

Anfrage Fraktion „Die Linke“ vom 09.10.2023



1. Wie viele Wohnungen hat die GWG?

Die GWG hat 8.340 Wohnungen mit Stand 31.12.2022.

2. Wie viele befinden sich noch in der Sozialbindung?

2.270 öffentlich geförderte Wohnungen Stand 31.12.2022.

3. Wie viele sind im Jahr 2021 und 2022 aus der Sozialbindung gefallen?

In den Jahren 2021 und 2022 sind keine Wohnungen aus der öffentlichen Förderung gefallen.

4. Bei wie vielen Wohnungen wurde die Sozialbindung verlängert?

Seit dem Jahr 2014 wurden regelmäßig Wohnungen der Bindung zugeführt. Über das Programm „Erwerb von Belegungsrechten des Landes Hessen“ wurden seitdem 183 Wohnungen mit öffentlicher Förderung versehen.

5. Wie viele Sozialwohnungen plant die GWG dieses Jahr, 2024 und 2025 zu schaffen?

Die Möglichkeit des Neubaus von „Sozialwohnungen“ in den Jahren 2024 und 2025 richtet sich vornehmlich nach der Ausgestaltung von Förderprogrammen sowie den Entwicklungen von Bau- und Finanzierungskosten. Grundsätzlich plant die GWG den Neubau von entsprechenden Wohnungen.

6. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 verkauft?

2021: 10 Häuser mit 20 WE, 1 ETW

2022: 4 Häuser mit 9 WE

2023: 2 Häuser mit 8 WE, 3 ETW

7. Wie viele Wohnungen hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erworben?

Es wurden keine Wohnungen erworben.

8. Gibt es – neben der üblichen Leerstandsquote aufgrund von Mieterwechseln und Instandsetzung – dauerhaften Leerstand von Wohnungen? Falls ja, bitte mit Angabe der Anzahl, der Gründe und der Lage im Stadtgebiet zu den Stichtagen 30.06.2022, 31.12.2022 und 30.06.2023?

Bis 2019 stand eine Wohnung in Folge eines Mieterwechsels im Durchschnitt weniger als einen Monat für die reine Vermittlungstätigkeit (ohne Dauer für Wohnungsmodernisierungen) leer.

Der Anteil an Anschlussvermietungen lag seinerzeit bei ca. 30%. Während der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie, die den Vermittlungsprozess wesentlich erschwert und eingeschränkt haben, lag die durchschnittliche vermietungsbedingte Leerstandsdauer zeitweise bei mehr als zwei Monaten.

Aktuell verzeichnen wir einen Anstieg des vermietungsbedingten Leerstandes in Folge von Mieterwechsel auf durchschnittlich 1,4 Monate pro Wohnung. Der Anteil an Anschlussvermietungen ist auf ca. 16% zurückgegangen. Dies führen wir auf eine rückläufige Nachfrageentwicklung in Folge zunehmender sozialer Ungewissheit zurück. Der rückläufige Anteil der Mieterwechsel pro Jahr im Verhältnis zum Bestand (Fluktuation) erhärtet diese

Schlussfolgerung. Der Anteil der Mieter, die innerhalb des GWG-Bestandes umziehen (Treuequote) nimmt zu.

Darüber hinaus verzeichnen wir geplante Leerstände aufgrund von anstehenden Modernisierungsmaßnahmen oder Verkaufsprüfungen. Dauerhafte vermietungsbedingte Leerstände verzeichnen wir aktuell nicht.

9. Wo fanden im Jahr 2021 und 2022 Modernisierungen statt?

Siehe Aufstellung Modernisierung 2021 / 2022

10. Mit welchen Mieterhöhungen waren diese durchschnittlich verbunden?

Grundsätzlich plant die GWG Maßnahmen mit der Maßgabe, die Belastung für die Mieterinnen und Mieter gering zu halten. Je Modernisierungsumfang und dem Erhalt von Fördermitteln liegen die Mietumlagen bei 0,16 €/m² bis 2,00 €/m².

11. Wo sind für dieses und das kommende Jahr Sanierungen geplant?

Siehe Liste: 2023-10-27-GWG Bauvorhaben.xlsx

Zu beachten: im Fensterprogramm werden die einzelnen Objekte derzeit festgelegt

12. Wie viele Personen befinden sich auf der Warteliste der GWG?

„Wartelisten“ werden aus Datenschutzgründen nicht geführt.

Bei der GWG besteht die Möglichkeit der digitalen Interessenbekundung für eine Mietwohnung. Die hier erfassten Daten werden nach einer Ablaufzeit automatisch (DSGVO konform) gelöscht.

Grundsätzlich sind viele der Mietinteressenten bereits wohnhaft bei der GWG.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass – siehe Pkt. 8 – die durchschnittliche vermietungsbedingte Leerstandsdauer zeitweise bei mehr als zwei Monaten beträgt. Ein erhöhter Nachfragedruck ist nicht festzustellen.

13. Nach welchen Kriterien werden Wohnungen vergeben?

Wir legen großen Wert auf eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur unserer Liegenschaften, diese ist im übertragenen Sinne auch Auftrag nach unserer Satzung.

Bei nachgewiesener Zahlungsunfähigkeit prüfen wir im Einzelfall, inwieweit wir über andere Mechanismen der finanziellen Hilfestellung eine Vermietung ermöglichen können.

Unsere Vermietungskriterien sind im Wesentlichen gestützt auf zwei Säulen:

Zum einen das individuelle Einkommen der Interessenten, hier legen wir erfahrungsgemäß 1/3 des Nettoeinkommens als Richtwert fest. Bei Interessenten im Transferleistungsbezug sind wir i. d. R. auf die geltenden Sätze der Kosten der Unterkunft des Jobcenters und des Sozialamts Kassel limitiert. Ferner prüfen wir die Zahlungsfähigkeit der Interessenten.

Die zweite Säule stellt das soziokulturelle Gefüge der Bewohner des jeweiligen Hauses dar.

14. Wie viele Spielplätze befinden sich in Wohnsiedlungen der GWG?

Die GWG hat 95 Spielplätze im Bestand.

15. Wie viele Wohnungen sind bereits an die Fernwärme angeschlossen?

3.635 WE und stetig wachsend, da aktuell in Umsetzung.

16. Welche Fördermittel hat die GWG 2021, 2022 und 2023 erhalten?

Die GWG hat in den Jahren 2021, 2022 und 2023 folgende Förderungen erhalten:

- a. zinsvergünstigte Darlehen der KfW
- b. Zuschüsse der KfW
- c. Zuschüsse des Bafa
- d. Zuschüsse der Stadt Kassel
- e. Zuschuss Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz

Bezeichnung	Maßnahme
Stadtteiltreff Hinter dem Fasanenhof	Neubau Geschäftsgebäude
Mombachstraße 52-54	Neubau Geschäftsgebäude Kindertagesstätte
Wilhelm-Busch-Straße 47	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Wilhelm-Busch-Straße 49	
Wilhelm-Busch-Straße 51	
Wilhelm-Busch-Straße 53	
Wilhelm-Busch-Straße 55	
Wilhelm-Busch-Straße 54	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Wilhelm-Busch-Straße 56	
Wilhelm-Busch-Straße 58	
Wilhelm-Busch-Straße 60	
Wilhelm-Busch-Straße 62	
Wilhelm-Busch-Straße 44	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Wilhelm-Busch-Straße 46	
Wilhelm-Busch-Straße 48	
Wilhelm-Busch-Straße 50	
Wilhelm-Busch-Straße 52	
Hebbelstraße 72	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 74	
Hebbelstraße 76	
Hebbelstraße 78	
Hebbelstraße 80	
Hebbelstraße 82	
Hebbelstraße 84	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 86	
Hebbelstraße 88	
Hebbelstraße 90	
Hebbelstraße 92	
Hebbelstraße 94	
Hebbelstraße 96	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 98	
Hebbelstraße 100	
Hebbelstraße 102	
Hebbelstraße 104	
Hebbelstraße 106	
Hebbelstraße 108	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hebbelstraße 110	
Hebbelstraße 112	
Hebbelstraße 114	
Hebbelstraße 116	
Philippinenhöfer Weg 52	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Unterer Käseweg 10	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Unterer Käseweg 12	
Unterer Käseweg 14	
Mittlerer Käseweg 1	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mittlerer Käseweg 3	
Mittlerer Käseweg 5	
Steinbruchweg 27	
Steinbruchweg 29	
Heupelsbergweg 10	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Heupelsbergweg 12	
Heupelsbergweg 14	
Heupelsbergweg 16	
Kalkbergweg 19	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Kalkbergweg 21	
Kalkbergweg 23	
Kalkbergweg 25	
Kalkbergweg 19 A	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Kalkbergweg 21 A	
Mommenröder Straße 1	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 3	
Mommenröder Straße 5	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 7	
Mommenröder Straße 9	

Mommenröder Straße 11	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 13	
Mommenröder Straße 15	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 17	
Mommenröder Straße 19	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Mommenröder Straße 21	
Hoheneicher Straße 3	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Hoheneicher Straße 5	
Hoheneicher Straße 7	
Röntgenstraße 33	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Röntgenstraße 35	
Röntgenstraße 37	
Röntgenstraße 39	
Fiedlerstraße 120	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Fiedlerstraße 120 A	
Fiedlerstraße 120 B	
Quellhofstraße 24	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Quellhofstraße 24 A	
Quellhofstraße 24 B	
Quellhofstraße 24 D	
Quellhofstraße 28	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Quellhofstraße 30	
Quellhofstraße 24	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Quellhofstraße 30	
Am Osterberg 11	Neubau Luftwärmepumpen 1.1
Am Osterberg 13	
Am Osterberg 15	
Am Osterberg 17	
Am Osterberg 19	
Am Osterberg 21	
Auf der Wiedigsbreite 10	
Auf der Wiedigsbreite 12	
Auf der Wiedigsbreite 14	
Auf der Wiedigsbreite 16	
Steinigkstraße 32	Generalmodernisierung Wohngebäude
Otto-Fuhr-Straße 17	Modernisierung Haustechnik
Mittelring 9	Modernisierung Fenster
Mittelring 11	
Mittelring 13	
Mittelring 15	
Mittelring 17	
Mittelring 19	
Mittelring 21	
Ihringshäuser Straße 5 C	
Ihringshäuser Straße 5 D	
Ihringshäuser Straße 11	
Ihringshäuser Straße 11 A	
Heubnerstraße 19	Modernisierung Fenster
Heubnerstraße 21	
Heubnerstraße 23	
Dormannweg 2	Modernisierung Fenster
Dormannweg 4	
Dormannweg 6	
Dormannweg 8	
Dormannweg 10	
Sandershäuser Straße 128	Energetische Sanierung
Sandershäuser Straße 132	Energetische Sanierung
Heinrich-Steul-Straße 15	
Heinrich-Steul-Straße 17	
Heinrich-Steul-Straße 19	
Heinrich-Steul-Straße 21	
Heinrich-Steul-Straße 23	
Heinrich-Steul-Straße 25	
Breslauer Straße 2	Strang- und Energetische Sanierung
Breslauer Straße 4	

Mönchebergstraße 48 B	Strang- und Energetische Sanierung
Korbacher Straße 82	Strang- und Energetische Sanierung
Korbacher Straße 82 A	
Korbacher Straße 82 B	
Eschenstruther Weg 7	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 5	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 3	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 1	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Feerenstraße 2	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Feerenstraße 4	
Feerenstraße 6	
Feerenstraße 8	
Feerenstraße 10	
Rotenburger Straße 8	Balkonanbau und Energetische Sanierung
Rotenburger Straße 10	
Rotenburger Straße 12	
Forstbachweg 16C	Umstellung auf Fernwärme
Eschenstruther Weg 7	Umstellung auf Fernwärme
Eschenstruther Weg 5	
Eschenstruther Weg 3	
Eschenstruther Weg 1	
Rubensstraße 5	Umstellung auf Fernwärme
Hinter dem Fasanenhof 8	Umstellung auf Fernwärme
Bunsenstraße 15	Umstellung auf Fernwärme
Ochshäuserstraße 51	Umstellung auf Fernwärme
Ysenburgstraße 40	Umstellung auf Fernwärme
Ysenburgstraße 42	
Ysenburgstraße 44	
Ysenburgstraße 46	
Ysenburgstraße 48	
Ysenburgstraße 50	
Ysenburgstraße 52	
Ysenburgstraße 54	
Ysenburgstraße 56	
Ysenburgstraße 56 A	
Kettengasse 7	Umstellung auf Fernwärme
Kettengasse 9	
Kurt-Schumacher-Straße 22	Umstellung auf Fernwärme
Untere Karlsstraße 10	Umstellung auf Fernwärme
sonstige nicht spezifizierte Maßnahmen	Fenster

Straße	Maßnahme
Heinrich Steul Straße 39 Strang 2	Strangsanierung Badmod
Heinrich Steul Straße 39 Strang 3	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 84a Strang 2	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 84b Strang 3+4	Strangsanierung Badmod
Mönchebergstraße 48B	Energetische Sanierung
Korbacher Straße 82,82a,82b	Energetische Sanierung
Hinter dem Fasanenhof 1H	Balkone / Dämmung Dach
Mommenröder Str. 5-9	Energetische Sanierung
Philippinenhöfer Weg 22	Balkonsanierung
Korbacherstraße 82C-E	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 82b Strang 5	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße,82a Strang 3+4	Strangsanierung Badmod
Korbacher Straße 82 Strang 1+2	Strangsanierung Badmod
Steubenstraße 5	energetische Sanierung
Steubenstraße 1-3	Energetische Sanierung
Breslauer Str. 4 Strang 1	Strangsanierung Badmod
Breslauer Str. 4 Strang 2	Strangsanierung Badmod
Breslauer Str. 4 Strang 3	Strangsanierung Badmod
Breslauer Str. 2.Strang 4	Strangsanierung Badmod
Heubnerstraße 25,27,29	Fenstereinbau, Dämmung Dach
Franzgraben, Ostring	Heizung
Schützenstraße 41+43	Dämmung Keller, Erneuerung Fenster
Feerenstraße 2-10	Energetische Sanierung
Eschenstruther Weg 7	Energetische Sanierung