



Informationsvorlage

610/432/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 28.10.2016	Aktenzeichen: 610-St 1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	07.11.2016	Vorberatung N
Bauausschuss	15.11.2016	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Festsetzung eines Anteils von gefördertem Mietwohnungsbau im Rahmen der Baulandbereitstellung;
Antrag der Fraktionen SPD, CDU und FWG

Information:

Die Fraktionen SPD, CDU und FWG beantragten mit Schreiben vom 14.08.2016

(Anlage 1):

1. Einen „Bericht der Verwaltung über das Procedere anderer Städte und deren Erfahrungen zum Thema „Festsetzung eines Anteils von gefördertem Mietwohnungsbau“
2. Die „Festsetzung eines Anteils von gefördertem Mietwohnungsbau gemäß Wohnraumfördergesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LWoFG) als Voraussetzung für die Schaffung oder Erhöhung von Baurecht über einen städtebaulichen Vertrag in Zusammenarbeit mit privaten Anbietern im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau“

Handlungserfordernis in Landau

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Landau trifft die Aussagen, dass bei Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Angebotspreis, insbesondere bei den kleinen und gleichzeitig günstigen Mietwohnungen, ein nur geringes Angebot bestünde. Hohe Nachfrage bestünde nach kleinen Wohnungen mit bis zu 60 m² bis in das obere Preissegment und Wohnungen mit Wohnflächen bis 90 m². Bei den großen Wohnungen ab 105 m² seien insbesondere preisgünstige Angebote gefragt, in diesem Bereich fragen u.a. kinderreiche Familien Wohnraum nach, die auf Preisgünstigkeit angewiesen sind. Weitere Untersuchungen hätten gezeigt, dass sich die Bestandssozialwohnungen vor allem im älteren Bestand befinden. Der Anteil der neueren Bestandswohnungen, die seit 1990 errichtet wurden, beläuft sich auf fast 50% des Mietwohnungsangebotes und wird oberhalb der Grenze von 6,90€/m² vermietet. Hinzu kommt eine Verschärfung der Situation durch das aktuell sehr hohe Auslaufen der Bindungsfristen bei den geförderten Mietwohnungen.

Es besteht damit auch in der Stadt Landau Handlungsbedarf bei der Schaffung von geförderten Mietwohnungen im Neubau wie auch im Bestand, sowohl bei kleineren wie auch bei sehr großen (Familien-) Wohnungen.

1. Procedere anderer Städte

Das Instrument der Quotierung bei der Baulandschaffung im sozialen Wohnungsbau findet in verschiedenen Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung. Die Quoten sind unterschiedlich hoch, ebenso die genaue Ausgestaltung (bezogen auf Wohneinheiten oder Geschossfläche, Nettokaltmiete). Des Weiteren wurden Ausnahmen definiert und Regelungen zu Ablöse-Zahlungen definiert. Auch der Bezugsrahmen unterscheidet sich oft nach Wohnbedarfsprognosen, Handlungskonzepten oder Mietpreisspiegeln. Im Folgenden wird nur der Aspekt der Quote im geförderten Mietwohnungsbau betrachtet. Dieses Instrument wird oft in Zusammenhang mit anderen Instrumenten, z.B. freiwilliger Förderung angewandt.

Bei der Recherche wurde deutlich, dass sich ausschließlich Städte mit dem Thema Quotierung des geförderten Mietwohnraums beschäftigen, die wie Landau vor der großen Herausforderung einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig enormen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt und geringen Möglichkeiten der Angebotsausweitung, sowie rückläufigen Bindungsfristen für Sozialwohnungen stehen. Da vor diesem Hintergrund keine Städte in vergleichbarer Größenordnung wie Landau ähnliche Überlegungen anstellen, sind die folgenden Beispiele aus Großstädten nicht 1:1 übertragbar, können aber als Orientierungshilfe dienen.

Trier setzt eine Quote von 25% im sozial geförderten Mietwohnungsbau um mit der Auflage, dass alle Wohnungen zu 100 % barrierefrei herzustellen sind. Ausnahmen sind nur mit gesondertem Beschluss möglich. Rechtlich gesichert wird die Quote über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Betroffen sind neue Bebauungspläne für die Umsetzung von Mietwohnungsbau, Nachverdichtung und Neubaugebiete ab zehn Wohneinheiten.

Stuttgart sieht 20% der Neubaugeschossfläche für geförderten Wohnungsbau vor, auf städtischen Flächen bis 50%, immer ab 450 m² neue Geschossfläche. Die Höhe ist abhängig von der Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung. Anwendung findet die Quote immer dann, wenn neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. In jedem Fall werden die Quotenhöhe und sonstige Kriterien parallel zum B-Planverfahren durch eine Baulandkommission angepasst und im Rat beschlossen. Ersatzmaßnahmen in Form von Geldzahlungen sind ausgeschlossen.

Freiburg setzt in allen neuen Bebauungsplänen (B-Pläne) im Innen- und Außenbereich 50% der Geschossfläche als geförderten Mietwohnungsbau fest. Ausnahmen hiervon sind möglich, sofern der Grundstückseigentümer 10% des neu geschaffenen Baulands zugunsten des geförderten Wohnungsbaus unentgeltlich an die Stadt abtritt. Beim Verkauf von städtischen Grundstücken sind ebenfalls 50% geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren.

Düsseldorf setzt insgesamt 40% der Wohneinheiten im geförderten und „preisgedämpften“ (= preiswert) Segment um. Die Auflage gilt ab der ersten Wohneinheit für alle Neubauvorhaben, die über einen B-Plan realisiert werden. Parallel zum B-Plan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Über Ausnahmen von der Quote entscheiden die Gremien. Abweichende Anwendungen sind nur für besondere, definierte Bauherrenmodelle, z.B. Baugruppen, möglich.

Mainz setzt eine Quote von 10-25% der Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau fest, vorrangig im Geschosswohnungsbau. Einzelfälle bilden hingegen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie neue Wohnformen. Die Quote greift ab 10 Wohneinheiten pro B-Plan. Die rechtliche Sicherung erfolgt auch hier über einen städtebaulichen Vertrag. Ausnahmen sind nur mit Beschluss möglich.

2. Prüfung einer Quotenregelung zum geförderten Mietwohnraum in Landau

Aspekte der Quotenregelung:

Die Festlegung einer Quote bedarf einer rechtlich sicheren und genauen Definition, um zielgerichtet wirken zu können. Dazu werden im Folgenden noch zu beschließende Aspekte aufgeworfen:

A. Was soll gefördert werden?

Im Allgemeinen wird zwischen „sozialem/geförderten Wohnungsbau“ und „preiswertem/bezahlbarem/preisgedämpftem/günstigem“ Wohnungsbau unterschieden.

Die soziale Wohnraumförderung umfasst die Versorgung mit Mietwohnraum, Genossenschaftswohnraum und selbstgenutztes Wohneigentum. Hier wäre eine geforderte Quote für den geförderten Mietwohnungsbau nachprüfbar über die gesetzlichen Förderbedingungen und bereits eingerichteten öffentlichen Stellen bei der Stadt, dem Land und der ISB. Die Gesetzesgrundlage und Förderungsbedingungen finden sich im LWoFG und in den zugehörigen Landesförderprogrammen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

Der „preiswerte/bezahlbare/preisgedämpfte/günstige“ Wohnungsbau ist undefiniert und beschreibt meistens ein Wohnungsangebot, dessen Mietpreis zwischen dem des geförderten und dem des marktüblichen Wohnungsbaus vor Ort liegt. Eine konkrete Definition könnte an Hand weitergehender Auswertung des Wohnraumversorgungskonzeptes mit aktualisierten Erhebungen und unter Einbindung der Wohnungsbauwirtschaft gefunden werden. Vorteile eines solchen Instrumentes liegen in der besseren Marktverträglichkeit und besseren Zugänglichkeit für Nutzer, deren Einkommen von der Landeswohnraumförderung ausgeschlossen wird. Fehlende Gesetzesgrundlagen, Förderbedingungen, ausführende und prüfende Institutionen stehen dem nachteilig entgegen.

Da sich eine Regulierung des Marktes ggf. zunächst auch durch die Steuerung des geförderten Mietwohnraums ergibt und die Umsetzung überprüfbar ist, wird seitens der Verwaltung dem o.g. Antrag entsprechend empfohlen, eine Quote ausschließlich für den geförderten Mietwohnungsbau nach dem LWoFG einzuführen.

B. Höhe der Quote

Die Höhe der Quote kann nicht aus anderen Städten übernommen werden, sondern sollte sich am Bedarf vor Ort orientieren. Wirtschaftliche/ gesellschaftliche Standortfaktoren (wie Arbeitslosenanteil, durchschnittliches Einkommen, Bevölkerungszusammensetzung, Haushaltsstrukturen etc.), das örtliche Wohnungsangebot und das Niveau der Baukosten beeinflussen die Quote.

Im Antrag werden 25 % vorgeschlagen. Die Quote erscheint auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus Sicht der Bauherren / Investoren angemessen und spiegelt nach Einschätzung der Verwaltung den derzeitigen Bedarf. Der Vergleich zu anderen Städten zeigt, dass sich Landau mit dieser Quote im Mittelfeld befindet und die Marktgängigkeit wahrscheinlich ist.

In der beiliegenden Karte (Anlage 2) sind alle nach dem Antrag derzeit in Frage kommenden Flächenpotenziale dargestellt. Nicht dargestellt sind Flächenpotenziale, die derzeit blockiert sind oder deren Entwicklung derzeit nicht wahrscheinlich sind, alle Flächen mit städtischem Ankaufmodell und städtische Flächen (bei denen eine Quote über den Grundstücksverkauf / Konzeptvergabe erfolgen kann, siehe Wohnpark Am Ebenberg).

C. Anwendung

Der Antrag formuliert eine Anwendung der Entscheidung über den Einsatz der Quote in jedem Einzelfall (Einzelfallentscheidung).

Seitens der Verwaltung wird jedoch die regelmäßige Anwendung der Quote empfohlen, einerseits zu Gunsten einer größtmöglichen Transparenz und um sicherzustellen, dass auch auf privaten Bauflächen entsprechend der vorhandenen und prognostizierten Bedarfe Angebote im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment geschaffen werden, wie im Antrag formuliert. Gemeint sind damit die sogenannten Innenentwicklungsflächen in privatem Eigentum, die ohne Veräußerung an die Stadt entwickelt werden können (kein Ankaufmodell).

Bei Vorhaben, die einen Anspruch auf Genehmigung nach § 34 BauGB haben (Baulücken, Einzelmaßnahmen im bebauten Innenbereich, keine Schaffung oder Erhöhung von Baurecht), würde die Einführung einer Quote Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer auslösen. Deshalb kann die Richtlinie nur bei neu geschaffenem oder erhöhtem Baurecht angewendet werden, so wie in den Vergleichsstädten auch.

D. Ausnahmen

Die Anwendung der Quote wird nicht empfohlen für Vorhaben, bei denen weniger als vier Wohneinheiten geschaffen werden, wie im Antrag formuliert, ggf. ergänzt durch eine Wohnflächenuntergrenze von kleiner als 400 m². Durch die Wohnflächenuntergrenze soll die Angemessenheit auch bei der Errichtung von Klein- und Kleinstwohnungen in einer überschaubar großen Hausgemeinschaft gewahrt werden, die an sich bereits ein Angebot für geringer Verdienende, Studenten o. ä. schaffen.

Des Weiteren sollte eine Ausnahmeregelung aufgenommen werden, die in städtebaulich oder wirtschaftlich begründeten Einzelfällen die Möglichkeit eines Ausgleichs der Quote in anderer Form die Übernahme der sozialen Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt nachweist (z.B. Genossenschaftsmodelle).

E. Eigentum

Die Quotierung könnte auch auf das geförderte Wohneigentum bezogen werden. Dies wird im LWoFG vorgesehen und dient der Förderung der Eigentumsbildung für einkommensschwächere Haushalte. Derzeit gibt es kein den Mietpreisbindungen zuzüglich des Nachweises von Wohnberechtigungsscheinen beim geförderten Mietwohnungsbau vergleichbares Instrument der Prüfung und damit Sicherung der Belegung. Daher wird empfohlen das Instrument der Quotierung zunächst auf den geförderten Mietwohnungsbau, wie beantragt zu beschränken, bis ggf. vergleichbare Prüfinstrumente vorliegen.

F. Differenzierung nach Bautypologien

Gemäß Antrag sollte sich die Quote im Wesentlichen auf den Geschosswohnungsbau beschränken und nur in städtebaulich begründeten Fällen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum (siehe Handlungsbedarf), wird diese Differenzierung aus fachlicher Sicht befürwortet. Gleichzeitig kann diese Vorgabe zu einer sinnvollen Mischung des Angebots an Wohnraum in Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäusern in den neuen Quartieren beitragen.

G. Räumliche Differenzierung

Die Quote sollte für die Gesamtstadt Anwendung finden. Damit wird die Durchmischung im Quartier, den Stadtteilen und der Gesamtstadt gewährleistet.

H. Planungssicherheit für Betroffene

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Anwendungsbereich auf Vorhaben zu begrenzen, für die noch kein Aufstellungsbeschluss getroffen wurde. Für alle künftigen unter C genannten Vorhaben

und für solche, für die bisher lediglich ein Antrag auf die Aufstellung eines Bauleitplans vorliegt, sollte die noch auszuformulierende Quotenregelung Anwendung finden (Stichtag wäre der 15.11.2016).

I. Gleichbehandlung

Die Stadt tritt mit der aktuell gültigen und noch in Prüfung befindlichen Baulandstrategie als größter Wohnbauflächenentwickler auf. Vor dem Hintergrund der Wirksamkeit der Quote und der Gleichbehandlung ist auch über die zukünftige Quotierung städtischer Baulandschaffung (wie im Wohnpark Am Ebenberg bei einzelnen Baufeldern bereits geschehen) zu entscheiden.

Sicherungsinstrumente

- A. Wie in anderen Gemeinden, kann die Quotierung mittels Städtebaulichem Vertrag oder Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §§ 11, 12 BauGB gesichert werden.
- B. Die Bindungsfristen für geförderten Mietwohnraum liegen derzeit bei 15 Jahren.
- C. Ob eine dauerhafte Sicherung über einen Grundbucheintrag möglich wäre, ist noch zu prüfen.

Fazit und nächste Schritte

Die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Mietwohnraumes bei der Bauleitplanung auf privaten Flächen kann nur ein Baustein einer städtischen Gesamtstrategie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Landau sein. Über dieses Instrument hinaus werden im Rahmen der Initiative Landau baut Zukunft weitere Instrumente / Maßnahmen derzeit geprüft bzw. befinden sich bereits in Umsetzung. Beispielhaft genannt seien hier die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft unter hälftiger städtischer Beteiligung, die selbst geförderten Mietwohnraum schaffen soll, oder das Instrument der Konzeptvergabe beim Verkauf städtischer Grundstücke, bei dem ebenfalls die Verpflichtung an den Grundstückskäufer übertragen wird, auf dem Grundstück geförderten Mietwohnraum zu schaffen.

Aufgrund des Ankaufsmodells für Außenbereichsentwicklungen im Rahmen der beschlossenen Baulandstrategie und der Konversionsmaßnahmen, bei denen die Stadt selbst Flächeneigentümerin ist, ist derzeit der Anwendungsbereich einer Richtlinie zur Festsetzung eines Anteils an gefördertem Mietwohnraumes bei der Bauleitplanung überschaubar. Sie ist aber dennoch eine sinnvolle Ergänzung des Instrumenten-baukastens, weil die Innenentwicklung auch in Zukunft eine hohe Bedeutung bei der Baulandbereitstellung haben wird und städtische Grundstücke endlich sind.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, auf Grundlage der in dieser Informationsvorlage formulierten Fragestellungen den Prüfauftrag zu konkretisieren, mit dem Ziel einer Beschlussvorlage mit definierter Aussage zu allen vorgenannten Aspekten, Anfang 2017. In regelmäßigen Abständen kann die Richtlinie im Rahmen des Wohnungsmarkt – Monitorings auf ihre Wirksamkeit und Notwendigkeit überprüft und ggf. geändert werden.

Anlagen:

- 1. Antrag der Fraktionen SPD, CDU, FWG vom 14.08.2016
- 2. Übersichtsplan mit Flächenpotentialen für die Quotenregelung geförderter Mietwohnraum

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

040

GML

Schlusszeichnung:

