

Dezernat I
Die Landrätin

Name: Anita Schneider
 Telefon: 06 41 - 93 90 17 37
 Fax: 06 41 - 93 90 16 00
 E-Mail: anita.schneider@lkgi.de
 Gebäude: F Raum: F112a

Bericht zur Revitalisierungsrichtlinie

Durch Beschluss des Kreistages vom 12. Dezember 2022 (Vorlage 0758/2022) wurde der Kreisausschuss gebeten, dem Kreistag im Kreistagsausschuss für Wirtschaft, Umwelt- und Klimaschutz einen Bericht zur Revitalisierungsrichtlinie zu geben. Auf die vom Kreistag beschlossenen Fragestellungen wird nachstehend eingegangen.

1. Wie viele Projekte wurden jährlich seit der Beschlussfassung über die Richtlinie 2019 gefördert und welcher Wohnraum wurde damit geschaffen (Aufstellung je Objekt, Fördersumme und Wohnfläche)?

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden insgesamt 22 Projekte gefördert. Die gewünschten Details können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Be- willigungs- jahr	Förder- summe in Euro	Wohnfläche in qm	Sanierung	Aus-/ Neubau	Leer- stehende Wohn- gebäude
2020	75.000	203,00	X		X
	75.000	411,00	X		X
	43.500	129,14		X	
	48.000	72,00		X	
	75.000	160,93		X	
	59.100	220,00		X	
	75.000	365,87	X		X
	75.000	177,10	X		X
	19.000	180,00	X		X
	22.500	84,00	X		X
60.000	128,00	X		X	

Be- willigungs- jahr	Förder- summe in Euro	Wohnfläche in qm	Sanierung	Aus-/ Neubau	Leer- stehende Wohn- gebäude
2021	60.000	136,00	X		X
	60.000	236,71		X	
	50.000	205,31	X		X
	60.000	279,75		X	
	60.000	468,30	X		X
	13.000	70,00	X		X
	34.500	203,80	X	X	X
2022	38.500	172,00	X		X
	45.000	134,00		X	
	45.000	192,15	X		X
	35.000	123,00	X		X

2. Wie viele Objekte waren dabei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und wie viele Aus- und Neubau neuen Wohnraums?

Von den 22 geförderten Projekten beinhalten 15 Objekte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Bei 8 Objekten wurde Wohnraum aus- oder neugebaut.

3. Wie viele der geförderten Objekte waren leerstehende Wohngebäude, die nach der Richtlinie prioritär gefördert werden sollen?

Von den geförderten Projekten entfielen 15 auf leerstehende Wohngebäude.

4. Wenn es vor allem um die Schaffung bezahlbaren und altersgerechten Wohnraums in leerstehenden Wohngebäuden geht, worin besteht dann die „zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der bewilligten Zuschüsse“ (Punkt 8 der Richtlinie)?

Gemäß Punkt 8 der Richtlinie muss der Förderempfänger Verwendungsnachweise (Belege, Rechnungen und Bilddokumentation) über die Verwendung des Förderzuschusses erbringen bzw. belegen.

5. In der Präambel der Richtlinie ist davon die Rede, dass es darum gehe, mit der Richtlinie „bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum“ zu schaffen.

- **Wie viele der geförderten Objekte sind altersgerecht?**
- **Welche Mietpreise werden erhoben? Wenn darüber keine Informationen vorliegen – wie wird dann die Bezahlbarkeit des Wohnraums festgestellt?**
- **Wie viele der geförderten Objekte werden vom Bauherrn bzw. der Familie bzw. Angehörigen selbst genutzt?**

39 Wohneinheiten wurden gemäß der Richtlinie neu geschaffen bzw. revitalisiert. Keines der Projekte wurde bzw. wird barrierefrei ausgeführt, da bei alten Bestandsgebäuden oftmals die Voraussetzungen der Barrierefreiheit nicht erfüllt werden können (z. B. Denkmalschutz).

Mietpreise wurden nicht angezeigt. In der Revitalisierungsrichtlinie regelt Ziffer 12 (Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses), Buchstabe h die Mietobergrenze. Wird dem Landkreis Gießen innerhalb des Bindungszeitraumes von 10 Jahren bekannt, dass der Vermieter eine Miete verlangt, welche über eine Miethöhe im Sinne von § 5 des Gesetzes zur Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechtes hinausgeht (Mietpreisüberhöhung), so kann der Bewilligungsbescheid zurückgenommen und der Zuschuss zurückgefordert werden.

Von den geförderten Wohneinheiten werden gemäß der gestellten Anträge 34 Wohneinheiten von den Bauherrschaften selbst genutzt.

6. Ist es angemessen und entspricht es den klimapolitischen Zielen des Landkreises, Fördersummen bis zu 75.000 Euro je Objekt, ohne jegliche energetischen Auflagen zu gewähren?

Gemäß Ziffer 3 (Prioritäten) der Richtlinie werden Maßnahmen an leerstehenden Wohngebäuden gefördert, um Wohnraum zu schaffen. Ferner geht mit jeder Sanierung und Modernisierung bzw. Revitalisierung einher, dass der aktuelle Stand der Technik umgesetzt werden muss. Auch gilt das Gebäudeenergiegesetz für alle Sanierungsmaßnahmen.

7. Entspricht es den Intentionen einer Politik, die die Schaffung bezahlbaren Wohnraums als wichtiges Ziel für den Landkreis formuliert hat, wenn die Richtlinie weder die Vermietung des neu geschaffenen geförderten Wohnraums noch die üblichen Mietpreisgrenzen sowie ihre Einhaltung über einen längeren Zeitraum (10, 20 Jahre) vorsieht?

Mietpreisgrenzen werden in Ziffer 12 der Richtlinie definiert. Der Bindungszeitraum von 10 Jahren wird in Ziffer 9 (Rechtsnachfolge) eindeutig aufgezeigt.

8. Ist die SWS der richtige und angemessene Ort, um die Aktivitäten in Sachen Revitalisierung zu organisieren? Warum sollen alle Bürgermeister*innen zustimmen, wenn im X ein altes Haus saniert werden soll?

Sozialer Wohnungsbau sowie die Verhinderung von Leerstand durch die Belegung von Ortskernen sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben, die ohne finanzielle Förderprogramme von Land, Bund und auch dem Landkreis Gießen kaum umsetzbar wären.

Auch die Kommunen sind gehalten, sich gemeinsam mit Baugenossenschaften und privaten Investoren zu engagieren. Dies ist für einzelne Kommunen nicht immer leicht. Mit dem interkommunalen Zusammenschluss in der SWS GmbH gelingt ein gemeinsames Vorgehen. Die SWS GmbH berät, begleitet und koordiniert, der Landkreis Gießen fördert passende Vorhaben. Damit wird nicht nur dem Bedarf in den Gemeinden Rechnung getragen, sondern es wird auch der Wohnraumdruck auf das Ballungszentrum Gießen reduziert.



Anita Schneider
Landrätin