

# Bezahlbarer Wohnraum in Bad Soden – Wie kann´s gehen?

Themenabend der SPD Bad Soden

01.04.2019

# Wohnen in Bad Soden

(Quelle: Wohnungsmarkbericht 2018|2019 der IHK Frankfurt)

## WOHNEN - KAUFEN

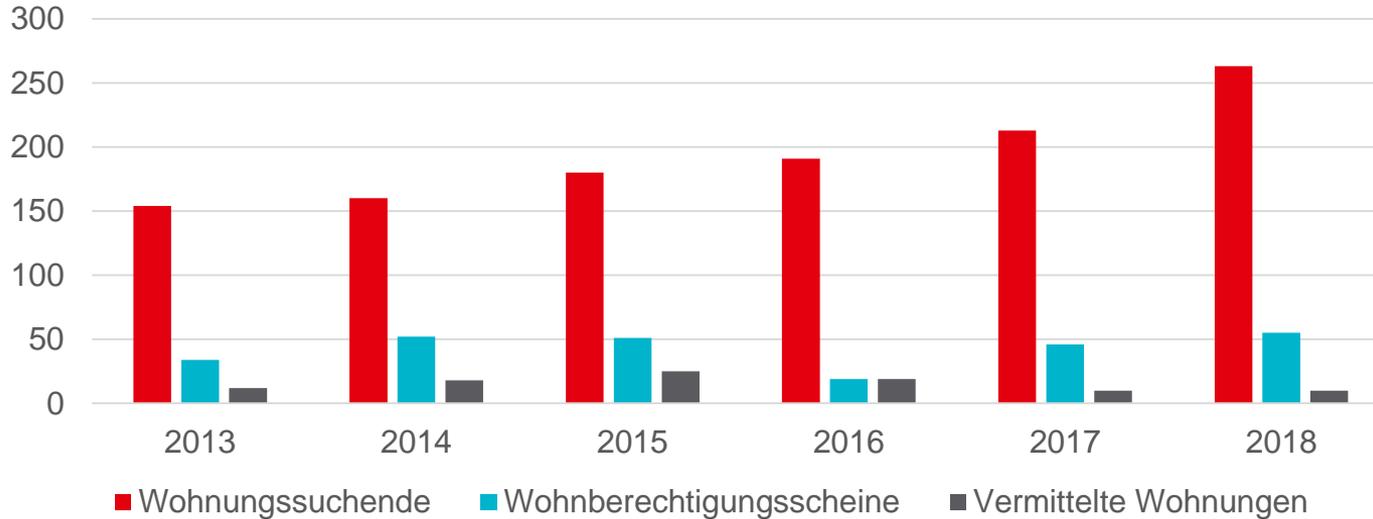
Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	1.750	5.800	3.300
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	330.000	735.000	525.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	440.000	1.500.000	750.000

## WOHNEN - MIETEN

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Baugrundstücke für Mietwohnungsbau (m <sup>2</sup> )	440	1.200	800
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	9,00	14,00	11,00
Jahresmietfaktor	14	22	19

# Wohnungsmarkt für Geringverdiener

## Stadt Bad Soden



(Quelle: Sozialamt Stadt Bad Soden)

# Bezahlbarer Wohnraum vs. Sozialer Wohnungsbau

## Begriffsdefinition / Erklärung

- **Bezahlbarer Wohnraum:** Wohnraum, der für Menschen mit kleinem bis mittlerem Einkommen („Mitte der Gesellschaft“) so bezahlbar ist, dass noch ausreichend Einkommen bleibt um für den eigenen Lebensunterhalt zu sorgen.
  - Unscharfe Definition
  - Kein Zahlenmaterial vorhanden

# Bezahlbarer Wohnraum vs. Sozialer Wohnungsbau

## Begriffsdefinition / Erklärung

- **Sozialer Wohnungsbau:** Staatlich geförderter Bau von Wohnungen für soziale Gruppen, die Ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können
  - Gibt es derzeit „nur“ für untere Einkommensklassen („Wohnberechtigungsschein“)
  - Regelt Größe, Ausstattung und Mietpreis („Kostenmiete“)
  - Befristung, Belegungsrechte und Fehlbelegungsabgabe
- 1999 gab es in Hessen ca. 180.000 Sozialwohnungen, 2017 nur noch ca. 85.000

# Einkommensgrenzen und Angemessene Wohnungsgrößen

Für öffentlich geförderte Mietwohnungen (nach dem II. WoBauG, WoFG und HWoFG geförderte Wohnungen) gilt:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze *	Angemessene Wohnungsgröße **
1 Person	15.327 €	bis 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	23.254 €	bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Wohnräume
3 Personen	28.539 €	bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
Jede weitere Person	5.285 €	nach Bedarf, max. 12 m <sup>2</sup> oder 1 weiterer Wohnraum

\* Bei zum Haushalt gehörigen Kindern erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 650 €

\*\* zzgl. Küche und Nebenräume

# Sozialer Wohnungsbau – Ausgangslage in Bad Soden

- Stand 09/2018 gibt es 206 Sozialwohnungen mit Belegungsrechten der Stadt:
  - 97 Nassauische Heimstätte, 48 Sodener Baugenossenschaft, 44 Vonovia, 12 Gemeinnütziges Siedlungswerk, 5 kath. Kirche
- In den nächsten 10 Jahren fallen 77 Wohnungen aus der Bindung, sodass sich der Bestand bei steigendem Bedarf um 1/3 verringert
- In den politischen Gremien besteht mehrheitlich Einigkeit über das Ziel, den Bestand an gefördertem Wohnraum in Bad Soden zu halten und nach Möglichkeit zu erweitern

# Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum?

## Der Markt wird es nicht regeln!

Es gibt zwei Wege, um kostengünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Bürger zu schaffen:

- Grundstücksgestellung durch die Stadt für Wohnungsbaugesellschaften
- Die Stadt schafft die Voraussetzungen für den Bau und die Belegung von Wohnraum nach dem Wohnraumförderungsgesetz

# Maßnahmen

Anstöße der Politik

# Wohnprojekt Soziale Dienste am Alten Reitplatz

## Städtische Förderung durch verbilligtes Teilgrundstück

- Entwicklung durch Bauträger/Investor
- Stadt erhält 25 Jahre Belegungsrechte
- Vermietung von 22 Wohnungen auf Basis sozioökonomischer Kriterien zu einer geförderten Basis-Kaltmiete von 9 €/qm

**Status: B-Plan in Kraft, Interessenbekundungsverfahren beschlossen**

# Wohnprojekt Soziale Dienste



<b>Gesamtsumme geförderter Wohnungen</b>		<b>22</b>
<b>Wohnung</b>		<b>Anzahl</b>
1-Zimmer	X	3
2-Zimmer	X	10
3-Zimmer	X	5
4-Zimmer	X	4

<b>Wohnung</b>		<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
1-Zimmer	<i>bis ca.</i>	45 m <sup>2</sup>
2-Zimmer	<i>bis ca.</i>	65 m <sup>2</sup>
3-Zimmer	<i>bis ca.</i>	80 m <sup>2</sup>
4-Zimmer	<i>bis ca.</i>	100 m <sup>2</sup>

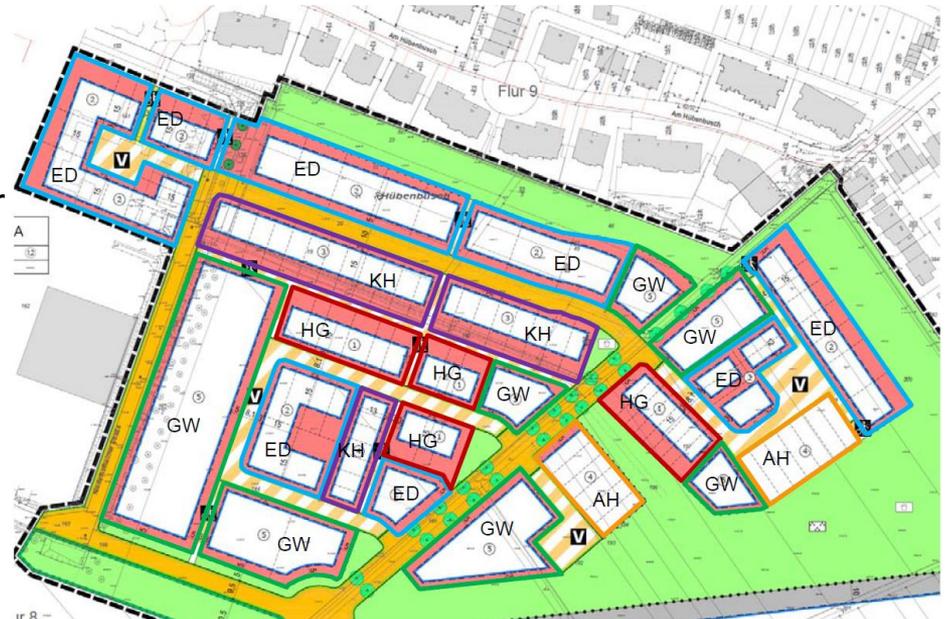
# B-Plan 78 – Sinai II und III

## Geschoßwohnungsbau neben anderen Wohnformen

- Auf ca. 1/3 der Wohnbaufläche sind ca. 159 von insgesamt ca. 284 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen

## Zusätzlicher Teilbereich für sozialen Wohnungsbau

- Einbeziehung des städtischen Geländes der Flüchtlingsunterkunft
- Dort sind nur förderfähige Gebäude zulässig ( §9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB )



## Umwandlung Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in Wohnungen

- Eigentümer des Geländes ist die Stadt, Pachtvertrag mit MTK läuft 2021 aus
- Stadt vergibt das Grundstück in Erbpacht an sozialen Bauträger e.g. Sodener Baugenossenschaft
- Kreis verkauft Gebäude an den Erbpachtnehmer

**Im Bestand könnten mit überschaubarem Aufwand 16 Wohnungen eingerichtet werden.**

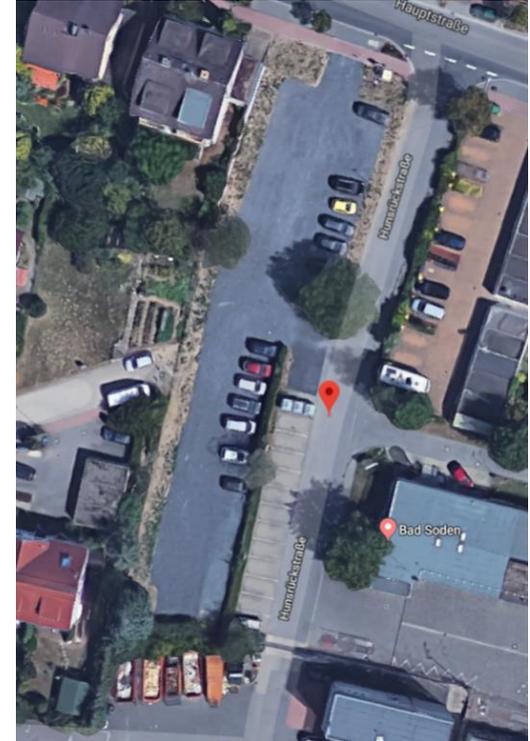


# Behelfsparkplatz Hunsrückstraße

## Neubau nach Umzug der Feuerwache realisieren (ca. 2024)

- Auf städt. Gelände ausschließlich sozialen Wohnungsbau vorsehen
- Geschätzt 40 Wohneinheiten
- B-Pläne 15 und 15a „Südlich der Sulzbacher Straße“ zeitnah anpassen

**Rechtzeitige Kontaktaufnahme mit sozialem Bauträger. Überlassung in Erbpacht bevorzugt.**



# Belegungsrechte erhalten und erweitern

**Verhandlung mit vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften (e.g NH, Sodener Baugenossenschaft, Vonovia, GSW) über:**

- Verlängerung von Belegungsrechten
- Ankauf neuer Belegungsrechte

**Hierzu Einsatz der Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe nutzen.**

# Nachverdichtung im Geschoßwohnungsbestand

**Wohnungsbaugesellschaften sollen die Möglichkeit bekommen, im Bestand nachzuverdichten:**

- Trockenböden ausbauen
- Satteldach durch Staffelgeschoss mit Pultdach ersetzen
- Bei Dachausbau sollte ggf. vom B-Plan und von der Stellplatzsatzung abgewichen werden können (Ausnahmegenehmigung)
- Geringere Abstandsflächen bei Abriss und Neubau gem. HBO

**Interesse dazu besteht zumindest bei der Sodener Baugenossenschaft.**

# Grundsatzbeschluss der StVV

## Grundsatzbeschluss durch StVV nach vorheriger Prüfung durch die Verwaltung:

„Bei Grundstücken oder Entwicklungsgebieten, die für Wohnzwecke ab 20 mögliche Wohneinheiten geplant oder ausgewiesen werden, werden in Bad Soden grundsätzlich im Rahmen des Planungsrechts mindestens 30 % aller Wohneinheiten in förderfähigem Wohnungsbau (§9 Abs. 1 Ziff 7) errichtet.“

# Diskussion

Ideen, Statements, Wortbeiträge