



INFORMATION ZUM BEZAHLBAREN UND SOZIALEN WOHNRAUM IN LANDAU





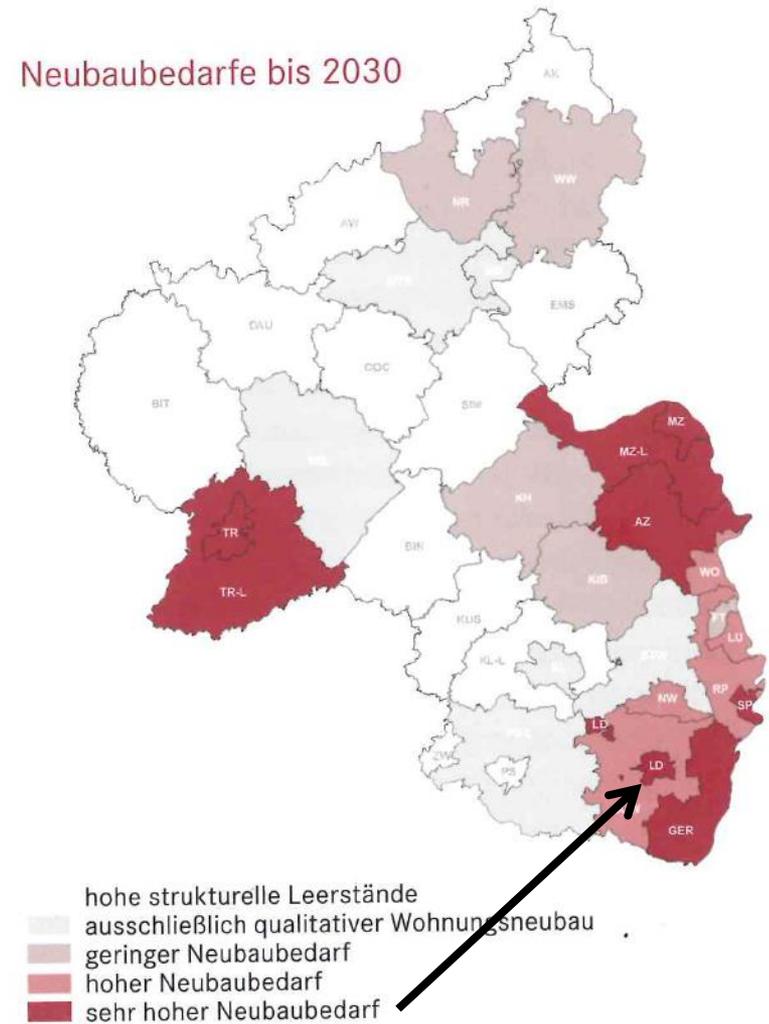
1. Handlungserfordernis
2. Stand der politischen Diskussion in Landau
3. Situation in Landau
4. Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
5. Konzeptionelle Überlegungen zur Wohnraumförderung in Landau
6. Fazit



1. Handlungserfordernis

- bundesweite Diskussion
- 1.6 Mio. Sozialwohnungen stehen (Bedarf von) 5.6 Mio. Haushalten gegenüber
- ISB-Studie: leichter Bevölkerungsanstieg bis 2030
- GEWOS-Studie: sehr hoher Neubaubedarf bis 2030

Neubaubedarfe bis 2030



Quelle: ISB; Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2013



1. Handlungserfordernis

- Erfordernis: zielgerichtete Wohnungsangebote, sensible Einordnung in den Stadtkörper
- Herausforderungen: Segregationstendenzen entgegen wirken & Instrumente einsetzen, die flexibel auf Marktveränderung reagieren können



Zentrale Fragen:

1. Wohnungspolitische Positionierung der Stadt?
2. Wie kann die Stadt auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen?



2. Stand der politischen Diskussion in Landau

Anträge im Stadtrat vom 29.01.2013

- SPD** Maßnahmen zur Schaffung von sozialem Wohnraum
- UBFL** 10% des neu zu schaffenden Wohnraums im „Wohnpark Am Ebenberg“ für sozialen Wohnungsbau + Alternative:
„Reservierung“ eines der Baufelder im Wohnpark für sozialen Wohnungsbau
- CDU** Antrag zum Bauausschuss 22.10.13: Aufnahme des Kriteriums „sozialer Wohnungsbau“ in die Vergabeanforderungen der Grundstücksvermarktung im „Wohnpark Am Ebenberg“.



allgemein

- Bedarf an günstigem und sozialem Wohnraum in Landau erkannt, mglw. im „Wohnpark Am Ebenberg“
- unbeantwortet: Rolle der Stadt bei der Schaffung von soz. Wohnraum & freiwillig oder verpflichtend?

 Auftrag an die Verwaltung und Übergabe in den Bauausschuss

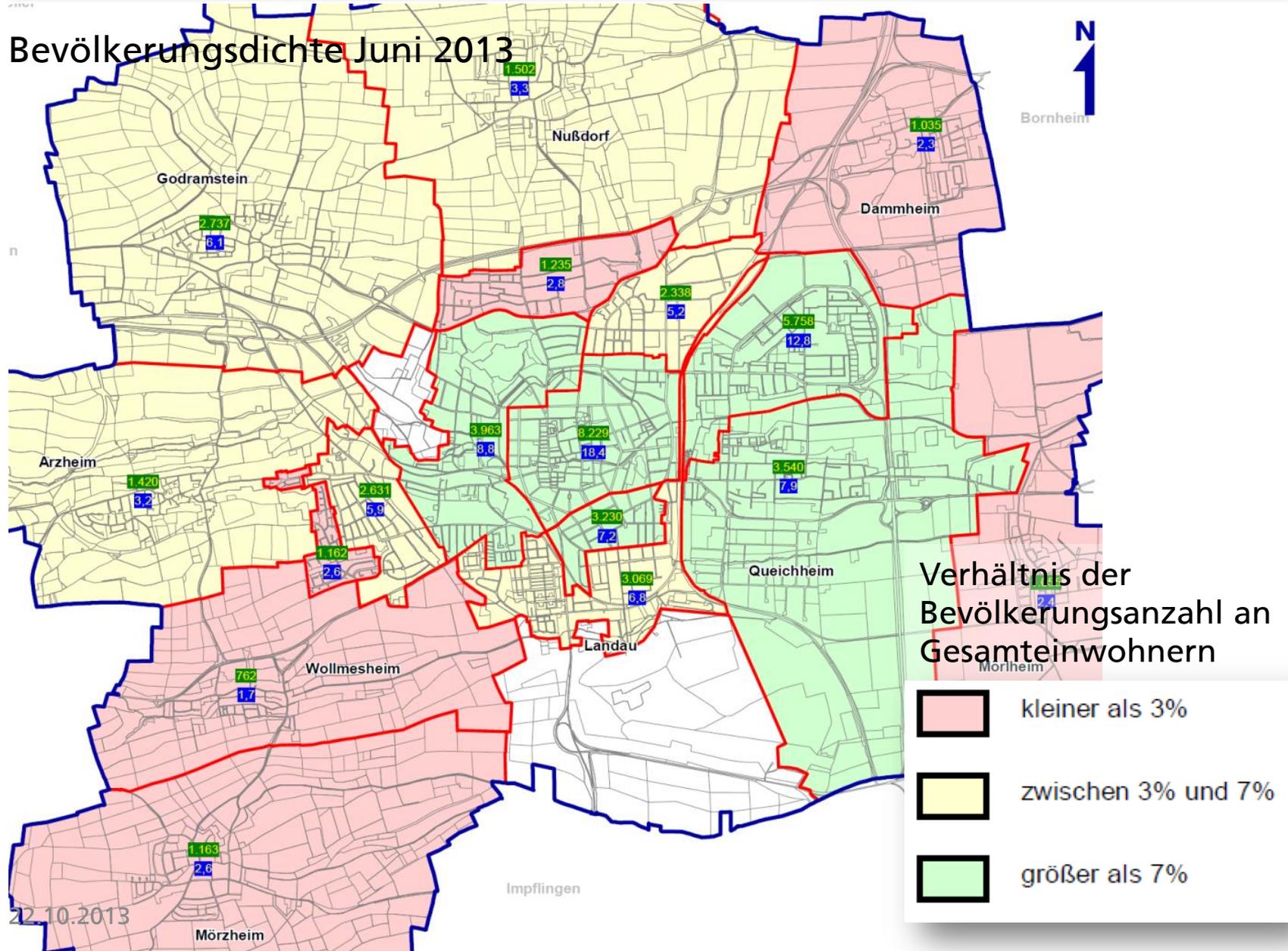
ERARBEITUNG EINER STRATEGIE ZUR SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM



3. Situation in Landau

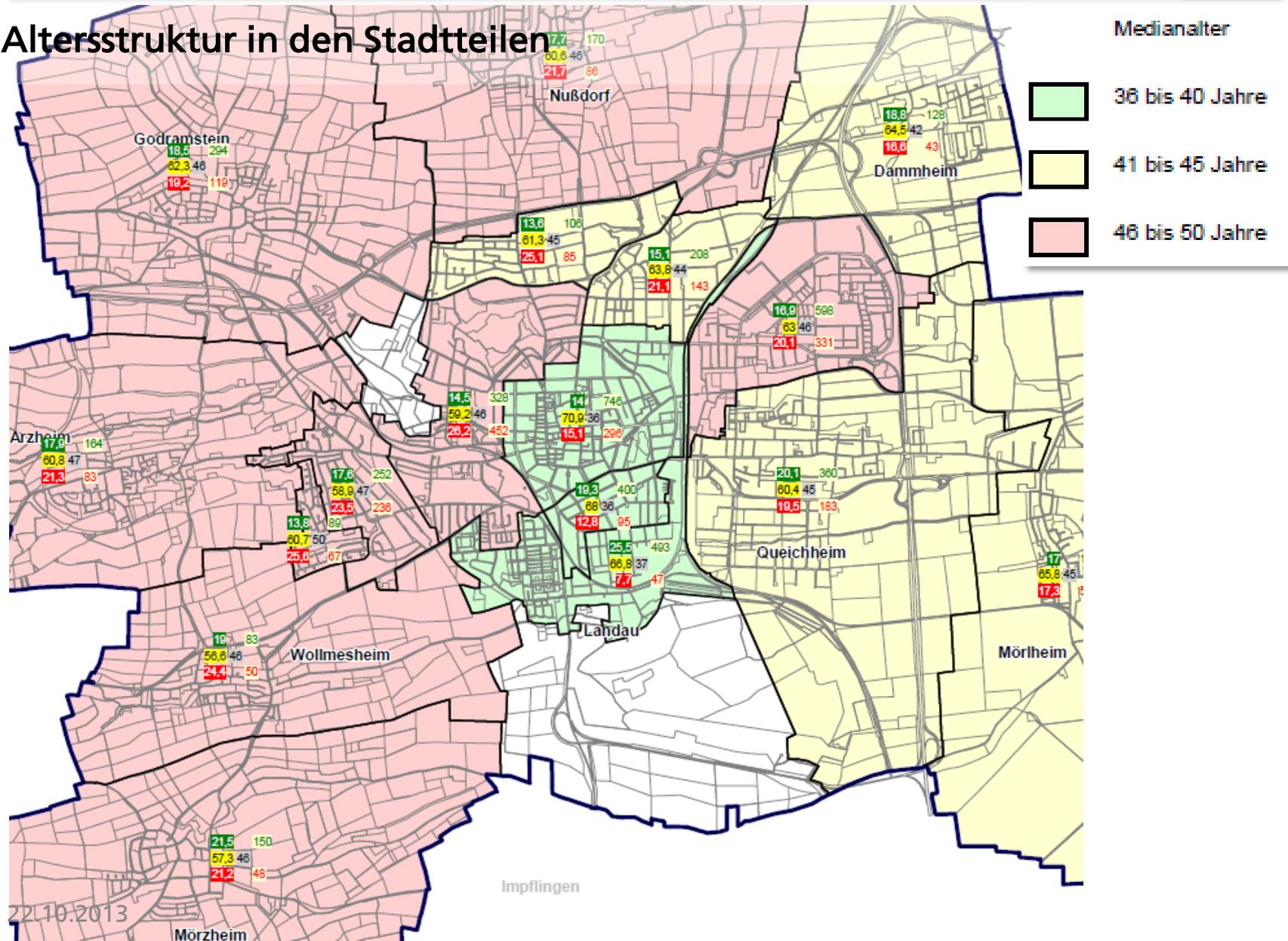


Bevölkerungsdichte Juni 2013



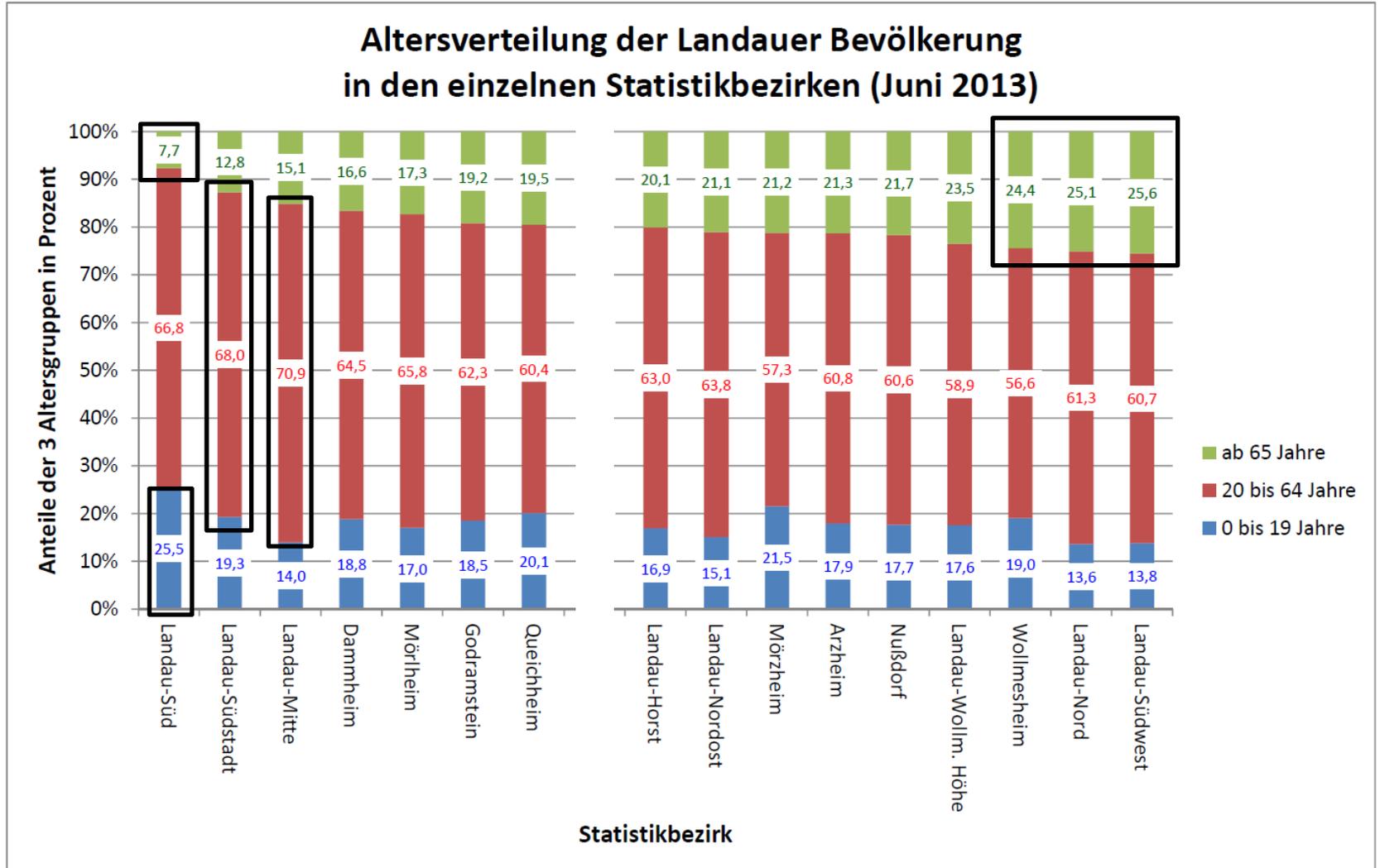


Altersstruktur in den Stadtteilen



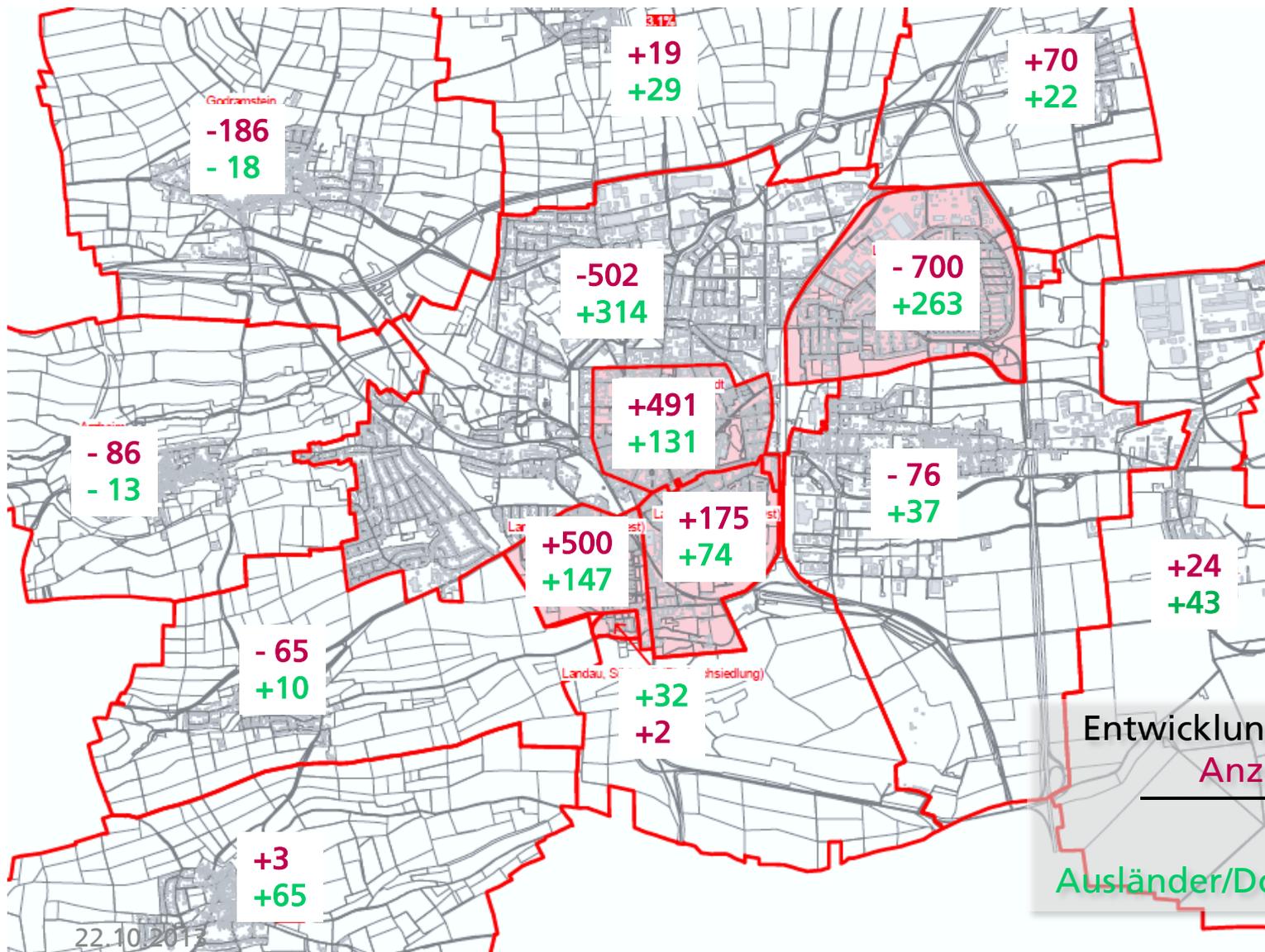


Altersstruktur in den Stadtteilen



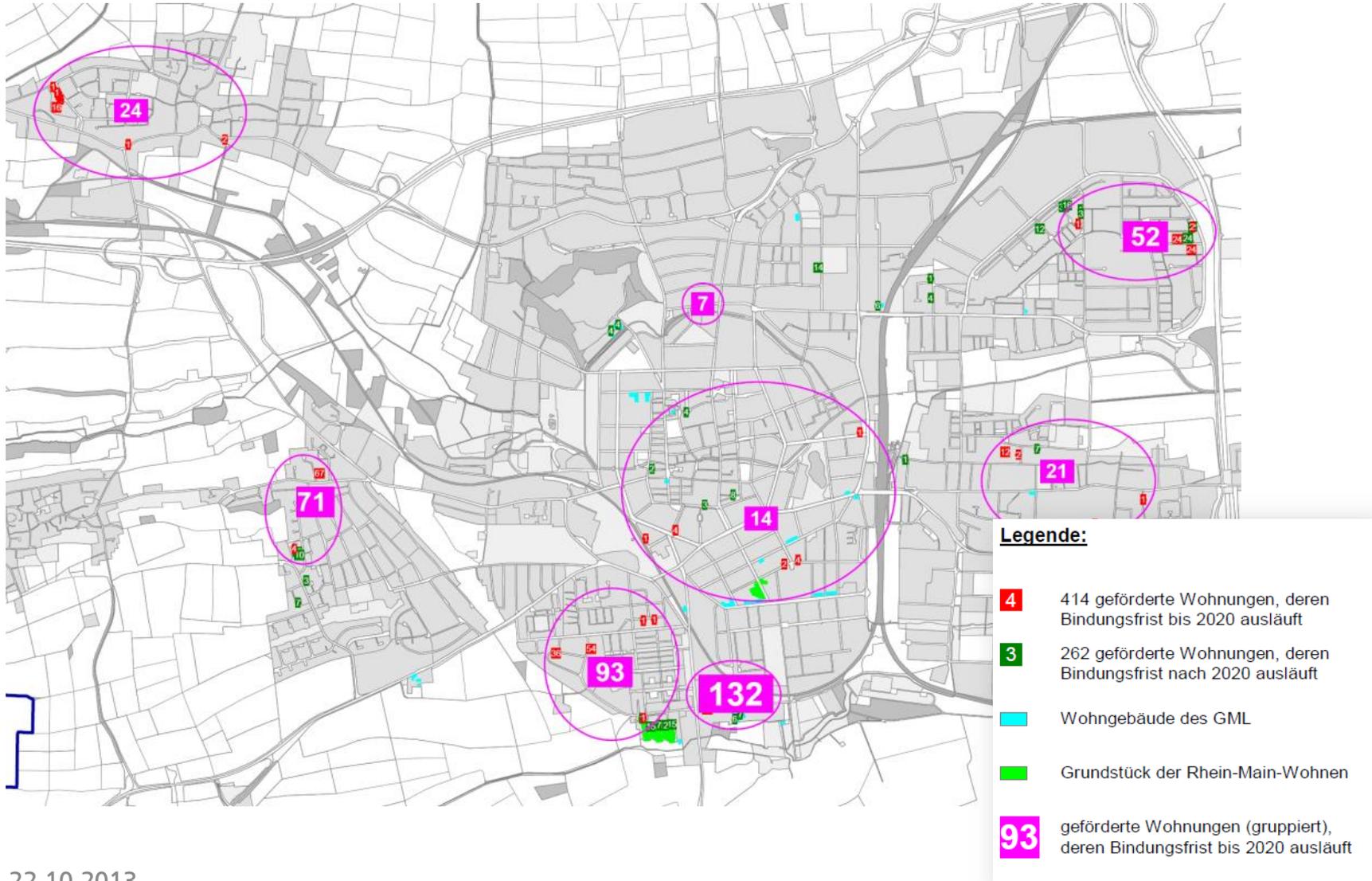


Karte der relevanten Sozialräume



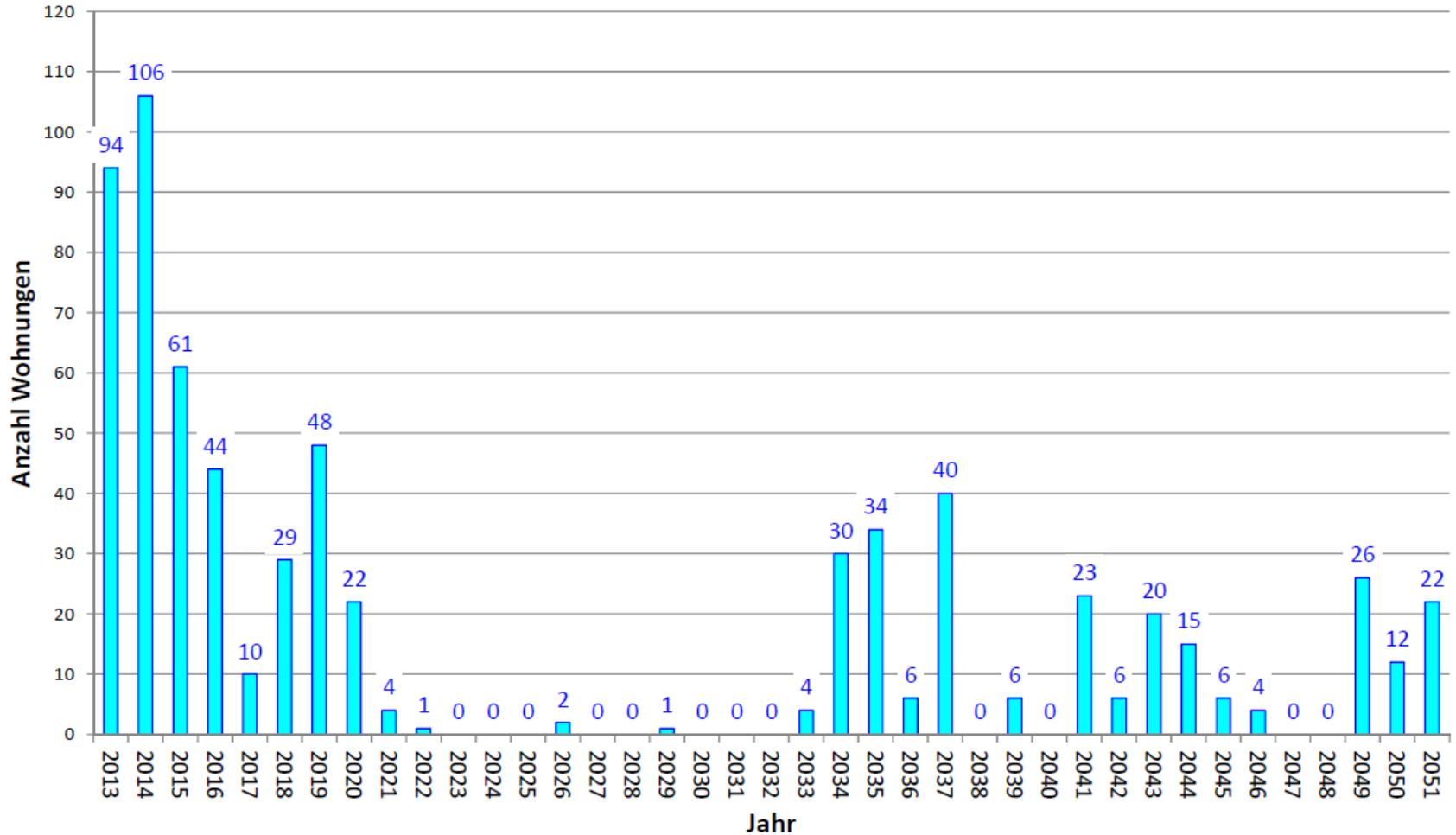


geförderte Mietwohnungen und Bindungsfristen





Ablauf der Bindungsfrist für geförderte Mietwohnungen





4. Wohnraumförderung in RLP

Grundlage: Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Landes RLP

- Förderung des sozialen Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum (auch Genossenschaften, Wohngruppen usw.)
- Zielgruppe: Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind



4. Wohnraumförderung in RLP

Grundlage: Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Landes RLP

- Land kann Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen übernehmen (ISB Darlehen)
- Grunddarlehen ist auf max. 70 % der Gesamtkosten; Bindungsfristen 15-20 Jahre
- Mieten nicht über 5,10 €/m² bzw. 5,40 €/m²
- Novellierung 2013 führte zu einer Erhöhung der Einkommensgrenzen



„freiwillige Leistungen“ (finanzielle Unterstützung)

- Durch die Kommune grundsätzlich möglich
- Darlehen, vergünstigtes Bauland, Erbpacht...
- Verbot durch das aktuelle Haushaltsrecht



5. Konzeptionelle Überlegungen zur Wohnraumförderung in Landau

2 ANSÄTZE

- Indirekte Einflussnahme** Einsatz von Planungsinstrumenten des Baugesetzbuches
+ gezielte Vergabe stadteigener Grundstücke
- Direkte Einflussnahme** Gründung einer städtischen Gesellschaft



Indirekte Einflussnahme Einsatz von Planungsinstrumenten des BauGB & gezielte Vergabe stadteigener Grundstücke

Planungsrecht

-§9 Abs. 1 Nr.7 BauGB und besondere Städtebaurecht im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau

-Verknüpfung mit Förderung xx % - Anteil an sozialem Wohnraum herstellen zu müssen



Veräußerung stadteigener Grundstücke

- Vergabekriterium sozialer Wohnungsbau
- tatsächliche Steuerungswirkung nicht abschätzbar
- gezielte Marktabfragen in diesem Bereich notwendig, um die Resonanz auf dem Wohnungsmarkt einzuschätzen zu können



Direkte Einflussnahme Gründung einer städtischen Wohnungsbau GmbH (formale Privatisierung)

- Grundsätzlich möglich
- Stammkapital durch Einlage der bisherigen städtischen Wohnungen
- Ertragslage unzureichend für Gewinnausschüttung
- Gewinne werden vollständig für Unterhalt benötigt
- Modernisierungsmaßnahmen dringend erforderlich
- Expansionsmittel aus Eigenfinanzierungen nicht vorhanden

Vorteil: GmbH verfügt über eigene Kreditaufnahmeberechtigung
keine Belastung des städtischen Kreditkontingents



6. Fazit

- direkte Einflussnahme aktuell schwierig
- hohes finanzielles Risiko ist derzeit nicht vertretbar vor dem Hintergrund mehrerer laufender entwicklungspolitischer Herausforderungen mit finanziellen Risiken (Schulsanierung, Sporthallen, Konversion, LGS usw.)
- bleibt dauerhafte Zukunftsaufgabe



nächste Schritte...

- aktive Einbeziehung der privaten Akteure auf dem Wohnungsmarkt i. Rahmen der anstehenden Ausschreibung/ Grundstücksvergaben
- Eruierung der notwendigen Rahmenbedingungen für eine Realisierung von Investitionen
- runder Tisch mit den hiesigen Wohnungsbaugesellschaften, um Entwicklungen im Bestand für die nächsten Jahre einschätzen zu können
- laufende Prüfung des passenden Einsatzes von Planungsinstrumenten
- „Wohnpark Am Ebenberg“: Aufarbeitung finanzieller Auswirkungen auf die Entwicklungsmaßnahme



Ende

