

Tagesordnungspunkt

Vorlage



2018/0676/AF/1

Absender
fachbereichsübergreifend

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	26.02.2019

Anfrage der Kreistagsfraktion GRÜNE mietpreisgebundener und bezahlbarer Wohnraum im Hochtaunuskreis

Beschluss

Die Anfrage der Kreistagsfraktion GRÜNE wird wie folgt beantwortet:

Eines der drängendsten Themen im Hochtaunuskreis ist die Schaffung sowohl von mietpreisgebundenem und bezahlbarem Wohnraum. Um weitere Maßnahmen beurteilen zu können, bittet die Kreistagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN um Beantwortung folgender Fragen:

1. Grundsätzliche Kriterien:

a) Welchen Kriterien (u.a. Mietpreishöhe) muss mietpreisgebundener Wohnraum entsprechen?

Die Landesregierung stellt in jedem Jahr gemeinsam mit der WIBank Darlehen und Finanzierungszuschüsse zur Förderung des Mietwohnungsbaus (geringe und mittlere Einkommen), der Modernisierung von Mietwohnungen und des Studentischen Wohnens zur Verfügung (Anlage 1).

Die Programme richten sich an Kommunen oder an „kommunalersetzende Maßnahmenträger“, also insbesondere Wohnungsunternehmen.

Aus der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung, welche im Staatsanzeiger -Fundstelle lautet: StAnz. 29/2018 S. 874 - veröffentlicht wurde, ergeben sich die Kriterien (Anlage 2).

Ein entscheidender Kernpunkt ist hierbei die Reduzierung der Miete. Bei der Erstvermietung darf keine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 15 - 20% verlangt werden, welche in Abstimmung mit dem HMUKLV bei 8,72 €/m² im Hochtaunuskreis liegt.

Förderfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch die Regelwohnfläche. Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 Quadratmeter,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 Quadratmeter und
- für jede weitere Person 12 Quadratmeter mehr.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Bei Wohnungen mit drei Zimmern zzgl. Bad und Küche ist die förderfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 Quadratmeter begrenzt.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im

Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R“ (Rollstuhl) -Anforderungen ausgeführt wird, kann die förderfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden.

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt z.B. voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt.

b) Bei welchen Kriterien handelt es sich nach Auffassung des Kreisausschusses um „bezahlbaren Wohnraum“?

Die Umschreibung vom „bezahlbaren Wohnraum“ ist keine präzise Begriffsbestimmung und wird gesellschaftspolitisch unterschiedlich gesehen. Der Schwerpunkt kann sich unterschiedlichen Fragen widmen, in welchem statistischen Zusammenhang sozioökonomische Faktoren wie Einkommen, Erwerbsbeteiligung, Alter, Geschlecht, Familienstand, Migrationshintergrund etc. zum Tragen kommen können, bis hin zur Lebenslage und dem damit verbunden Wohnen stehen. Letztere wird charakterisiert durch die Indikatoren, Wohnfläche pro Kopf, Wohnungsausstattung, Wohnformen, Wohnungsumfeld sowie, (drohende) Wohnungslosigkeit und ergänzt durch subjektive Indikatoren zur Wohnzufriedenheit.

Als Beispiel für den Hochtaunuskreis kann die Mietobergrenzen für die Unterkunftskosten nach Maßgabe der § 22 SGB II und § 35 SGB XII ab 01.04.2018 genannt werden.

Die Mietobergrenzen bezeichnen die angemessene Bruttokaltmiete. Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus Grundmiete und kalten Nebenkosten. Heizkosten werden zusätzlich anerkannt.

Haushaltsgröße	Vergleichsraum I (Bad Homburg, Friedrichsdorf, Königstein, Kronberg, Oberursel, Steinbach)	Vergleichsraum II (Glashütten, Grävenwiesbach, Neu-Anspach, Schmitten, Usingen, Wehrheim, Weilrod)
1 Person	529,00 €	426,00 €
2 Personen	639,00 €	502,00 €
3 Personen	731,00 €	611,00 €
4 Personen	818,00 €	682,00 €
5 Personen	905,00 €	746,00 €
jede weitere Person	+ 98,00 €	+ 92,00 €

2. Aktuelle Situation

a) Wie viele Menschen besitzen einen Wohnberechtigungsschein im Hochtaunuskreis?

Die jeweiligen Städte- und Gemeindeverwaltungen sind hier zuständig.

Der Wohnberechtigungsschein ist eine amtliche Bescheinigung in Deutschland, mit deren Hilfe ein Mieter nachweisen kann, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen.

Der Wohnberechtigungsschein wird vom Wohnungamt der Gemeinde bzw. Stadt an Personen ausgestellt, die in der Bundesrepublik Deutschland einen dauerhaften Aufenthalt begründen und eine bestimmte Einkommengrenze nicht überschreiten.

b) Wie viele mietpreisgebundenen Wohnungen gibt es im Hochtaunuskreis?

Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden, sind belegungs- und mietpreisgebunden. Diese Wohnungen können nur an Wohnungssuchende vermietet werden, deren Gesamteinkommen eine gesetzlich festgelegte Einkommensgrenze nicht übersteigt. Eine Übersicht über die Anzahl dieser Wohnungen im Hochtaunuskreis sollte ebenso dem jeweiligen Wohnungamt der Gemeinde bzw. Stadt vorliegen.

c) Wie viele bezahlbare Wohnungen gibt es im Hochtaunuskreis?

In diesem Zusammenhang wäre eine Konkretisierung der Frage notwendig. Was wird unter einer „bezahlbaren Wohnung“ verstanden? Auch hierzu sollten dem jeweiligen Wohnungamt der Gemeinde bzw. Stadt Übersichten über Mietpreise der jeweils angebotenen Wohnung vorliegen.

Online-Berichte zum Thema:

https://soziales.hessen.de/sites/default/files/media/hsm/wohnraumfoerderbericht_2016_barrierefrei_0.pdf

(Wohnraumförderbericht 2016)

https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/Aktuelles/160610_Prognose_Wohnraumbedarf.pdf?blob=publicationFile&v=2

Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte Endbericht.
Eine Untersuchung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Darmstadt, den 20.05.2016

3. Entwicklung seit 2011

a) Wie viele Wohnungen sind seit 2011 im Hochtaunuskreis entstanden (mietpreisgebunden und bezahlbar)?

Nach den uns vorliegenden Informationen wurden zwischen 2011 und 2018 Anträge mit einem Fördervolumen von insgesamt **15,6 Mio.** Euro gestellt.

Insgesamt konnten Zuschüsse über **11,35 Mio.** Euro bewilligt werden:

Zeitraum	Kommune	Datum	Fördersumme	WE	förderrfähige Wfl.
2011			0,00 €		
2012			0,00 €		
2013			0,00 €		
2014			0,00 €		
2015	Glashütten	18.03.2015	605.000,00 €	8	498 m ²
2016	Friedrichsdorf	22.03.2016	2.118.210,00 €	25	1.247 m ²
	Usingen	16.02.2016	1.055.250,00 €	11	738 m ²
	Usingen	16.02.2016	3.502.050,00 €	26	1.893 m ²
2017	Oberursel	08.03.2017	1.069.900,00 €	8	472 m ²
2018	Oberursel	15.08.2018	3.002.040,00 €	22	1.472 m ²

Nach Vorlage der Genehmigung der Fördermittel endet der Vorgang für den Hochtaunuskreis. Wir erhalten darüber hinaus keine weiteren Informationen über die Verwendung der Mittel bzw. Umsetzung der Maßnahmen.

Im Gegensatz zu mietpreisgebundenem Wohnraum sind die Fragen zu „bezahlbarem Wohnraum“; insbesondere hinsichtlich der Wohnungszahlen nicht zu beantworten. Hierzu gibt es keine Erhebungen.

b) Wie viele Wohnungen sind seit 2011 aus der Bindung herausgefallen?

Wegfall von Bindungen:	in 2011	in 2012	in 2013	in 2014	in 2015	in 2016	in 2017	2011-2017
Gesamt	281	145	333	120	245	458	233	1.815
1. Förderweg	254	145	331	102	174	141	227	1.374
Vereinbarte Förderung	0	0	2	18	33	257	6	316
Wohnungsfürsorge	27	0	0	0	36	60	0	123
Modernisierung 10 Jahre	0	0	0	0	0	0	0	0
Modernisierung 15 Jahre	0	0	0	0	0	0	0	0
Modernisierung 20 Jahre	0	0	0	0	2	0	0	0
Förderung nach WoFG	0	0	0	0	0	0	0	0
KIP	0	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Belegungsrechten	0	0	0	0	0	0	0	0
Studenten	0	0	0	0	0	0	0	0

(Quelle WIBank Offenbach, 03.12.2018)

c) Wie viele Wohnungen (mietpreisgebunden und bezahlbar) sind entstanden durch Grundstücksverkäufe an Kommunen und Städte seit 2011?

Durch Grundstücksverkäufe des Kreises sind bislang keine neuen Wohnungen in diesen Segmenten entstanden; allerdings konnten durch die Veräußerung von Bestandsimmobilien an die Gem. Wohnungsbau Usingen sowie an die Stadt Bad Homburg 239 bezahlbare Wohnungen gesichert und erhalten werden.

d) Wie viele Wohnungen (bezahlbar und mietpreisgebunden) sind an Städte und Kommunen verkauft worden?

Im Bestand des Hochtaunuskreises stehen keine mietpreisgebundenen Wohnungen.

Was den „bezahlbaren Wohnraum“ anbelangt, so ist der Begriff bislang nicht allgemeingültig definiert. Häufig wird als Bezugsgröße der Einkommensanteil verwendet, den ein Haushalt pro Monat für Miete ausgibt. Nach einer EU-Definition gilt ein Haushalt als finanziell überbelastet, wenn mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und Mietnebenkosten aufgewendet werden müssen. Für das Wirtschaftsinstitut Empirica gilt eine Wohnung als „bezahlbar“, wenn der Haushalt höchstens 30 Prozent seines Einkommens für die Kaltmiete zahlen muss. Andere Definitionsversuche gehen davon aus, dass ein Drittel des Haushaltseinkommens für die Warmmiete als Obergrenze gelten sollte.

Bei den aktuellen Grundstücksveräußerungsabsichten des Hochtaunuskreises definieren wir als bezahlbarer Wohnraum eine Netto-Kaltmiete, die 20 % unter der ortsüblichen Miete liegt.

In Anlehnung an die vorgenannte Definition, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Veräußerung der nachfolgend gelisteten Wohngebäude durch den Hochtaunuskreis insgesamt 239 bezahlbare Wohnungen gesichert und erhalten werden konnten.

- Grundstückskaufvertrag vom 27.11.2014 über die sog. Heinrich-Müller-Siedlung, Altkönigstraße 5 – 39 in 61250 Usingen mit

18 Mehrfamilienwohnhäuser
138 Wohnungen
9.772 m² Wohnfläche
25 Garagen
125 Stellplätze
22.494 m² Grundstücksfläche.

- Grundstückskaufvertrag vom 27.11.2014 über das Wohnhaus Naunstädter Straße 7 in 61279 Grävenwiesbach mit
 - 6 Wohnungen
 - 393 m² Wohnfläche ca. insgesamt
 - 3 Stellplätze
 - 823 m² Grundstücksfläche
- Grundstücksübertragungsvertrag vom 22.09.2016 über die Wohngebäude, Jacobistraße 46 – 48 in 61348 Bad Homburg v.d.Höhe mit
 - 72 Wohnungen
 - 4.708 m² Wohnfläche ca. insgesamt
 - 103 Stellplätzen
 - 4.762 m² Grundstücksfläche
- Grundstücksübertragungsvertrag vom 04.10.2016 über die Wohngebäude, Im Lech 9-11 in 61350 Bad Homburg v.d.Höhe mit
 - 23 Wohnungen
 - 1.009 m² Wohnfläche ca. insgesamt
 - 1.578 m² Grundstücksfläche

4. weitere Entwicklung

a) Wie beurteilt der Kreisausschuss die aktuelle Lage sowie die zukünftigen Jahre?

Trotz einer aktuell deutlich zunehmenden Neubautätigkeit prognostizieren Fachleute einen jährlichen Wohnungsbedarf. Vor allem der Wohnungsmarkt in den Verdichtungsräumen und großen Städten war in den letzten Jahren von einer hohen Dynamik geprägt.

Wenn es konkret um die Versorgungssituation im geförderten und „bezahlbaren“ Segment im Hochtaunuskreis geht, also die Verschneidung der Bedarfssituation mit dem Angebot, ist dies eine äußerst komplexe Fragestellung, die von hier allerdings nicht beantwortet werden kann.

Hierzu bedarf es unter Einbeziehung der kreisansässigen Kommunen vertiefte empirische Untersuchungen zur Situation im geförderten und nicht geförderten Wohnungssegment.

Derartige Fragestellungen können wahrscheinlich nur gutachterlich im Rahmen von Wohnbedarfsstudien oder Bedarfskonzepten beantwortet werden.

b) Welche Maßnahmen seitens des Hochtaunuskreises haben sich als effizient erwiesen bei der Schaffung von mietpreisgebundenem und bezahlbarem Wohnraum seit 2011?

Durch die teilw. Veräußerung des kreiseigenen Wohnbestandes

- Heinrich-Müller-Siedlung, Usingen 138 Wohnungen
- Wohngebäude Naunstädter Straße 7, Grävenwiesbach 6 Wohnung
- Wohngebäude Jacobistraße 46 – 48 , Bad Homburg 72 Wohnungen
- Wohngebäude Im Lech 9 – 11, Bad Homburg 23 Wohnungen

konnten insgesamt 239 bezahlbare Wohnungen gesichert und erhalten werden.

Darüber hinaus werden bei den aktuellen Grundstücksveräußerungsabsichten des

Hochtaunuskreises die Investoren verpflichtet, einen Anteil von 20 % der entstehenden Gesamtwohnfläche an bezahlbarem Wohnraum herzustellen.

Als bezahlbarer Wohnraum wird hier eine Netto-Kaltmiete definiert, die 20 % unter der ortsüblichen Miete liegt.

Der bezahlbare Wohnraum ist darüber hinaus auf 20 Jahre dinglich im Grundbuch zu sichern. Erstmals nach 5 Jahren kann die Netto-Kaltmiete über eine Indexierung (Verbraucherpreisindex) angepasst werden.

c) Wie viele Wohnungen (mietpreisgebunden und bezahlbar) sind durch Maßnahmen des Kreises seit 2011 entstanden?

Durch Maßnahmen des Kreises sind bislang keine neuen Wohnungen in diesen Segmenten entstanden; allerdings konnten durch die Veräußerung von Bestandsimmobilien 239 bezahlbare Wohnungen gesichert und erhalten werden.

d) Durch welche Maßnahmen will der Hochtaunuskreis in Zukunft bezahlbaren und mietpreisgebundenem Wohnraum schaffen?

Der Hochtaunuskreis ist mit 20% an der „Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis“ beteiligt. Diese verwaltet im Usinger Land bereits über 600 bezahlbare und mietpreisgebundene Wohnungen, zahlreichen Garagen und Stellplätzen sowie einer Rettungswache und einem Unterkunftsheim für Flüchtlinge. Zurzeit laufen Planungen das Angebot weiter auszubauen.

e) Durch welche Maßnahmen will der Hochtaunuskreis Kommunen und Städte bei deren Bemühungen unterstützen, solchen Wohnraum zu schaffen.

Durch den Verkauf von Grundstücken werden potentielle Grundstücke zur Erschließung von Wohngebieten geschaffen, wie z.B. ehemaligen Schulgelände oder auch das ehemalige Klinikgelände in Bad Homburg. Bei letzterem wurde bereits bei der Ausschreibung darauf hingewiesen, dass die Käufer/Investoren verpflichtet werden, mindestens 20 Prozent der Bruttogeschoßfläche als preisgünstigen Mietwohnungsbau anzubieten.

gez. Ulrich Krebs
Landrat