



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-124/2022/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	27.06.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2022	beschließend

Betreff:

**Antrag der Fraktionen von SPD und FDP vom 27.06.2022:
Das Mittelschichtkonzept für vergünstigten Wohnraum "Steinbacher Modell"**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus) wird gebeten, ein **Konzept** zu erstellen, das die Vergabe von „vergünstigtem“ Wohnraum für die Mittelschicht möglich macht und regelt. Ziel ist ein „Steinbacher Modell“, wie zukünftig Wohnraum speziell für die Teile der Mittelschicht mit kleineren Einkommen geschaffen werden kann, deren Nachfrage nach Wohnraum nur unzureichend gedeckt wird, da sie zu viel für einen Anspruch auf Sozialwohnungen verdienen, jedoch zu wenig für Wohnraum zu Marktpreisen (Neubau) oder von Marktmieten finanziell überfordert wird. Zudem soll eine **Richtlinie** zur Vergabe entsprechenden Wohnraums erarbeitet werden. *Erste Eckpunkte der Entwürfe eines Konzepts und einer Richtlinie sind dem HFA zur weiteren Beratung vorzulegen.*

Folgende Punkte sind für diese Entwürfe zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:

- *Über Städtebauliche Verträge kann Investoren vorgegeben werden, wie genau Objekte auszugestaltet sind und wie viele Wohnungen oder welche Quote an bezahlbaren Wohnungen pro Mehrfamilienhaus für Menschen mit niedrigerem Einkommen geschaffen werden müssen. Dabei haben Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, Ausstattungsniveau, etc. einen Einfluss darauf, für wen sich Wohnungen tendenziell eher eignen.*
- *Auch maximale Mieten und deren Entwicklung über die Zeit können festgelegt werden.*
- *Es kann die Nutzung von speziellen Förderprogrammen vorgegeben werden, wie bspw. das Programm zum Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen des Landes Hessen, welches von der WIBank betreut wird.*
- *Die Stadt kann erwägen, für bestimmte Wohnungen Generalmietverträge abzuschließen, um diese selbst vergeben zu können. Es kann deshalb auch ein Gremium etabliert werden, welches den Entscheidungsprozess unterstützt bzw. die finale Entscheidung trifft.*
- *Einkommengrenzen, welche sich an der Haushaltsgrößen orientieren, helfen dabei Wohnraum nur an Haushalte zu vergeben, die tatsächlich gefördert werden sollen.*

- *Auch können maximale Wohnungsgrößen oder die Zimmeranzahl für bestimmte Haushaltsgrößen vorgegeben werden, um zu vermeiden, dass zu wenigen Personen zu viel geförderter Wohnraum zugeteilt wird.*
- *Sollten Bauvorhaben nicht auf städtischem Grund realisiert werden können, ist die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum für die Mittel-schicht nur unter finanzieller Beteiligung der Stadt Steinbach möglich. Deshalb sollten Ansätze für eine Finanzierung vorgelegt werden.*

Begründung:

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die Mittelschicht ist insbesondere in den Ballungsgebieten ein sich verschärfendes Problem, so auch bei uns in Steinbach. Die Schaffung von entsprechendem Wohnraum und die Einflussnahme durch die Kommunen, sollten zur Lösung dieses Problems beitragen. Städte wie Frankfurt, Bad Homburg und andere haben entsprechende Modelle bereits etabliert und arbeiten damit erfolgreich.

Wir möchten insb. Familien der Mittelschicht helfen, in Steinbach Wohnraum zu finden und auch dazu beitragen, dass Menschen, die in Steinbach ihre Heimat haben und sich gesellschaftlich engagieren, nicht wegziehen müssen, nur weil sich ihre Wohnsituation bspw. aufgrund von Nachwuchs verändern muss. Auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt mit kleineren Einkommen möchten wir es ermöglichen in Steinbach zu wohnen oder wohnen zu bleiben.

Ein "Steinbacher Modell" unterstützt somit nicht nur aktiv Mittelschicht-Haushalte mit kleineren Einkommen, sondern trägt auch dazu bei, Leistungs-träger in Steinbach zu halten und das Wohnen hier zu ermöglichen sowie den Zusammenhalt in unserer Stadt und die Identifikation mit dieser zu erhöhen.

Das "Steinbacher Modell" kann immer dort Anwendung finden, wenn Mehr-familienhäuser auf städtischem Grund entstehen bzw. die Stadt Grundstücke an Private verkauft oder entsprechenden Einfluss auf die Ausgestaltung von Neubauten geltend machen kann.

Es ist jedoch explizit selbst kein Wohnbauprogramm, weshalb auch weitere Flächenversiegelung keine direkte Konsequenz daraus ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Nicht bekannt.

gez.
Moritz Kletzka
Fraktionsvorsitzender

gez.
Kai Hilbig
Fraktionsvorsitzender