



An Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Oliver von Massow
Parkstraße 36-38
61231 Bad Nauheim

AN/031/2021
Eingang 15.09.2021
Kop. Mag. I, II }
Kop. Frakt. } 16.09.2021

Bad Nauheim, den 13.09.2021

Thema: Zusätzliche Einnahmen für bezahlbaren Wohnraum

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,
anbei ein Antrag für die nächste Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Bemessungsquote für die durch die Stadt erhobene Ablösesumme im Rahmen der Investorenabgabe bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, Grundstücksverkäufen an Investoren sowie Erschließung durch Investoren (aktuell eine Sozialbindung von 15% der laut Bauantragsunterlagen geplanten Wohnfläche, die für 700 €/m² ablösbar ist) wird ab dem 01.01.2022 von 15% auf 20% und ab dem 01.01.2023 auf 25% erhöht. Die Einnahmen sind zweckgebunden an die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft (Wobau) auszuführen, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Nettokaltmiete bis zu 8,50€/m²) zu finanzieren. Alternativ können vom Investor weiterhin 15% der geplanten Wohnfläche als sozialgebundene Wohnungen gebaut werden. Weiterhin soll über die bisher eingegangenen Ablösesummen sowie über deren (geplante) Verwendung zeitnah im Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr sowie dem Haupt- und Finanzausschuss berichtet werden.

Begründung:

Die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Bad Nauheim droht sich stetig zu einer handfesten Wohnungskrise auszuweiten, während der Bauboom auf dem Immobilienmarkt jedoch weiter Fahrt aufnimmt. Die Wetterauer Zeitung¹ vom 04.01. berichtet: Beim Kauf einer Eigentumswohnung in Bad Nauheim sei eine Preissteigerung von über 10% zu verzeichnen. Die Spitzenpreise lägen zurzeit bei über 6000 €/m². So gäbe es im Neubaugebiet Bad Nauheim Süd keine Eigentumswohnung, die unter 5000 €/m² zu haben sei.

Das Angebot an Sozialwohnungen sinkt jedoch kontinuierlich. Diese Entwicklung muss gestoppt werden. Schon seit längerem ist es beispielsweise Menschen, die in Bad Nauheim arbeiten, nicht mehr möglich, hier auch zu wohnen. Besonders sind davon junge Bad Nauheimer*innen oder Familien betroffen, sofern sie sich nicht zu Besserverdienenden zählen dürfen. Auch Senior*innen geraten hier immer mehr unter Druck, denn die Mietpreise steigen im Vergleich zu deren Renten stetig und unverhältnismäßig stark an.

Es ist dringend nötig, gerechte Lebensverhältnisse zu schaffen, damit auch Einwohner*innen mit kleinen und mittleren Einkommen in Bad Nauheim eine Wohnung finden können. Der Bau und Erhalt von Mietwohnungen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft muss vorrangig in den Bereichen sozialer und bezahlbarer Wohnungsbau, Mehrgenerationsprojekte und altersgerechter Wohnangebote ausgebaut und stärker finanziell unterstützt werden.

Investor*innen haben die bisherige Option, statt der Errichtung von 15% bezahlbarem Wohnraum eine Ablöse für 700€/m² zu zahlen, seit der Einführung dieses Modells in Bad Nauheim gerne genutzt. Die Projekte erschienen dennoch rentabel. Zukünftig soll eine

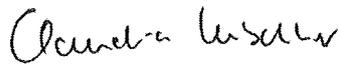
¹ <https://www.wetterauer-zeitung.de/wetterau/bad-nauheim-ort78877/immobilienmarkt-wohnungen-bad-nauheim-friedberg-wetterau-preise-corona-13950154.html>

stärkere Anreizwirkung geschaffen werden, solche Wohnungen auch tatsächlich zu errichten oder aber mit einer erhöhten Ablösesumme mehr bezahlbaren Wohnungsbau durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft zu ermöglichen.

Es sei betont, dass das Bauen für den eigenen Bedarf von der Regelung weiterhin nicht betroffen ist und begrüßt wird.



Manfred Jordis
(CDU)



Claudia Kutschker
(B90/Die Grünen)



Katharina Brunkhorst
(B90/Die Grünen)



Natalie Pawlik
(SPD)



Sinan Sert
(SPD)