



BAD HOMBURG
VOR DER HÖHE

WOHNUNGSBERICHT 2021 – 2022

Bad Homburg v. d. Höhe

INHALT

VORWORT	3
DARLEHENSPROGRAMM FÜR FAMILIENGERECHTES WOHNEN	4
FÖRDERUNG DES BEHINDERTENGERECHTEN UMBAUS VON SELBSTGENUTZTEM WOHNEIGENTUM	5
HESSEN-DARLEHEN NEUBAU / BESTANDSERWERB	6
STÄDTISCHER MIETZUSCHUSS	8
WOHNGELD	8
REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG VON SOZIALWOHNUNGSBERECHTIGTEN HAUSHALTEN	11
DAS "BAD HOMBURGER MODELL"	15

VORWORT

Der Fachdienst Wohnen erstellt seit 1996 einen Wohnungsbericht. Den Mitgliedern der städtischen Körperschaften, aber auch den interessierten Bürger*innen, soll somit ein umfassender Überblick über die Tätigkeit des Fachdienstes angeboten werden.

Der Wohnungsbericht ermöglicht einen Überblick über die Tätigkeitsfelder und liefert die jeweiligen statistischen Zahlen und Informationen zu den einzelnen Produkten des Fachdienstes.

Hierzu zählen umfangreiche Förderprogramme, wie das städtische Darlehensprogramm für familiengerechtes Wohnen, mit dem der Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert wird, das Hessen-Darlehen, welches sowohl den Neubau von Immobilien als auch den Erwerb von Gebrauchtimmobilien fördert oder die Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum.

Neben der Eigentumsförderung spielt nach wie vor die einkommensorientierte Förderung im Mietwohnungssektor als Förderinstrument eine herausragende Rolle. Hier wird äußerst wirksam Haushalten mit niedrigem Einkommen bei der Wohnraumfinanzierung gezielt und bedarfsorientiert geholfen. Als Berechnungsgrundlage der Subjektförderung dienen die Vorschriften des staatlichen Wohngeldes sowie die städtischen Mietzuschussrichtlinien.

Auch die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum, durch die Registrierung von wohnungssuchenden Menschen, die Feststellung deren Berechtigung zum Einzug in öffentlich geförderte Wohnungen oder Wohnungen nach dem Hamburger Modell und ihre Vermittlung in solchen Wohnraum, gehört zu den traditionellen, gleichbleibend nachgefragten Aufgaben des Fachdienstes Wohnen.

Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Produkte des Fachdienstes Wohnen sowie die diesbezüglich aktuellen Zahlen für den Berichtszeitraum 2021/2022 können dem folgenden Bericht entnommen werden.

DARLEHENSPROGRAMM FÜR FAMILIENGERECHTES WOHNEN

WER UND WAS WIRD GEFÖRDERT?

Aus diesem Förderprogramm können Familien mit einem oder mehreren Kindern für den Neubau oder Erwerb von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen oder zum Erwerb bzw. familiengerechten Umbau von Altbauten oder Gebrauchtwohnungen ein Darlehen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erhalten.

Für den Bau oder Erwerb eines Familienheimes können Darlehen bis zu 50.000 Euro und Zuschläge von 4.000 Euro für das dritte, von 5.000 Euro für das vierte sowie von 6.000 Euro für das fünfte und jedes weitere Kind gewährt werden. Für die übrigen förderungsfähigen Vorhaben bis zu 80 % dieser Beträge.

WAS SIND DIE KONDITIONEN?

Das Darlehen wird in den ersten 10 Jahren zinsfrei gewährt. Vom 11. bis 20. Jahr beträgt der Zinssatz 3%; danach steigt er auf 6%. Ab dem Folgejahr der Auszahlung wird das Darlehen mit 2% zuzüglich ersparter Zinsen getilgt.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN GIBT ES?

Das bereinigte Familieneinkommen darf bei einem 2 Personen-Haushalt maximal 37.000 Euro (Brutto ca. 54.000 Euro) betragen. Dieser Betrag erhöht sich für jeden weiteren Familienangehörigen um 7.500 Euro (Brutto ca. 10.700 Euro).

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Grundlage sind die am 08.11.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinien über die Förderung von Wohnungen für Familien mit einem oder mehreren Kindern (Programm für familiengerechtes Wohnen). Die Gewährung von Darlehen im Rahmen dieses Programms ist eine freiwillige Leistung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

	2021	2022
Anzahl der Fördermaßnahmen	0	1
davon		
- Neubau	0	0
- Bestandserwerb	0	1
- Umbau	0	0
Darlehensvolumen	0 Euro	40.000 Euro

Das von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe angebotene Darlehensprogramm für familiengerechtes Wohnen wird wegen des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus auf dem allgemeinen Kapitalmarkt in den letzten Jahren nur noch verhalten nachgefragt. Bei steigenden Zinsen ist die Nachfrage deutlich größer als in Zeiten günstiger Darlehenskonditionen. Da die Förderung privat genutzten Wohneigentums zur verstärkten Eigentumsbildung führt, trägt diese auch zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes bei.

FÖRDERUNG DES BEHINDERTENGERECHTEN UMBAUS VON SELBSTGENUTZTEM WOHN-EIGENTUM

Als Wohnungsbauförderstelle des Landes Hessen werden durch den Fachdienst 50.1 – Wohnen Anträge auf Gewährung eines Kostenzuschusses für die Beseitigung baulicher Hindernisse von umzubauendem Wohnraum in Bad Homburg v. d. Höhe bearbeitet und geprüft.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) gewährt Kostenzuschüsse für den Umbau von Wohnraum, um behinderten Menschen die eigene Haushaltsführung zu ermöglichen sowie selbstständig und unabhängig leben zu können. Weiterhin sollen die Wohngebäude und die Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Dies sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- Verbesserung der Freiflächen, Plätze, Wege und PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Verbesserung der Zugänge zu den Nebenräumen außerhalb der Wohnung
- Verbesserung der Bewegungsfreiheit
- Verbesserung von Toilettenräumen und Bädern
- Beseitigung von Stufen und Schwellen
- Errichtung von Rampen
- Gestaltung der Treppen
- Einbau von geeigneten Aufzügen (z.B. Treppenschrägaufzug), Küchen, Toilettenräumen und Bädern
- Kontrastreiche Gestaltung von Bewegungsflächen innerhalb und außerhalb der Gebäude
- Umbau von Einrichtungen zwecks Beseitigung von Verletzungsgefahr für blinde und sehbehinderte Menschen (z.B. halbhoch angebrachte Sicherungskästen im Treppenhaus, niedrige Türen)

WER WIRD GEFÖRDERT?

Eigentümer*innen von Wohnraum, die diesen selbst nutzen oder der von deren Angehörigen genutzt wird. Antragsberechtigt sind die Eigentümer*innen des Gebäudes, an dem oder in dem die Maßnahmen durchgeführt werden.

WIE SIND DIE KONDITIONEN?

Für die förderungsfähigen Maßnahmen wird ein Kostenzuschuss bis zu 50 v.H. gewährt, max. jedoch folgende maßnahmenspezifischen Höchstbeträge:

Bad: Um-/Einbau	5.500 Euro
Küche: Um-/Einbau	5.500 Euro
Lift-/Aufzugseinbau	6.500 Euro
Alle anderen förderungsfähigen Einzelmaßnahmen:	3.000 Euro

Förderungsfähig sind Kosten bis zu 30.000 Euro je Wohneinheit. Maßnahmekosten unter 1.500 Euro sowie Eigenleistungen werden nicht gefördert.

Für Maßnahmen, die nach diesen Richtlinien gefördert werden, dürfen in der Regel keine weiteren Förderungsmittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen werden. Stehen Förderungsmittel aus anderen öffentlichen Haushalten zur Verfügung, wird der Kostenzuschuss entsprechend gekürzt.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Richtlinien für die Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum in Hessen (StAnz. 1/2022 S. 13). Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung von Mitteln nach diesen Richtlinien besteht nicht.

	2021		2022	
Anzahl der Fördermaßnahmen in Bad Homburg v. d. Höhe	9	43.989 Euro	6	20.582 Euro
davon				
- Bad: Um-/ Einbau	1	5.000 Euro	1	5.500 Euro
- Küche: Um-/Einbau	0	0 Euro	0	0 Euro
- Lift-/ Auszugseinbau	8	38.989 Euro	3	10.101 Euro
- alle anderen förderungsfähigen Einzelmaßnahmen	0	0 Euro	2	4.981 Euro

HESSEN-DARLEHEN NEUBAU/BESTANDSERWERB

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von neu geschaffenen oder bereits bestehendem Wohnraum zur erstmaligen Wohneigentumsbildung. Bevorzugt werden bei der Förderung Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen ein besonderer baulicher Bedarf besteht.

Als Wohnungsbauförderstelle des Landes Hessen werden durch den Fachdienst 50.1 – Wohnen die Fördervoraussetzungen geprüft und nach positiver Prüfung Anträge an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) weitergeleitet. Hier erfolgt dann die abschließende Prüfung und Auszahlung.

HESSEN-DARLEHEN NEUBAU

- Bau von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
- Kauf von neu geschaffenem Wohnraum
- Auszahlung nach Baufortschritt, i.d.R. in vier Raten
- Die Darlehenshöhe ist abhängig von den Grundstückskosten. Das Darlehen beträgt bis zu 50% der Gesamtkosten, maximal 125.000 Euro

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschl. Erschließungskosten und Grunderwerbsteuer	Darlehen bis zu
unter 200 Euro	90.000 Euro
200 Euro bis unter 250 Euro	95.000 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	100.000 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	105.000 Euro
350 Euro bis unter 400 Euro	110.000 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	115.000 Euro
450 Euro bis unter 500 Euro	120.000 Euro
Ab 500 Euro	125.000 Euro

- Bei Gebäuden in Passivhausbauweise oder mit einem vergleichbaren Standard kann das Förderdarlehen um weitere 20.000 Euro erhöht werden

HESSEN-DARLEHEN BESTANDSERWERB

- Erwerb von Gebrauchtimmobilien
- Darlehenshöhe: bis zu 50% der Gesamtkosten, max. 125.000 Euro
- Auszahlung in einer Summe. Sofern Modernisierungen mitfinanziert werden, anteilig erst nach Abschluss der Maßnahmen

WAS SIND DIE KONDITIONEN?

- Der Sollzinssatz von 0,60% p.a. ist auf 20 Jahre festgeschrieben; danach wird das Förderdarlehen zu den dann gültigen marktüblichen Konditionen verzinst.
- Die Tilgung beträgt 3% p.a. (nach Vollauszahlung zuzüglich ersparter Sollzinsen).
- Es wird ein Tilgungsfreijahr gewährt.
- Die Darlehenslaufzeit beträgt circa 32 Jahre.
- Während des tilgungsfreien Anlaufjahres nur Zinsen. Nach einem Jahr dann gleich hohe monatliche Annuitäten aus Zins und Tilgung.
- Das Bearbeitungsentgelt beträgt 1% der Darlehenssumme und wird bei der Erstauszahlung einbehalten
- Nachrangige Absicherung der Grundschuld im Grundbuch

Für Wohnraum, der mit dem Hessen-Darlehen gefördert wird, dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder anderweitige Fördermittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden. Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der KfW, des Baukindergeldes, der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme und des Dorferneuerungsprogramms.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN GIBT ES?

Es sollen mindestens 15% der Gesamtkosten als Eigenleistung (Eigenkapital, Wert des eigenen Baugrundstückes sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) erbracht und zur Deckung der Gesamtkosten mindestens 50% Fremdmittel (einschließlich des Förderdarlehens) in Anspruch genommen werden. Geldmittel oder der Wert des eigenen Baugrundstückes sind dabei mindestens in Höhe von 10% der Gesamtkosten nachzuweisen.

Förderberechtigt sind Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 5 Abs. 1 Nr. 2 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen der Antragstellerin oder des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen nach § 7 HWOFG in der jeweils gültigen Fassung.

WAS UNTERSCHIEDET DAS HESSEN-DARLEHEN VON ANDEREN DARLEHEN?

- Zinsgünstiges Darlehen bei nachrangiger Eintragung der Grundschuld für das vollständige Darlehen im Grundbuch.
- Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung sind jederzeit in beliebiger Höhe möglich

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 9. September 2019 (GVBl. S. 229), sowie des § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und der hierzu erlassenen vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) in der jeweils gültigen Fassung gewährt.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Entscheidung wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Förderdarlehen getroffen.

	2021	2022
Anzahl der Fördermaßnahmen	1	0
davon		
- Neubau	0	0
- Bestandserwerb	1	0
Darlehensvolumen	125.000 Euro	0 Euro

STÄDTISCHER MIETZUSCHUSS

Zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einen Mietzuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum, sofern keine anderen staatlichen Mittel in Anspruch genommen werden oder ein Anspruch darauf bestünde. Die Zuschussgewährung erfolgt speziell an solche Mieter, deren Einkommen über den Grenzen für die Gewährung von staatlichem Wohngeld liegt.

Die Höhe des Mietzuschusses ist abhängig von der Familiengröße, den berücksichtigungsfähigen Wohnkosten und der Einkommenshöhe. Der Bewilligungszeitraum beträgt in der Regel 12 Monate. Wird hier nach ein Wiederholungsantrag eingereicht, sind die persönlichen, wirtschaftlichen und sachlichen Voraussetzungen neu nachzuweisen.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Grundlage sind die am 12.05.2016 und 28.10.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinien zur Gewährung einkommensabhängiger Mietzuschüsse an Bad Homburger Familien und Einzelpersonen.

	2021	2022
	(Gebucht 01.01. – 31.12)	(Gebucht 01.01. – 31.12)
Istausgaben	240.158,90 Euro	225.388,98 Euro

WOHNGELD

Seit über 55 Jahren hilft das Wohngeld Bürger*innen mit geringem Einkommen bei ihren Wohnkosten. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung (bei selbst nutzenden Eigentümern) für Haushalte mit geringen Einkommen. Das Wohngeld leistet hier einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Wohnkostenbelastung. Die Kosten tragen Bund und Länder je zur Hälfte.

Sofern die gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind, hängt die Höhe des Wohngeldes von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Gesamteinkommens und der

Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung ab. Wohngeld wird nur an Personen geleistet, die keine Transferleistungen (wie z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) beziehen, da bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Wohngeld wird aufgrund des Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 88 des Gesetzes vom 20. August 2021 (BGBl. I S. 3932) geändert worden ist, gewährt.

Statistik 2021												Statistik 2022											
	Allg. Wohngeld	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Heimbewohner*innen	Arbeitssuchende	Rentner*innen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	>= 5 Personen	Allg. Wohngeld	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Heimbewohner*innen	Arbeitssuchende	Rentner*innen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	>= 5 Personen	
Berechnungen	988	974	14	29	110	283	442	157	132	129	128	977	957	20	42	63	409	483	151	81	122	135	
Bewilligungen	623	613	10	18	77	207	292	89	70	78	94	662	646	16	20	36	323	250	94	34	81	103	
- Erstantrag	199											177											
- Wiederholung	312											306											
- Erhöhung	30											15											
- Verringerung	35											24											
- Korrektur	42											133											
- Manuelles WG	5											6											
Ablehnungen	365											315											
- Erstantrag	72											72											
- Wiederholung	31											10											
- Erh./Verr-	98											96											
- Korrektur	4											4											
- Text Ablehnungen	160											133											
Bewilligung nach Antragstellung																							
- unter 1 Monat	97	97	0									79	79	0									
- 1 bis 2 Monate	149	148	1									118	116	2									
- mehr als 2 Monate	300	291	9									308	297	11									
Wohngeld- beziehende im Dezember	284											281											
Durchschnittl. mtl. Wohngeld- zahlung	251,60	252,14	218,90									265,51	267,46	186,69									
	Euro	Euro	Euro									Euro	Euro	Euro									

In den Berichtsjahren 2021/2022 wurden 988 (2021) und 977 (2022) Berechnungen mit der Wohngeld-Fachanwendungen HeWoG durchgeführt. Diese Berechnungen führten zu 623 (2021) und 662 (2022) Bewilligungen sowie zu 365 (2021) und 315 (2022) Ablehnungen.

Wohngeld wurde zum größten Teil ein Personen-Haushalten (2021 = 47% und 2022 = 38% der Bewilligungen) und Rentner*innen (2021 = 33% und 2022 = 49% der Bewilligungen) bewilligt. Im Dezember 2021 gab es in Bad Homburg v. d. Höhe 284 wohngeldbeziehende Haushalte, im Dezember 2022 waren es 281. Die durchschnittliche Wohngeldhöhe betrug 2021 = 251,60 € und 2022 = 265,51 €.

Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer ist weiterhin hoch. Zu beachten ist hierbei, dass die Dauer der Bearbeitung insbesondere auch von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen abhängt. Die Entscheidung über die Leistungsanträge hängt somit wesentlich davon ab, in welchem Zeitraum die Antragstellenden die entscheidungserheblichen Unterlagen einreichen. Zusätzlich hat sich die Lebenssituation der Antragstellenden in den letzten Jahren verändert und begründet häufig einen höheren Ermittlungsaufwand. Es müssen vermehrt eine Vielzahl an Unterlagen, wie verschiedene Einkommensbelege, Kontoauszüge, Zuwendungen von Verwandten oder Freunden ausgewertet und bewertet werden. Dies alles führt zu einer im gesamten längeren und aufwändigeren Bearbeitung. Es hat sich auch gezeigt, dass sich die Einkommensverhältnisse der Antragstellenden unterjährig häufiger ändern und damit mehr Erhöhungs-, Verringerungsprüfungen und Korrekturen nötig sind. Hinzu kommt eine große Zahl von automatischen Datenabgleichen. In diesen Fällen muss von Amts wegen ermittelt werden, ob die Angaben stimmen und das Wohngeld zu Recht und in richtigem Umfang ausbezahlt wurde.

Um den Bedürfnissen der meist am Existenzminimum lebenden Haushalte gerecht zu werden, ist eine zeitnahe Bearbeitung und dadurch finanzielle Unterstützung bzw. Absicherung des Wohnraumes eine der obersten Aufgaben der Wohngeldbehörde. Dies ist aber nur mit einer entsprechenden Personalausstattung möglich.

Am 1. Januar 2023 ist die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands in Kraft getreten. Damit können rund zwei Millionen Haushalte das neue „Wohngeld Plus“ bekommen. Bis zur Reform haben bundesweit rund 600.000 Haushalte Wohngeld erhalten. Jetzt haben voraussichtlich dreimal mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld als vorher. Dies wird die Wohngeldbehörde der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vor eine enorme Herausforderung stellen.

REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG VON SOZIALWOHNUNGSBERECHTIGTEN HAUSHALTEN

Alle Einwohner*innen von Bad Homburg v. d. Höhe können sich als Wohnungssuchende für eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung), für eine im Rahmen der Vereinbarten Förderung oder des 2. Förderweges geförderte Wohnung beim Fachdienst 50.1 – Wohnen registrieren lassen. Auch auswärtigen Bewerbern ist dies möglich; sie werden allerdings nachrangig behandelt.

Voraussetzung für die Registrierung ist ein Antrag. Die wohnungssuchende Person hat dem Antrag alle zur Feststellung der Voraussetzungen für die Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins erforderlichen Unterlagen, insbesondere über ihre Einkünfte und die Einkünfte der zum Haushalt rechnenden Personen, beizufügen. Es können nur Haushalte registriert werden, die mit ihrem anrechenbaren Einkommen unterhalb der maßgeblichen Einkommensgrenze liegen. Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen.

Jährliche Einkommensgrenze für den Bezug einer geförderten Mietwohnung für geringe Einkommen:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze seit 2020
1 Personen-Haushalt	16.351 Euro
2 Personen-Haushalt	24.807 Euro
jede weitere Person	+ 5.639 Euro
Zusätzlich für jedes Kind	+ 650 Euro

Jährliche Einkommensgrenze für Wohnungen der sogenannten Vereinbarten Förderung (§ 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes):

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze seit 2020
1 Personen-Haushalt	26.387 Euro
2 Personen-Haushalt	37.436 Euro
jede weitere Person	+ 5.525 Euro

Das Familieneinkommen setzt sich aus dem Jahreseinkommen aller zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder zusammen. Es wird in einem nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) näher bestimmten Verfahren ermittelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen können noch Freibeträge (z. B. für Alleinerziehende, Schwerbehinderte oder junge Ehepaare) vom Einkommen abgezogen werden.

Eine Einkommensberechnung ist nicht erforderlich, wenn für alle haushaltsangehörigen Personen bedarfsorientierte Transferleistungen nach dem Sozialgesetzbuch gezahlt werden, die der Sicherung des Lebensunterhalts dienen (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Ebenso ist eine Einkommensberechnung entbehrlich, wenn der gesamte Haushalt Wohngeld bezieht. In diesen Fällen ist ein Antrag zu stellen und der aktuelle Bescheid vorzulegen.

	2021		2022	
Wohnungssuchende Haushalte	591	100,0%	589	100,0%
davon				
1 Personen-Haushalte	298	50,4%	289	49,1%
2 Personen-Haushalte	87	14,7%	82	13,9%
3 Personen-Haushalte	68	11,5%	75	12,7%
4 Personen-Haushalte	56	9,5%	55	9,3%
5 und mehr Personen-Haushalte	82	13,9%	88	14,9%
Registrierdauer bis 1 Jahr	347	58,7%	346	58,7%
Registrierdauer bis 2 Jahre	103	17,4%	108	18,3%
Registrierdauer bis 3 Jahre	60	10,2%	42	7,1%
Registrierdauer bis 4 Jahre	43	7,3%	35	5,9%
Registrierdauer bis 5 Jahre und mehr	38	6,4%	58	9,8%
Sozialwohnungssuchende (§ 5 HWOFG)	560	94,8%	548	93,0%
Sonstige Wohnungssuchende (§ 88d II. WoBauG)	31	5,2%	41	7,0%
Bad Homburger Haushalte	447	75,6%	437	74,2%
Auswärtige Bewerber/innen	144	24,4%	152	25,8%
Bewerber mit Transferleistungen	363	61,4%	375	63,7%

Die Zahl der für eine Sozialwohnung registrierten Haushalte ist in beiden Berichtsjahren annähernd gleichgeblieben. Insgesamt stellen rund 300 Ein-Personen-Haushalte weiterhin die mit Abstand größte Gruppe an registrierten Haushalten dar. Nach wie vor dominieren Sozialwohnungssuchende, also Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues gemäß § 5 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) nicht überschreiten. Über 70% der Bewerber*innen sind Bad Homburger Haushalte.

Die Registrierdauer einer Bewerbung bis zu ihrer Vermittlung ist von mehreren Faktoren abhängig. So spielt neben der aktuellen Wohnsituation auch soziale Kriterien (z. B. Alleinerziehende) und das Anspruchsdenken der Bewerber*innen eine Rolle. Von erheblicher Bedeutung ist außerdem die Haushaltsgröße. Wohnungen für Haushalte bis 3 Personen stehen öfter zur Verfügung als solche für kinderreiche Familien. Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt daher die Dauer der Wartezeit zu.

Wohnungsbestand	2020		2021		2022	
Sozialwohnungen	515	52,3%	515	52,3%	532	50,3%
Erbbaurechtswohnungen (Hochtaunus Baugenossenschaft eG)	291	29,6%	291	29,6%	295	27,9%
Sonstige Wohnungen der vereinb. Förderung (nach § 88 d)	0	0,0%	9	0,9%	45	4,3%
Wohnungen der vereinb. Förderung (Stadt als Generalmieter)	9	0,9%	0	0,0%	25	2,4%
KOMBI-Ersatz-Wohnungen (Hochtaunus Baugenossenschaft eG)	19	1,9%	19	1,9%	19	1,8%
Stadteigene Wohnungen	150	15,2%	150	15,2%	142	13,4%
GESAMT	984	100,0%	984	100,0%	1.058	100,0%

Bei der Überprüfung des Wohnungsbestandes im Jahr 2022 wurde festgestellt, dass insgesamt 44 Wohnungen mehr im Wohnungsbestand sind, als in den letzten Wohnungsberichten ausgewiesen wurden. Dieser Fehler wurde in diesem Wohnungsbericht korrigiert. Der Bestand 2022 entspricht dem tatsächlichen Wohnungsbestand.

Für die Bebauung des ehemaligen Vickers-Areals, welches sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg befand, wurde ein Investor gesucht, der das Gelände mit öffentlich geförderten Wohnungen für geringverdienende Haushalte sowie auch mit Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher bebauen sollte.

Mit dem Käufer des ehemaligen Vickers-Areal, jetzt Stadtgärten am Hölderlinpfad, der Conceptaplan GmbH, wurde mit Kaufvertrag vom 22.03.2018 festgelegt, dass 10 % aller geplanten Wohnungen nach dem sozialen Mietwohnungsbauprogramm des Landes Hessen für geringverdienende Haushalte und 20 % nach dem sogenannten „Homburger Modell“ für mittlere Einkommensbezieher errichtet werden sollen. Im Jahr 2022 sind 5 der 27 öffentlich geförderte Wohnungen in den Stadtgärten am Hölderlinpfad zum Bestand hinzugekommen. Im Laufe des Jahres 2023 werden weitere 22 öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig sein.

In der Urseler Straßen 35 A sind 25 Wohnungen zum Wohnungsbestand hinzugekommen. Diese Wohnungen wurden von der Stadt als Generalmieter angemietet.

	2021		2022	
freigemeldete / vermittelte Wohnungen	44	100%	62	100%
öffentlich geförderte Sozialwohnung	20	45%	25	40%
Vereinbarte Förderung (Stadt als Generalmieter/ § 88d)	2	5%	25	40%
Erbbaurechtswohnungen	18	41%	8	13%
Kombi-Ersatzwohnungen	1	2%	1	2%
Eigentum Stadt (freifinanziert)	3	7%	3	5%
1 Zimmer	2	5%	13	21%
2 Zimmer	12	27%	22	35%
3 Zimmer	12	27%	13	21%
4 Zimmer	4	9%	2	3%
5 Zimmer und mehr	0	0%	4	6%
Seniorenwohnungen	8	18%	6	10%
Junges Wohnen	6	14%	2	3%

	2021		2022	
Wohnraumvergaben / Sitzungen	45	16	36	12
Angebote versendet	156	100%	147	100%
Ablehnungen durch Wohnungssuchende	46	29%	23	16%
Wohnungssuchende nicht gemeldet	25	16%	24	16%
Benennungen	50	100%	69	100%
Ablehnungen durch Wohnungsgeber	1	2%	0	0%
Ablehnungen durch Wohnungssuchende nach Benennung	5	10%	2	3%

Im Bereich der Wohnraumvermittlung wurden im Berichtsjahr 2021 insgesamt 44 Haushalte und 2022 62 Haushalte mit Wohnraum versorgt. In 2021 konnte keine Wohnung mit 5 Zimmer und mehr an große Familien mit fünf und mehr Personen vermittelt werden. Im Jahr 2022 wurden vier 5 Zimmerwohnung vermittelt. Dabei handelte es sich um die neuen öffentlich geförderten Wohnungen auf dem ehemaligen Vickers Areal, jetzt Stadtgärten am Hölderlinpfad. Es entstehen nach wie vor viel zu wenige neue Sozialwohnungen und darunter auch noch – gemessen am Bedarf – überproportional viele Wohnungen für zwei-Personen-Haushalte. Der größte Bedarf an Sozialwohnungen besteht hingegen bei Alleinstehenden und großen Familien (vier Personen und mehr).

Am 28.01.2019 wurde die Einrichtung einer Arbeitsgruppe Wohnraumvergabe auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2018 durch den Oberbürgermeister verfügt. Die Arbeitsgruppe hat den Auftrag über die Vergabe von frei gemeldeten Wohnungen, für die die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Belegungsrechte hat, zu entscheiden. In den Berichtsjahren 2021/2022 hat die Arbeitsgruppe in 28 Sitzungen über 106 freie Wohnungen entschieden und es

wurden 303 Wohnungsangebote an Bewerber*innen versendet. Von 119 Benennungen wurden 1 Bewerber*in vom Wohnungsgeber abgelehnt und 7 Bewerber*innen haben das Wohnungsangebot trotz ihrer ersten Zusage im Nachhinein abgelehnt.

Durch die Einrichtung der Arbeitsgruppe Wohnraumvergabe ist das Vergabeverfahren für Bürger*innen transparenter und gerechter. Die Verantwortung der Vergabe von freien Wohnungen liegt bei mehreren Personen, die die Entscheidung unabhängig nach sozialen Kriterien und der Registrierdauer treffen.

Die Versorgung der beim Fachdienst 50.1 - Wohnen registrierten Haushalte mit Sozialwohnungen stellt eine besondere Herausforderung dar. Nachdenklich macht die Tatsache, dass über 40% der Wohnungsangebote von den Bewerbern ohne Besichtigung wegen der Wohnungslage, der Miethöhe oder nach der Besichtigung mit der Begründung „gefällt nicht“ abgelehnt werden bzw. sich auf das Angebot überhaupt nicht gemeldet wird. Dies verursacht unter Umständen eine Verzögerung bei der Weitervermietung und damit Leerstand. Damit einhergehend entstehen ein erhöhter Arbeitsaufwand und Kosten.

DAS "HOMBURGER MODELL"

Für die Bebauung des ehemaligen Vickers-Areals, welches sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg befand, wurde ein Investor gesucht, der das Gelände mit öffentlich geförderten Wohnungen für geringverdienende Haushalte sowie auch mit Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher bebauen sollte.

Mit dem Käufer des ehemaligen Vickers-Areal, jetzt Stadtgärten am Hölderlinpfad, der Conceptaplan GmbH, wurde mit Kaufvertrag vom 22.03.2018 festgelegt, dass 10 % aller geplanten Wohnungen nach dem sozialen Mietwohnungsbauprogramm des Landes Hessen für geringverdienende Haushalte und 20 % nach dem sogenannten „Homburger Modell“ für mittlere Einkommensbezieher errichtet werden sollen. Diese 57 „Homburger Modell“ Wohnungen dürfen nur von Haushalten bezogen werden, die Anspruch auf städtischen Mietzuschuss haben. Sie müssen den

Eigentümern dieser Wohnungen eine Bescheinigung vorlegen, dass sie die Kriterien für die Gewährung eines städtischen Mietzuschusses erfüllen. Im Jahr 2022 wurden für diese Bescheinigung 108 Berechnungen durchgeführt.

Von den 57 „Homburger-Modell-Wohnungen“ sind im Jahr 2022 bereits 15 Wohnungen an Haushalte vergeben worden, die die Fördervoraussetzungen nach unseren Mietzuschuss-Richtlinien erfüllen. Die anderen 42 Wohnungen werden voraussichtlich im Juni 2023 bezugsfertig.

In der Urseler Straßen 35 A sind 25 Wohnungen zum Wohnungsbestand hinzugekommen. Diese Wohnungen wurden von der Stadt als Generalmieter angemietet. Von diesen Wohnungen wurden 10 im Rahmen des Homburger Modells vergeben.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER + DRUCK

Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Stadträtin Lucia Lewalter-Schoor
Rathausplatz 1
61343 Bad Homburg v. d. Höhe

REDAKTION

Jugend, Soziales und Wohnen
Fachdienst 50.1 - Wohnen

LAYOUT

Produktbereich 13.1 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

©2023 Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

TITELFOTO

©Axel Häslar

www.bad-homburg.de