

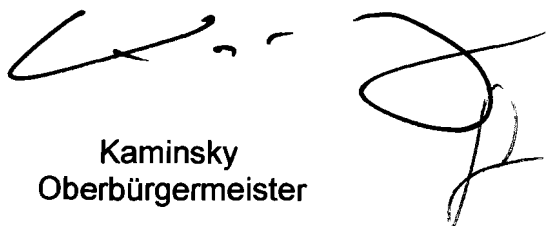
<b>Vorlage an den Magistrat</b>	<b>Vorlagennummer: ZeVwRe/3816/2011</b>	
Sachbearbeitendes Amt: 10 - Zentrale Verwaltung/Recht	<b>Verfasser:</b>	Birgid Leinweber-Richter
	<b>Aktenzeichen:</b>	
	<b>Datum:</b>	11.07.2011
<b>Mitzeichnungen:</b>		
Orga-Einheit	Einverständnis	Verteiler Original
		<i>X. Dohn</i>

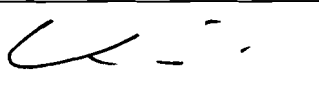
Vorläufige Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	22.08.2011	Magistrat

**Wohnungsbestand der Baugesellschaft  
(Anfrage des Stadtverordneten Jochen Dohn von der Fraktion DIE LINKE. vom  
29.05.2011)**

**Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:**

Die Anfrage des Stadtverordneten Jochen Dohn vom 29.05.2011 wird wie folgt beantwortet.

  
Kaminsky  
Oberbürgermeister

<b>Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau</b>		
	<b>gemäß Vorlage beschlossen</b>	<i>von Cost</i>
Oberbürgermeister		Protokollführung

## **Begründung:**

### **Frage 1**

**Wie viele Wohnungen befinden sich zurzeit im Besitz der Baugesellschaft und wo befinden sich diese?**

Die Baugesellschaft Hanau GmbH hat 4.350 Wohnungen in ihrem Bestand, davon befinden sich 109 Wohnungen in Langenselbold, Maintal, Neuberg und Schöneck und 4.241 in Hanau, siehe Anlage 1.

### **Frage 2**

**Besitzt die Stadt Hanau oder eine ihrer Gesellschaften weitere Wohnungen und wenn ja, wo befinden sich diese?**

Die Stadtwerke Hanau GmbH haben insgesamt 4 Wohnungen und 2 Wohnhäuser (Wasserwerk III), der Mainhafen hat im Hafengebiet ein Wohnhaus mit 5 Wohnungen, im Heinrich-Fischer-Bad ist eine Wohnung und im Lindenaubad sind 2 Wohnungen.

Die Stadt Hanau hat 57 Wohnungen, von denen 12 Wohnungen Dienstwohnungen sind.

### **Frage 3**

**Wie hoch ist der Prozentsatz der öffentlich geförderten Wohnungen?**

28,90%, dies sind 1.257 Wohnungen.

### **Frage 4**

**Wie viele Quadratmeter hat die durchschnittliche Wohnungsgröße?**

Die Wohnungen der Baugesellschaft Hanau GmbH haben durchschnittlich 64 m<sup>2</sup>.

### **Frage 5**

**Wie werden sich die Mieten zukünftig entwickeln?**

Die Mietpreise werden in den nächsten Jahren ansteigen. Die Nachfrage nach Wohnungsangeboten ist höher als das Angebot. Bei den Neubauten und sanierten Objekten mit hohem Energieeinsparpotenzial können die Wohnungen zu einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 7,60 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Für eine sozialgebundene Wohnung sind es 4,52 €/m<sup>2</sup>.

### **Frage 6**

**Wie viel Wohnungssuchende gibt es zurzeit in Hanau?**

Bei der Stadt Hanau sind zum Stand 10.06.2011 852 Wohnungssuchende gemeldet, bei der Baugesellschaft Hanau GmbH gehen monatlich ca. 70 Anfragen nach Wohnungen ein. Die Zahl der Wohnungsnachfragen bei privaten Wohnungsanbietern ist nicht bekannt.

### **Frage 7**

**Kann die Nachfrage durch adäquaten Wohnraum gedeckt werden?**

Bei der Baugesellschaft Hanau GmbH sind die Nachfragen nach Wohnungen größer als das Angebot.

### **Frage 8**

**Wie viele Wohnungen stehen momentan leer und wo befinden sich diese?**

### **Frage 9**

**Was ist davon gewollter bzw. ungewollter Leerstand?**

### **Frage 10**

**Welche Gründe gibt es für den ungewollten Leerstand und was wird getan, um diesen zu beheben?**

### **Frage 11**

**In welcher Höhe gehen der Baugesellschaft durch Wohnungsleerstand monatliche Einnahmen verloren (aufgegliedert in gewollter bzw. ungewollter Leerstand)?**

**Die Fragen 8 – 11 werden gemeinsam beantwortet.**

Die Leerstandsquote beträgt 14,69 %, siehe Anlage 2. Hiervon sind 12,30% gewollter Leerstand und 2,39% ungewollter Leerstand.

Der gewollte Leerstand betrifft Wohnungen des Innenstadtumbaus.

Der ungewollte Leerstand, der mit 2,39% unterhalb des Bundesdurchschnittes liegt betrifft Wohnungen, in denen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden müssen bzw. Wohnungen, für die es wenige Nachfragen gibt (z.B. Freigerichtstraße, Buchbergstraße).

Der ungewollte Leerstand führt zu einer Schmälerung des Erlöses in Höhe von monatlich 36.000 €, der gewollte Leerstand zu einem Mindererlös von 102.000 € monatlich.

### **Frage 12**

**Für wie viele Wohnungen besteht noch eine Sozialbindung?**

Siehe Frage 3.

### **Frage 13**

**Für welche Wohnungen erlischt in den nächsten Jahren die Sozialbindung (aufgegliedert nach Zeitpunkt und Objekten)?**

Die Sozialbindung der Objekte entfällt in den nächsten Jahren:

Erlenweg 1	zum 31.12.2012
Bienenstraße 8 und 10	zum 31.12.2014
Liebigstraße 2-12	zum 31.12.2016.

**Frage 14**

**Welcher Mietpreis pro Quadratmeter wird zurzeit für die Wohnungen in Sozialbindung erhoben?**

4,52 €/m<sup>2</sup>.

**Frage 15**

**Wie viele Wohnungen des Bestandes sind bereits barrierefrei und wie viele sollen zukünftig barrierefrei sein?**

Derzeit sind 493 Wohnungen barrierefrei. Im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wird auf barrierefreie Ausführung geachtet. Es ist angestrebt, dass die Wohnungen, soweit dies möglich ist, barrierefrei werden.

**Frage 16**

**Wie viele Wohnungen müssen saniert werden?**

**Frage 17**

**Wie hoch werden die Kosten des gesamten Sanierungsbedarfs geschätzt?**

**Frage 18**

**Wie viele Wohnungen sind energetisch bereits auf aktuellem Stand und wie viele sollen zukünftig energetisch modernisiert sein?**

**Frage 19**

**Wie hoch waren die durchschnittlichen Nebenkosten vor bzw. nach der Sanierung?**

**Frage 20**

**Wie hoch stieg die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter nach einer Sanierung?**

**Frage 21**

**Welchen Zeitrahmen hat die Baugesellschaft für die erforderlichen Sanierungsarbeiten veranschlagt und in welcher Reihenfolge werden diese durchgeführt?**

**Die Fragen 16 - 21 werden gemeinsam beantwortet.**

2.157 Wohnungen müssen saniert werden, die Kosten belaufen sich auf ca. 9.800.000 €.

818 Wohnungen sind auf aktuellem Stand. Im letzten Jahr wurden die Wohnungen Dresdener Straße und Biberweg saniert; die Liegenschaft Biberweg erreichte damit den Passivhaus bzw. Energieeffizienz- 55 Standard. Bei allen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Schwerpunkt auf Barrierefreiheit und Energieeffizienz gelegt.

Als Beispiel zur Entwicklung der Nebenkosten wird das sanierte Gebäude Dresdener Straße 5a und 5b angeführt. Der Heizwärmeverbrauch hat sich durch den Vollwärmeschutz um 55 % reduziert.

Es wird eine Senkung der Kosten für Fernwärme von 55 % erwartet, die Kosten 2010 betragen netto 78.401, 97 €, 2011 werden die Kosten 35.280,85 € netto betragen.

Nach der Sanierung der Gebäude in der Glockenstraße 10 und 12 wurde die Miete um 3,22 €/m<sup>2</sup> erhöht, in der Liegenschaft Biberweg 2-4 um 1,50 €/m<sup>2</sup>.

Die Instandhaltung und Sanierung der Liegenschaften ist eine Standardaufgabe der Baugesellschaft Hanau GmbH.

In den letzten drei Jahren wurde insbesondere der öffentlich gefördert Wohnraum saniert, so 196 Wohnungen in der Dresdener Straße und der Weststadt.

#### **Frage 22**

**Welche Bauten sollen abgerissen werden und durch Neubauten ersetzt werden?**

Sind Bauten wirtschaftlich nicht mehr verwertbar, werden sie abgerissen.

Die Entscheidungen sind im Einzelfall noch nicht getroffen.

#### **Frage 23**

**Ist beabsichtigt weiteren Wohnungsbestand zu verkaufen und wenn ja, welchen?**

Derzeit ist beabsichtigt die Liegenschaft Goldacker 4 - 20 in Hanau Klein-Auheim zu verkaufen.

#### **Frage 24**

**Wie viele der bisher als Eigentumswohnungen angebotenen Immobilien sind noch nicht verkauft und um welche Wohnung handelt es sich?**

#### **Frage 25**

**Wie hoch ist der finanzielle Verlust?**

**Die Fragen 24 - 25 werden gemeinsam beantwortet.**

Von den 24 Eigentumswohnungen Louise-Schröder-Straße 2-6 steht noch eine Wohnung zum Verkauf an. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Solange die Vermarktung läuft, kann nicht von einem Verlust gesprochen werden.

#### **Frage 26**

**Welche Pläne gibt es für den Wohnungsbestand am Hafenplatz?**

Die Wohnungen am Hafen sind sanierungsbedürftig, es handelt sich um eine Liegenschaft, die aufgrund der äußeren Umstände (vielfahrene Bundesstraße, Lärmbelastung) nicht attraktiv ist.

Eine Komplettsanierung würde auch zu einer Erhöhung der Mieten führen, viele Mieter wohnen dort seit 40 bis 50 Jahren. Die Baugesellschaft Hanau GmbH prüft derzeit die Varianten der Komplettsanierung, Minimalanierung oder andere Verwertungsmaßnahmen.

**Frage 27**

**Wie viele der Reihenhäuser Gärtnerstraße sind verkauft bzw. wie viele mittlerweile vermietet und wie viele stehen noch leer?**

Die 15 Reihenhäuser Gärtner Straße 24 - 28 werden seit 2009 vermarktet. Drei Reihenhäuser wurden verkauft, drei Reihenhäuser sind vermietet und für neun Reihenhäuser wurden Mietkaufverträge abgeschlossen. Es sind somit alle Objekte vom Markt.

**Frage 28**

**Wie viele Eigentumswohnungen wurden in der Luise-Schröder-Straße verkauft und wie viele stehen gegenwärtig noch zum Verkauf?**

Siehe Fragen 24 und 25.

**Frage 29**

**Wie viel Geld steht noch für das Umzugsmanagement im Westcarrée zur Verfügung?**

**Frage 30**

**Ist daran gedacht, diesen Betrag zu erhöhen, damit die tatsächlichen Kosten für die Mieter gedeckt werden?**

**Die Fragen 29 - 30 werden gemeinsam beantwortet.**

Die Baugesellschaft Hanau GmbH hat für das Umzugsmanagement und für die Folgekosten (Wohnungssanierungen) insgesamt 500.000 € zur Verfügung gestellt, um die Mietparteien, die einvernehmlich mit der Baugesellschaft Hanau GmbH ihre Wohnungen räumen, bei dem erforderlichen Umzug zu unterstützen.

Es sind bereits 107 Mietparteien umgezogen, der Umzug von weiteren 22 Mietparteien steht unmittelbar an. Mehr als 90% der Mieter haben auch wieder eine Wohnung der Baugesellschaft - mit höherem Standard - bezogen und das Angebot der Baugesellschaft Hanau GmbH zur Unterstützung bei dem Umzug gerne angenommen.

Es stehen derzeit noch 250.000 € Mittel zur Verfügung, die ausreichend sind, die Mieter, mit denen eine einvernehmliche Regelung vor Ablauf der Kündigungsfrist erzielt wird, zu unterstützen.

**Anlagen:**

- Anlage 1 Anzahl der Wohnungen der Baugesellschaft Hanau
- Anlage 2 Aufzählung der Wohnungen, die zurzeit leer stehen

# Anlage 1

<b>Stadtteile bzw. Ortsteile</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
Altkesselstadt	81
Altstadt	229
Freigerichtstraße/ Umkreis	131
Großauheim	96
Hafen	165
Hanau-Nord	182
Hauptbahnhof	27
Innenstadt (Altstadt)	175
Innenstadt (Ostkarreé)	76
Innenstadt (Randgebiet)	279
Innenstadt (Stadtkern)	276
Innenstadt (Südkarreé)	36
Innenstadt (Westkarreé)	176
Klein-Auheim	64
Lamboy	286
Langenselbold	40
Maintal-Hochstadt	20
Maintal-Wachenbuchen	19
Neuberg-Ravolzhausen	18
Rosenau	225
Schöneck	12
Steinheim	91
Tümpelgarten	745
Weststadt	786
Wolfgang	115
<b>Gesamt</b>	<b>4350</b>

## Anlage 2

Stadtteile bzw. Ortsteile	Anzahl Wohnungen	Leerstandswohnungen	gewollter Leerstand	ungewollter Leerstand
Altkesselstadt	81	7	0	7
Altstadt	229	76	76	0
Freigerichtstraße/ Umkreis	131	19	6	13
Großauheim	96	7	5	2
Hafen	165	48	47	1
Hanau-Nord	182	7	0	7
Hauptbahnhof	27	3	0	3
Innenstadt (Altstadt)	175	58	55	3
Innenstadt (Ostkarreé)	76	37	37	0
Innenstadt (Randgebiet)	279	25	17	8
Innenstadt (Stadtkern)	276	41	41	0
Innenstadt (Südkarreé)	36	11	11	0
Innenstadt (Westkarreé)	176	147	147	0
Klein-Auheim	64	26	26	0
Lamboy	286	8	7	1
Langenselbold	40	0	0	0
Maintal-Hochstadt	20	2	0	2
Maintal- Wachenbuchen	19	1	0	1
Neuberg- Ravolzhausen	18	0	0	0
Rosenau	225	9	0	9
Schöneck	12	1	0	1
Steinheim	91	7	7	0
Tümpelgarten	745	66	44	22
Weststadt	786	22	8	14
Wolfgang	115	11	1	10
<b>Gesamt</b>	<b>4350</b>	<b>639</b>	<b>535</b>	<b>104</b>
<i>in %</i>	<i>100</i>	<i>14,69</i>	<i>12,30</i>	<i>2,39</i>