

Stadt Bad Nauheim · Dez I · Postfach 1669 · 61216 Bad Nauheim

An die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Klaus Kreß
Zimmer 1.08 · 1.0G
Gebäude Parkstraße 36-38
Tel. +49 (0)6032 343-200
Fax +49 (0)6032 343-276
klaus.kress@bad-nauheim.de

23. November 2021

Anfrage Fraktionen CDU, Bündnis90/Die Grünen und SPD vom 1.11.2021 Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher von Massow, sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung,

o.g. Anfrage wird wie folgt beantwortet:

zu 1. und 2. Wie viele Wohnungen mit sozialer Bindung sind in Bad Nauheim vorhanden / werden von der WoBau angeboten?

Zurzeit unterliegen 268 Wohnungen insgesamt, alle im Bestand der WoBau GmbH, einer Sozialbindung.

zu 3. Wie viele davon sind aktuell frei?

Aktuell ist eine sozialgebundene Wohnung frei.

zu 4. Zu welchen Konditionen bietet die WoBau sozialgebundene Wohnungen an?

Von 4,71 € bis 7,42 €; durchschnittlich für 5,60 € / m² Kaltmiete.

Zu 5, Wie viele Einwohner in Bad Nauheim sind im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines?

Aktuell sind 121 Wohnberechtigungsbescheinigungen für Bad Nauheimer Bürgerinnen und Bürger ausgestellt.

zu 6. Wie viele Einwohner in Bad Nauheim mit Wohnberechtigungsschein warten auf eine Sozialwohnung?

Derzeit 73 Wohnungssuchende.

zu 7. Wie hoch ist die durchschnittliche Wartezeit auf eine Sozialwohnung der WoBau (bezogen auf die letzten 5 Jahre)?

Die durchschnittliche Wartezeit für eine Sozialwohnung beträgt bis zu einem Jahr.

zu 8. Wie hoch ist aktuell die Wartezeit auf eine Sozialwohnung der WoBau? siehe Antwort zu Frage 7

zu 9. In welchen Zeitabständen wird der Einkommensnachweis abgefragt?

Vor Einzug sind die letzten drei Gehaltsnachweise vorzulegen.

zu 10. Wie viele Wohnungen wurden aufgrund zu hoher Einkommen der Nutzer neu vergeben?

Keine.

zu 11. Wann, in welcher Höhe und nach welchen Kriterien erfolgt eine Anhebung der Miete nach Wegfall aus der Sozialbindung?

Die Anhebung erfolgt individuell, nach Wirtschaftseinheit.

Im Jahr 2017, Alfred-Martin-Str. 7, nach gesetzl. Bestimmungen (§ 558 BGB) 20 % der Nettomiete, von 5,05 € auf 6,06 € / m²;

Friedberger Str. 8 (41 Wohnungen zum 01.12.2019 fielen aus der Sozialbindung), 7,16 €, Anhebung auf bis zu einem max. Mietpreis von 8,50 €;

Hauptstr. 95 (7 Wohnungen zum 01.07.2020 fielen aus der Sozialbindung), es wurde keine Mieterhöhung vorgenommen, derzeit beträgt die Miete 6,14 € / m²;

Bei Neuvermietung nach Einzelmodernisierung oder Instandhaltung beträgt die maximale Miethöhe 8,50 € / m².

zu 12. Wie hoch ist der Anteil an sozial gebundenen Wohnungen der WoBau, gemessen an dessen Gesamtangebot?

Im Wohnungsbestand sind 1.226 Wohnungen; davon unterliegen 268 einer Sozialbindung, dies entspricht einem Anteil von 22 %.

zu 13. Wie hat sich dieser Anteil in den vergangenen 10 Jahren entwickelt?

2011 Wohnungsbestand 1.172, davon 345 sozialgebundene Wohnungen;

2012 Wohnungsbestand 1.170, davon 345 sozialgebundene Wohnungen;

2013 Wohnungsbestand 1.170, davon 345 sozialgebundene Wohnungen;

2014 Wohnungsbestand 1.168, davon 345 sozialgebundene Wohnungen;

2015 Wohnungsbestand 1.168, davon 351 sozialgebundene Wohnungen;

2016 Wohnungsbestand 1.172, davon 316 sozialgebundene Wohnungen;

2017 Wohnungsbestand 1.172, davon 316 sozialgebundene Wohnungen;

2018 Wohnungsbestand 1.172, davon 313 sozialgebundene Wohnungen; 2019 Wohnungsbestand 1.171, davon 272 sozialgebundene Wohnungen; 2020 Wohnungsbestand 1.226, davon 268 sozialgebundene Wohnungen;

Zu 14. Wie wird sich der Anteil in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln?

Der Anteil wird sinken, wenn nicht relevante finanzielle Mittel der Muttergesellschaft Stadt Bad Nauheim und Fördermittel in die WoBau investiert werden, um den Anteil stabil zu halten.

zu 15. Wie viele Wohnungen fallen in kommenden Jahren aus der sozialen Bindung heraus?

72 Wohnungen im Jahr 2022

(Blücherstraße 23 – 45 Wohnungen, Karlstraße 37 – 27 Wohnungen)

16 Wohnungen im Jahr 2026

(Ludwigstr. 27, Frankfurter Str. 42a MH, Friedrichstr. 11+13)

zu 16. Für wie viele sozialgebundene Wohnungen der Wobau wurde die Sozialbindung verlängert?

Keine.

Zu 17: Wie hoch ist die momentane Fehlbelegungsquote?

Zuletzt waren 227 Wohnungen in der Fehlbelegung registriert. Von diesen wurden 31 bis zum 30. April 2021 zu Ausgleichszahlungen herangezogen. Die Quote betrug 13,6 %. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich der Nichterhebungsverordnung ist die Fehlbelegungsabgabe in Bad Nauheim ab dem 1. Mai 2021 nicht mehr zu erheben.

zu 18. Wie viele Wohnungen im Altbestand/Neubestand der WoBau hat jene in den letzten fünf Jahren in eine soziale Bindung überführt?

Keine.

zu 19. Was plant die WoBau, um ihren Anteil an sozialgebundenen Wohnungen zu erhöhen?

Durch den Neubau An den Streuobstwiesen 5, Fertigstellung im IV. Quartal 2022, werden 24 Wohnungen in den sozialgebundenen Wohnungsbestand überführt.

zu 20. Wie viele Wohnungen, in Summe und Prozent, der WoBau liegen bei maximal 8,50 Euro pro Quadratmeter?

644 Wohnungen liegen bei max. 8,50 € / m², was einem Anteil von 52 % entspricht.

zu 21. Wann erwartet die Stadt die erste Investorenabgabe und in welcher Höhe? Ende 2022 / Anfang 2023 aus dem Projekt "ehem. Zahnfabrik" in Höhe von ca. 546.000 €.

zu 22. Sind bereits weitere Zahlungen in Aussicht?

Im Kontext des Projekts "Bahnhof / Fürstenhöfe", frühestens 2025.

zu 23. Wann genau entsteht die Verpflichtung zur Zahlung der Investorenabgabe? Bitte erläutern Sie den Vorgang und die zeitliche Abfolge anhand eines fiktiven Beispiels inkl. der Angabe, innerhalb welcher Frist die Abgabe zu entrichten ist.

Die Investorenabgabe bzw. der Sozialbeitrag ist binnen 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung fällig. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (des Wetteraukreises) einzureichen.

Mil freundlichen Grüßen

Klaus Kreß Bürgermeister