

B E R I C H T

an die
Stadtverordnetenversammlung

Anfrage Nr.
50/16-21

Betreff: Bezahlbarer Wohnraum - Aktuelle Zahlen und wie ist die Stadt aufgestellt?

Bericht des Magistrates:

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Wohnungen mit Sozialbindung (Sozialwohnungen) gibt es derzeit gegenwärtig in Rüsselsheim?

Mit Stand 31.12.2017 existieren in Rüsselsheim a.M. 2.498 geförderte Wohnungen.

2. Wie hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in den letzten 5 Jahren entwickelt?

Anzahl der Sozialwohnungen zum 31.12. des Jahres:

2013: 2.627
2014: 2.511
2015: 2.512
2016: 2.372
2017: 2.498

3. Wie viele Wohnungen fallen in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung?

2018: 96
2019: 124
2020: 186
2021: 110
2022: 163
2023: 34

Zu beachten ist, dass die Stadt im Einvernehmen mit dem jeweiligen Wohnungsbauunternehmen bis spätestens dem Jahr, in welchem die Bindung ausläuft, entscheiden kann, ob die Belegrechte neu angekauft werden. Oben stehende Liste stellt demnach die Entwicklung ohne jegliche Verlängerung von Belegrechten dar.

4. Welche Wohnungsunternehmen stellen in Rüsselsheim Sozialwohnungen?

Wohnungsunternehmen	Anzahl geförderter Wohnungen
GeWoBau	2.050
Industria Bau- und Vermietungs GmbH	113 (in der Nachwirkungsfrist)
Nassauische Heimstätte GmbH	110
DWI Deutsche Wohnimmobilien	64 (in der Nachwirkungsfrist)
DBA Wohnanlage GbR	48 (in der Nachwirkungsfrist)
GPR GmbH Klinikum	53
GPR GmbH – Seniorenresidenzen	41
Gesamt:	2.479

(Stand: 15.02.2018)

5. Wie verteilt sich die Gesamtzahl der Sozialwohnungen in Rüsselsheim auf die einzelnen Wohnungsunternehmen?

Siehe Antwort zu Frage 4.

6. Hat die Stadt Rüsselsheim oder die städtische Wohnungsbaugesellschaft gewobau in den letzten Jahren Belegungsrechte gekauft oder verlängert?

Die Stadt Rüsselsheim entscheidet über den Kauf und damit über die Verlängerung von Belegungsrechten, welche die gewobau der Stadt anbietet. Folgend eine Auflistung der Verlängerungen in den letzten 5 Jahren:

2013: -
2014: 52 (+ 4 im Neubau)
2015: 40
2016: 138
2017: -
2018: 43 (Neubau)

7. Welche Ämter sind in der städtischen Verwaltung für das Thema Schaffung von bezahlbarem Wohnraum/Sozialwohnungen und Verlängerung der Sozialbindungen zuständig?

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine gesamtstädtische Angelegenheit. Eine Vielzahl von Akteuren der Stadtverwaltung (Fachbereich Soziales und Gesundheit; Fachbereich Finanzen, Fachbereich Stadtentwicklung und Fachbereich Umwelt und Planung) sind mit dem Thema befasst. Investoren bzw. Wohnungsbaugesellschaften sind für Entscheidungen hinzuzuziehen. Maßgebliche Vorarbeiten zur Entscheidungsfindung durch die Stadtverordnetenversammlung werden vom Fachbereich Finanzen in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Soziales und Gesundheit geleistet.

8. Wirkt die Stadt Rüsselsheim aktiv auf die Schaffung von Sozialwohnungen hin? Wie macht sie das?

Es besteht zurzeit kein kommunales Wohnraumförderungskonzept. Über die Schaffung von Sozialem Wohnraum wurde bisher bedarfsorientiert bzw. situationsorientiert entschieden. Der Magistrat beabsichtigt ein kommunales Wohnraumförderungskonzept zu erarbeiten, welches als Grundlage zur künftigen Errichtung von bezahlbarem Wohnraum dienen soll. Mit diesem Konzept sollen neben der Bedarfs- und Standortanalyse auch Finanzierungsfragen geregelt werden.

9. Sind Aufgaben in diesem Themenkomplex vollständig auf die gewobau übertragen Wenn ja, welche sind dies? Gibt es entsprechende Organisationspläne?

Die Stadt zeichnet für folgende verantwortlich:

- Wohnraumüberwachung nach Wohnungsbindungsgesetz; dies beinhaltet das Führen einer Datei aller geförderten Objekte, den dazugehörigen Wohnungen, den aktuellen Mietern und den aktuellen Mieten
- Erhebung der Fehlbelegungsabgabe
- Ankauf von Belegungsrechten
- Ausstellen von Wohnungsberechtigungscheinen

Die Stadt Rüsselsheim fällt nicht unter den §5a des Wohnungsbindungsgesetzes, somit liegt das Belegungsmanagement für geförderten Wohnraum in der Verantwortung der jeweiligen Wohnungsbauunternehmen. Laut Vereinbarung mit diesen Unternehmen sind diese jedoch verpflichtet, geförderte Wohnungen ausschließlich an Inhaber eines Wohnungsberechtigungscheines aus Rüsselsheim zu vergeben. Andernfalls ist vorher eine Genehmigung des Fachbereichs Soziales und Gesundheit, Bereich Wohnen, einzuholen.

10. Es gibt diverse Förderungsprogramme und Fördertöpfe für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wer kümmert sich der städtischen Verwaltung darum, diese zu identifizieren und abzuschöpfen?

Zentrale Stelle ist die Wohnungsbauförderungsstelle, die im Fachbereich Finanzen angesiedelt ist. Hier laufen alle Informationen zentral auf und werden an die Wohnungsbaugesellschaften, bzw. Investoren und an die städtischen Akteure weitergeleitet. Darüber hinaus erhalten der Fachbereich Finanzen und der Fachbereich Soziales und Gesundheit über die Mitarbeit im –Arbeitskreis Wohnungsbauförderung (Hessischer Städtetag)- vorab wichtige Informationen über die Wohnungsbauprogramme des Landes.

Rüsselsheim am Main, den 08.05.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister