



# **Die „Soziale Miete“**

## **Ein Konzept der Wohnbau Gießen GmbH**

Referentin: Frau Sabina Germeroth

Datum: 04.10.2016

# Soziale Mieten und EnEV – Nicht zwingend ein Widerspruch!



- Steigende Einwohnerzahl der Stadt Gießen durch u.a. gute Verkehrsanbindungen an das Rhein-Main- Gebiet
- Demografische Entwicklung der Bevölkerung
- Boom des privaten Wohnungsbau- und marktes im hochpreisigen Segment  
    ➔ daher kaum Entlastung für den benötigten bezahlbaren Wohnraum
- Mangelnde Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund und Land in der Vergangenheit  
    ➔ Entstandene Engpässe in den kommenden Jahren beseitigen, wegen steigender Zahl der Wohnungssuchenden
- Gemeldete Wohnungssuchende bei der Wohnbau Gießen GmbH:  
2014: 1.200  
2016: 1.700

# Soziale Mieten und EnEV – Nicht zwingend ein Widerspruch!



- 10.000 Mietwohnungen der ansässigen Wohnungsunternehmen  
= 25 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Gießen
- Durch auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindung sinkt die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Gießen
  - ➔ 2.500 öffentlich geförderte Wohnungen stehen z. Z. zur Verfügung
- Anteil der Wohnbau Gießen GmbH:
  - ➔ 7.100 Bestandswohnungen, davon 1.900 öffentlich gefördert
  - ➔ 7% jährliche Fluktuationsrate

# Soziale Mieten und EnEV – Nicht zwingend ein Widerspruch!



- Steigende Mietpreise durch notwendigen, energetischen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der Wohnungsbestände, trotz günstiger Finanzierungsbedingungen
- Kostensteigerung bei Neubauten von nahezu 40 % seit dem Jahr 2000
- Weitere Kostensteigerungen durch die in Kraft getretene EnEV 2016  
    ➔ verschärfte energetische Anforderungen an Neubauten



# Konzept „Soziale Miete“

- Systematische Sanierung des Wohnungsbestandes der Wohnbau Gießen GmbH unter Berücksichtigung der neuesten energetischen Standards
  - ➔ fast Passivhaus-Standard
- Ziel des Konzepts „Soziale Miete“:
  - ➔ Versorgung von Mietinteressenten mit gutem, bezahlbarem Wohnraum
  - ➔ Abbau von Diskrepanzen zu den Mietobergrenzen im Rahmen des SGB II und XII
- Einführung von Kappungsgrenzen bei Neuvermietung umfassend sanierter Wohnhäuser: 6,00 € - 6,50 € / m<sup>2</sup> zzgl. Nebenkosten, bei freifinanziertem Wohnraum
- 30 % - 50 % der Wohnungen eines Hauses sollen nach diesem Konzept nach der Sanierung vermietet werden

# Konzept „Soziale Miete“



- Voraussetzung für die Anmietung dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein mit einer Gültigkeit von mind. 10 Monaten
- Mietvertragliche Vereinbarung der Kappungsmiete für 1 – 3 Jahre, danach Anpassung der Miete gemäß BGB
- Vermietung der restlichen Wohnungen zum marktüblichen Mietpreis

# Finanzierung der „Sozialen Miete“



- Kein Ausgleich der Kosten für die Wohnbau Gießen GmbH durch Förderkonditionen
- Bezuschussung durch die Stadt Gießen durch den Verzicht auf die jährliche Gewinnabführung
- 50 % - 70 % der Wohnungen im Haus werden zum marktüblichen Mietpreis in Höhe von 8,00 € - 8,50 € vermietet
- Partizipation der Wohnbau Gießen GmbH am Investitionsprogramm der Stadt Gießen „Soziales Wohnen in Gießen“
  - ➔ Bereitstellung geplanter Fördermittel in Höhe von insgesamt 6 Mio. €, für die Schaffung von 400 öffentlich geförderten Wohnungen
  - ➔ 20.000 € Zuschuss pro Wohnung für den Erhalt des Mietpreises in Höhe von 6,50 € / m<sup>2</sup>

# Unterstützung der „Sozialen Miete“ durch Leistungsträger- „Energiebonus“



- Überschreitung der Mietobergrenze trotz Mietenkappung und „wegfallender“ Heizkosten, welche von den Leistungsträgern nicht uneingeschränkt übernommen werden
- Wegweisende Entscheidungen durch den Landkreis Gießen als Sozialhilfeträger  
    ➔ Anerkennung der gekappten Kaltmiete um einen Energiebonus in Höhe von zusätzlich 1,80 €/m<sup>2</sup>
- Begründung des Energiebonus durch den Landkreis:  
    Durch die geringen anfallenden Energiekosten auf Grund effektiver energetischer Sanierung, besteht keine finanzielle Mehrbelastung.
- Laufzeit des Konzepts: 01.01.2016 bis zunächst 31.12.2019

# Unterstützung der „Sozialen Miete“ durch Leistungsträger- „Energiebonus“



- Wohnanlage Marburger Str. / Nordanlage der Wohnbau Gießen GmbH



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung 2015

- 10 der 30 Wohnungen wurden im Rahmen der „Sozialen Miete“ vermietet, mit Anerkennung eines Energiebonus durch den Landkreis in Höhe von 1,80 €/m<sup>2</sup>



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!