, Baualter, Kaltmieten und Betriebskosten
- Tabelle 5: Wohnungen nach Wohnfläche/Haushaltsgröße und Angemessenheit nach SGB II und SGB XII
- Tabelle 6: Vermietete GeWoBau-Wohnungen 2010 nach Wohnfläche, Kaltmiete und Angemessenheit nach SGB II/XII
- Tabelle 7: Vermietete GeWoBau-Wohnungen 2010 nach Zimmerzahl, Kaltmiete und Angemessenheit nach SGB II/XII
- Tabelle 8: GeWoBau-Wohnungen für bestimmte Haushaltstypen
- Tabelle 9: Leerstände von GeWoBau-Wohnungen 2002 bis 2011 nach Wohnlage

Zuständiger Dezernent: Oberbürgermeister Vaupel

Mit freundlichen Grüßen

Egon Vaupel
Oberbürgermeister