



Drucksache Nr. 21/2019

Dokumentart: Kenntnisnahme
öffentlich

23.01.2019 / bö

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Liegenschaften, Sicherheit und Ordnung
Fachdienst	Immobilien, Satzungen, ÖPNV
Sachbearbeiter/in	Thomas Börner

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	29.01.2019	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	11.02.2019	zur Kenntnis

Betreff:

Anfrage der Wählerinitiative Kelsterbach zu Wohnraum in Kelsterbach

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt die Anfrage der Wählerinitiative Kelsterbach zu Wohnraum in Kelsterbach vom 25.10.2018 zur Kenntnis.

Der Magistrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Grundsätzliches

Der Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum ist besonders im Rhein-Main-Gebiet stark angespannt. Es fällt in Kelsterbach besonders auf, dass die 3 Wohnungseigentümer Nassauische Heimstätte, Gemeinnützige Baugenossenschaft und Stadt Kelsterbach Durchschnittsmieten unter 6 Euro pro m² Wohnfläche haben. In dem Segment zwischen 6 und 10 Euro ist insbesondere für Familien so gut wie kein Angebot vorhanden. Deshalb gilt es bezahlbaren Wohnraum und nicht nur Sozialwohnungen zu fördern.

Die durchschnittlichen Grundmieten betragen bei der Stadt Kelsterbach ca. 5,00 € pro m² Wohnfläche, bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft ca. 5,50 € pro m² Wohnfläche, bei der Nassauischen Heimstätte ca. 5,60 € pro m² Wohnfläche. Diese Mieten liegen in der Regel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Für derzeit 442 Sozialwohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft, der Nassauischen Heimstätte und der Stadt Kelsterbach inkl. ihres Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft hat die Stadt Kelsterbach ein gesetzliches Belegungsrecht. Darüber hinaus wurden vertragliche Belegungsrechte für derzeit zusätzliche 477 frei finanzierte Wohnungen von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft und der Nassauischen Heimstätte erworben bzw. die Belegungsrechte werden im eigenen Wohnungsbestand der Stadt Kelsterbach bzw. in ihrem Eigenbetrieb erhalten. Zum Vergleich: Die Stadt Raunheim verfügt derzeit lediglich über 99 Sozialwohnungen.

Fazit: Von den in Kelsterbach ca. 1.800 befindlichen Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft, der Nassauischen Heimstätte und der Stadt Kelsterbach hat die Stadt Kelsterbach etwa für die Hälfte der Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen entweder ein gesetzliches Belegungsrecht (Sozialwohnungen) oder ein vertragliches Belegungsrecht (frei finanzierte Wohnung). Auch für die restlichen etwa 900 Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft und der Nassauischen Heimstätte werden von den Gebäudeeigentümern sozial verträgliche Mieten erhoben. Viele dieser Wohnungen dienen zur Wohnraumversorgung von Familien mit mittlerem Einkommen. Dies ändert auch nichts an der Tatsache, dass die Anzahl der sozial gebundenen Wohnungen abgenommen haben, da sowohl die Nassauische Heimstätte als auch die Gemeinnützige Baugenossenschaft ein Garant für bezahlbaren Wohnraum ist. In Anbetracht der Tatsache, dass alle 3 Wohnungsbauträger ihre Wohnungsbestände erweitern wollen, sind dies gute Vorzeichen. Die Stadt Kelsterbach muss weiterhin das Bestreben haben, für alle Einkommen adäquate Wohnungen anbieten zu können. Da sowohl die Anzahl der Bezugsberechtigten für Sozialwohnungen als auch die Anzahl der Sozialwohnungen im Vergleich zu anderen Kommunen in unserer Größenordnung weitaus höher ist, kann derzeit nur sozialgebundener Wohnraum für die in Kelsterbach lebenden Personen berücksichtigt werden.

Frage 1) Wie hat sich die absolute Zahl der sozial geförderten Mietwohnungen in den vergangenen 30 Jahren entwickelt (bitte mit jährlicher Aufstellung/Grafik zum Stichtag 31.12.) ?

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
2018	2017	2016	2015	2014	2013
Zahl Sozial- wohnunge n	Zahl Sozial- wohnunge n	Zahl Sozial- wohnunge n	Zahl Sozial- wohnunge n	Zahl Sozial- wohnunge n	Zahl Sozial- wohnunge n
442	488	444	532	583	648

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
2012	2011	2010	2009	2008	2007

Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n
674	692	689	713	683	683

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
2006	2005	2004	2003	2002	2001
Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n
792	792	888	1.017	1.065	1.122

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
2000	1999	1998	1997	1996	1995
Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n
1.140	1.134	1.158	1.170	1.188	1.242

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
1994	1993	1992	1991	1990	1989
Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n	Zahl Sozial- wohnungen n
1.246	1.240	1.215	1.263	1.255	1.255

Frage 2)

Prognose: Wie wird sich der Sozialwohnungsbestand nach dem heutigen Stand durch Auslaufen von Belegrechten, Sozialbindung, Neubauten, etc. in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln (bitte mit jährlicher Aufstellung/Grafik zum Stichtag 31.12.) ?

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zahl	Zahl	Zahl	Zahl	Zahl	Zahl

<i>Sozial- wohnunge n</i>	<i>Sozial- wohnunge n</i>	<i>Sozial- wohnunge n</i>	<i>Sozial- wohnunge n</i>	<i>Sozial- wohnunge n</i>	<i>Sozial- wohnunge n</i>
<i>442</i>	<i>408</i>	<i>355</i>	<i>374</i>	<i>446</i>	<i>306</i>
<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>
<i>477</i>	<i>477</i>	<i>453</i>	<i>408</i>	<i>408</i>	<i>408</i>
<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>
<i>919</i>	<i>885</i>	<i>808</i>	<i>782</i>	<i>854</i>	<i>714</i>

<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>
<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>202</i>
<i>Zahl Sozial- wohnunge n</i>	<i>Zahl Sozial- wohnunge n</i>	<i>Zahl Sozial- wohnunge n</i>	<i>Zahl Sozial- wohnunge n</i>	<i>Zahl Sozial- wohnunge n</i>	<i>Zahl Sozial- wohnunge n</i>
<i>288</i>	<i>288</i>	<i>273</i>	<i>273</i>	<i>273</i>	<i>243</i>
<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>
<i>408</i>	<i>408</i>	<i>408</i>	<i>408</i>	<i>408</i>	<i>408</i>
<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>
<i>696</i>	<i>696</i>	<i>681</i>	<i>681</i>	<i>691</i>	<i>651</i>

<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>
<i>2030</i>	<i>2040</i>	<i>2050</i>
<i>Zahl Sozial- wohnungen</i>	<i>Zahl Sozial- wohnungen</i>	<i>Zahl Sozial- wohnungen</i>
<i>225</i>	<i>181</i>	<i>140</i>
<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>	<i>Zahl Belegungs- rechte</i>
<i>408</i>	<i>384</i>	<i>364</i>
<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>	<i>Zahl ins- gesamt</i>
<i>633</i>	<i>565</i>	<i>504</i>

Erläuterungen: Inkl. geplanter Neubauten Staudenring, Auf der Mainhöhe, Waldstr.

Die Nassauische Heimstätte plant, der Stadt Kelsterbach anzubieten, die Sozialbindung der 48 Wohnungen An der Niederhölle um 10 Jahre verlängern; in diesem Fall erhöht sich die Anzahl der Sozialwohnungen in den Jahren 2019 – 2019 um jeweils 48 Wohnungen

Frage 3) Auf welche Träger/Eigentümer verteilt sich der Bestand an Sozialwohnungen ?

- 3.1) Stadt Kelsterbach (6 Wohnungen)*
 - 3.2) Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach (242 Wohnungen)*
 - 3.3) Nassauische Heimstätte (194 Wohnungen)*
- Stand: 31.12.2018*

Frage 4) Wie hat sich die Zahl an städtischen Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren entwickelt ?

<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>
<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>
<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>	<i>312</i>

Frage 5) Wie hat sich die Zahl der Wohnungssuchenden bzw. der auf Wohnungszuteilungen wartenden Menschen in den letzten 10 Jahren entwickelt ?

Zahl der Wohnungssuchenden, die bei der Stadt Kelsterbach gemeldet sind (Sozialwohnungen und freifinanzierte Wohnungen):

<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>	<i>Jahr</i>
<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>	<i>Zahl</i>
<i>592</i>	<i>574</i>	<i>580</i>	<i>500</i>	<i>485</i>	<i>413</i>	<i>446</i>	<i>353</i>	<i>415</i>	<i>429</i>

Frage 6) Wie lange haben registrierte Wohnungssuchende durchschnittlich auf eine Wohnungszuteilung gewartet ?

4,5 Jahre

Frage 7) Welche Erkenntnisse hat der Magistrat über fehlbelegte Sozialwohnungen ?
Wie viele Wohnungen sind fehlbelegt und seit wann und welcher Form wird die Fehlbelegungsabgabe angewandt ?

7.1) Wie viele Wohnungen sind fehlbelegt ?

Sozialwohnungen in Kelsterbach: 442

Anteil der Haushalte, die eine Fehlbelegungsabgabe zahlen: 109

7.2.) Seit wann und in welcher Form wird die Fehlbelegungsabgabe angewandt ?

Die Fehlbelegungsabgabe wurde in Hessen erhoben vom 01.07.1993 – 30.06.2011 und dann erneut seit 01.07.2016.

Das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG) wurde am 30.11.2015 vom Hessischen Landtag beschlossen. Mieter in Sozialwohnungen werden in der Regel alle 2 Jahre hinsichtlich ihres Einkommens / Familieneinkommens überprüft. Liegt das Einkommen mindestens 20 % über der Einkommensgrenze in der sozialen Wohnraumförderung, ist mtl. eine Fehlbelegungsabgabe an die Stadt Kelsterbach zu entrichten.

Frage 8) Wie beurteilt der Magistrat den Wohnungsmarkt in Kelsterbach hinsichtlich der Entwicklung von Mietwohnungen in Korrelation zur wirtschaftlichen und Einkommensentwicklung der Bevölkerung ?

Es fällt in Kelsterbach besonders auf, dass es bei den Mieten eine sehr große Diskrepanz zwischen den Wohnungseigentümern (Gemeinnützige Baugenossenschaft, Nassauische Heimstätte, Stadt Kelsterbach) und privaten Vermietern gibt. Kelsterbach hat im Vergleich zu anderen Städten einen überdurchschnittlichen Bestand an sozialgebundenem Wohnraum. In der weiteren Entwicklung der Mietwohnungen ist besonders der Schwerpunkt zu legen auf:

- *Förderung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterhalb des derzeitigen Mietspiegels von ca. 12 Euro pro m² Wohnfläche*
- *Barrierefreie Wohnungen, vor allem für ältere Menschen*
- *Wohnraum für kinderreiche Familien*
- *Durchmischung von Wohnquartieren mit einem breiten Angebot von unterschiedlichen Miet- und Eigentumswohnungen.*

Frage 9) Beim Neubauprojekt der Nassauischen Heimstätte in der Rüsselsheimer Straße sind Zuschüsse von Seiten der Stadt für den Bau von Wohnungen geplant.

Frage 9 a) Wie viele Wohnungen sollen bezuschusst werden ?

80 Wohnungen

Frage 9 b) Welche Höhe sollen die Zuschüsse pro Wohnungen haben ?

20.000,00 pro Wohnung = 1.600.000,00 €

Frage 9 c) Werden ausschließlich sozial geförderte Wohnungen bezuschusst ?

Ja

Frage 9 d) Welche Laufzeit werden die erworbenen Belegrechte haben ?

Das hängt von dem Zuschuss- Bewilligungsbescheid der Stadt Kelsterbach an die Nassauische Heimstätte bzw. von dem Darlehens-Bewilligungsbescheid des Landes Hessen an die Nassauische Heimstätte ab. Beide Bescheide sind noch nicht erteilt worden. Üblich ist eine Laufzeit des Belegungsrechts von 20 Jahren (Ablauf der Sozialbindung). Neuerdings sind auch 25 Jahre möglich, abhängig davon, wieviel Finanzierungszuschüsse die Nassauische Heimstätte beim Land Hessen beantragt und bewilligt bekommt. Es ist von der Stadt Kelsterbach angedacht, die noch laufenden Belegungsrechte für die abzureißenden NH-Häuser Rüsselsheimer Str. 163 – Rüsselsheimer Str. 203 zu übertragen und das Belegungsrecht darüber hinaus um weitere 5-10 Jahre zu verlängern.

Frage 9 e) Wann wird die Bezuschussung in welcher Gesamthöhe fällig ?

Dieses wird in dem Zuschuss-Bewilligungsbescheid der Stadt Kelsterbach an die Nassauische Heimstätte geregelt und ist auch abhängig vom Darlehens-Bewilligungsbescheid des Landes Hessen an die Nassauischen Heimstätte. Der voraussichtliche Baubeginn ist Ende 2019. Geplant ist: 800.000,00 € werden im Jahr 2020 an die Nassauische Heimstätte ausgezahlt, 800.000,00 € im Jahr 2021.

Sachdarstellung

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	
Haushaltsjahr	
Kostenstelle	

Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung			
Sonstige Hinweise:			
.			
.			

Stellungnahmen:

Fachbereichsleiter	Keine Beteiligung notwendig
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Anlage(n):

1. MV-Anfrage Wählerinitiative-Anlage