

Universitätsstadt Gießen · Dezernat III · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Fraktion Gigg
Herrn Stadtverordneten Hiestermann

über

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Hr. Arman
Zimmer-Nr.: 02-015
Telefon: 0641/306-1013
Telefax: 0641/306-2519
E-Mail: francesco.arman@giessen.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Ihr Schreiben vom
01.09.2026

Datum
12.10.2026

**Anfrage gem. § 28 der GO des Stadtverordneten Hiestermann vom 02.09.2026 –
Geschäftsbericht 2025 der Wohnbau Gießen GmbH sowie zu den Auswirkungen der Streichung
von Fördermitteln durch die Bundesregierung – ANF 239/2026**

Sehr geehrter Herr Hiestermann,

Ihre Fragen können wir Ihnen wie folgt beantworten:

Dem Ergebnisverwendungsvorschlag auf Seite 24 des Geschäftsberichtes ist zu entnehmen, dass 4 % des Stammkapitals an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden soll (Summe: 487.108,00 €). Im Geschäftsbericht des Jahres 2024 waren es noch 3 % (Summe: 365.331,00 €).

Frage 1:

Wie rechtfertigt der Magistrat die Erhöhung der Kapitalausschüttung, insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Investitionsbedarfs zur Sanierung bestehenden und der Schaffung neuen (insbesondere sozialen) Wohnraums?

Antwort:

Aufgrund der allgemeinen Haushaltsentwicklung hat der Magistrat sämtliche Möglichkeiten zur Erhöhung der Erträge überprüft. Dies betrifft auch die Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften. Die im Gesellschaftsvertrag der Wohnbau Gießen GmbH verankerte Höchstgrenze von 4 % wird seit vielen Jahren nicht durch die Stadt Gießen genutzt, obwohl es die Gewinn- und Eigenkapitalsituation der Gesellschaft in manchen Jahren bereits ermöglicht hätte. Die Anhebung des maßgeblichen Zinssatzes steht im Einklang mit dem Gesellschaftsvertrag. Bei dem Differenzbetrag handelt es sich um rd. 121 T€ für das vergangene Geschäftsjahr als zusätzliche Ausschüttung. Unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote der Gesellschaft entsteht aus Sicht des Magistrats dadurch keine Schwächung der Investitionsaktivitäten der Gesellschaft.

Zitat, Seite 9 des Geschäftsberichtes: "Des Weiteren erfolgte im Oktober 2025 der Kauf einer Gewerbeimmobilie in der Frankfurter Str. 217. Dieses wird von der Stadt Gießen seit 2020 angemietet um als Depot und Lagerfläche für das städtische Museum zu dienen. Mit dem Kauf wurde ein langjähriger Mietvertrag mit der Stadt Gießen abgeschlossen."

Frage 2:

Aus welchem Grund kauft die Wohnbau eine Gewerbeimmobilie, die sie dann sofort langfristig an die Stadt Gießen vermietet?

Antwort:

Die Stadt Gießen bat die Wohnbau Gießen GmbH im Juli 2025 um Unterstützung beim Ankauf des Gebäudes „Museumsdepot“ in der Frankfurter Str. 217 in Gießen-Kleinlinden. Die Gewerbeimmobilie wird von der Stadt seit 2020 als Depot- und Lagerfläche für das städtische Museum genutzt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Eigentümerwechsel bestand das Risiko, dass das bestehende Mietverhältnis beendet werden könnte. Die kurzfristige Suche nach einer geeigneten Ersatzfläche oder ein Umzug wären nach Einschätzung der Stadt mit erheblichen Kosten und organisatorischen Herausforderungen verbunden gewesen. Zudem wären die vorhandenen technischen Anlagen zur Sicherstellung des erforderlichen Raumklimas nur schwer mit hohem Aufwand an einem anderen Standort einzusetzen oder neu zu installieren gewesen.

Vor diesem Hintergrund sollte der bewährte Standort auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit gesichert und die langfristige Nutzung des Museumsdepots gewährleistet werden. Eine technische Prüfung durch das Hochbauamt bestätigte den guten baulichen und technischen Zustand des Gebäudes sowie dessen Eignung für die Lagerung der Museumssammlungen.

Der Aufsichtsrat der Wohnbau stimmte dem Ankauf in seiner Sitzung am 10.09.2025 zu. Der Kauf wurde anschließend abgeschlossen.

Zur weiteren Nutzung des Gebäudes wurde zwischen der Wohnbau Gießen GmbH und der Stadt Gießen ein langfristiger Indexmietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren geschlossen. Die Festmietzeit läuft bis zum 15.09.2025. Durch den Ankauf und den langfristigen Mietvertrag ist die weitere Nutzung des Gebäudes als Museumsdepot dauerhaft gesichert.

Frage 3:

Wie passt dieser Vorgang zum Geschäftszweck der Wohnbau Gießen GmbH, sprich der Sicherung einer ausreichenden und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Gießener Bevölkerung?

Antwort:

Neben ihrem vorrangigen Gesellschaftszweck, der Sicherung einer ausreichenden und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Gießener Bevölkerung, kann die Wohnbau weitere Aufgaben im Bereich des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Hierzu zählt auch der Beitrag zum Gemeinwohl in Gießen. Die Sicherung kulturhistorischer Artefakte der Stadt und damit die Sicherung von Kulturangeboten sowie die Erhöhung des Freizeitwerts der Gießener Bevölkerung ist aus unserer Perspektive mit diesem Anliegen vereinbar.

Frage 4:

Hätte der Magistrat für den Kauf der Gewerbeimmobilie durch die Stadt selbst die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung benötigt?

Antwort:

Die Stadtverordnetenversammlung ist bei Anschaffungskosten ab 500.000 € zuständig, sodass bei diesem Ankauf die Stadtverordnetenversammlung zuständig gewesen wäre.

Frage 5:

Wie hoch war der Kaufpreis für die Gewerbeimmobilie und welche Fläche umfasst die Immobilie?

Antwort:

Der Ankauf des Objektes Frankfurter Str. 217, Gemarkung Kleinlinden, Flur 4, Flurstück 222, erfolgte zu einem Kaufpreis von 2.250.000,00 € (Zwei Millionen zweihundertfünfzigtausend Euro) zzgl. ca. 200.000€ Erwerbsnebenkosten. Die Fläche des Grundstücks beträgt 1.039 m² und die Nutzungsfläche beträgt 1.234 m² auf drei Etagen.

Frage 6:

Anfang Juli verkündete Wirtschaftsministerin Katherina Reiche (CDU), dass die Bundesmittel für die Gebädeförderung massiv zusammengestrichen werden sollen. Die Geschäftsführerin der Nassauischen Heimstätte Fontaine-Kretschmer fürchtet laut SPIEGEL, „dass ihr Unternehmen unter den neuen Bedingungen deutlich weniger Sanierungsprojekte umsetzen kann. Dabei bräuchte es in Sachen Klimaschutz viel mehr Tempo.“ „Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, hält die Kürzung für einen „Frontalangriff auf die sozialverträgliche Wärmewende“. Die Sanierungsplanungen vieler Wohnungsunternehmen seien nun hinfällig.“

Welche konkreten Auswirkungen werden diese Förderkürzungen nach Ansicht des Magistrats auf die Sanierungsplanungen der Wohnbau haben?

Antwort:

Die von den Förderkürzungen ausgehenden zusätzlichen Belastungen treffen die Wohnbau Gießen in einer ohnehin sehr herausfordernden Situation und drohen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in eine noch tiefere Krise zu stürzen. Denn besonders sozial orientierte Wohnungsunternehmen und damit auch Mieterinnen und Mieter mit niedrigen Einkommen sind dadurch direkt betroffen – klar ersichtlich daran, dass die Förderung für Häuser mit geringer Wohnungsanzahl nicht reduziert werden soll und somit eine Bevorteilung festzustellen ist. Die klare Benachteiligung größerer Wohngebäude bei der BEG-Förderung können wir demnach nur stark kritisieren.

Die Wohnbau steht in den kommenden Jahren vor großen Investitionsaufgaben. Das derzeit umfangreiche Investitionsprogramm soll grundsätzlich fortgeführt werden. Verschlechtern sich die Förderbedingungen jedoch weiter, werden die finanziellen Spielräume zunehmend eingeschränkt. Dies kann dazu führen, dass ab 2030 sowohl der erforderliche Neubau als auch notwendige Sanierungen und der Erhalt des Bestandes nicht mehr im erforderlichen Umfang möglich sind. Im schlimmsten Fall könnten Wohnungen aufgrund ausbleibender Sanierungen nicht mehr vermietet werden.

Die Aussagen von Frau Fontaine-Kretschmer und Herrn Gedaschko können wir demnach nur ausdrücklich bestätigen. Die Kürzungen der Bundesmittel für die Gebäudeförderung gefährden nicht nur einzelne Bau- und Sanierungsvorhaben, sondern unmittelbar die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Gießen.

Mit freundlichen Grüßen



Francesco Arman
Stadtrat

Verteiler:

Magistrat
CDU-Fraktion
SPD-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion Die Linke
AfD-Fraktion
Volt-Fraktion
Fraktion Gigg
FDP/FW-Fraktion