

Stellungnahme zum Antrag

Nr. AT/0090/2016

Beratung im **Fachbereichsausschuss IV** am **31.01.2017**, TOP öffentliche Sitzung

Betreff: Stellungnahme zum Antrag (AT/0090/2016) von Bd.90/Die Grünen und SPD zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Stellungnahme:

Am 28.10.2016 haben die Koblenzer Ratsfraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und die SPD beantragt, dass „die Verwaltung die Realisierbarkeit einer 20-Prozent-Quote zur Förderung des sozialen Wohnraums in Koblenz überprüfen und geeignete Vorschläge unter dem Gesichtspunkt der sozialen Wohnbaupflicht erarbeiten soll.“

Diese Prüfung ist zwischenzeitlich erfolgt und der vorgeschlagene Grundsatzbeschluss (siehe Ende dieser Stellungnahme) ist eine Möglichkeit, wie die Stadt ohne Aufwendung von eigenen finanziellen Mitteln den sozialen Wohnungsbau fördern kann.

Alternativ wurde diskutiert, den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnbauzwecken mit der vertraglichen Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen zu koppeln. Dieses Modell wird in vielen anderen Städten gewählt. Da die Stadt Koblenz derzeit jedoch nur wenige und kleine Grundflächen besitzt, die sich für einen Verkauf zu Wohnbauzwecken eignen, wurde diese Variante als nicht zielführend beurteilt.

Zunächst wird in der weiteren Darstellung auf die wesentlichen Komponenten der vorgeschlagenen Vorgehensweise eingegangen:

Steigende Preise

Derzeit steigen die Mieten und Preise für Immobilien in Koblenz stärker als die allgemeine Inflationsrate. Dies macht es insbesondere für Personen und Haushalte mit einem geringen Einkommen schwieriger, in Koblenz eine Wohnung zu mieten oder zu kaufen.

Dafür gibt es verschiedene Ursachen:

- Bevölkerungswachstum der Stadt Koblenz durch gestiegene Wanderungsgewinne bei der nationalen Wanderung und bei internationalen Wanderungsbewegungen.
- Gestiegene Baukosten durch verschärfte Bauvorschriften zum energiesparenden und barrierefreien Bauen.
- Steigende Grundstückspreise durch begrenztes Angebot an freien Grundstücken und Bauland in der Stadt Koblenz sowie durch die gestiegene Grunderwerbssteuer.
- Attraktivität der Immobilie als Geldanlage und Investitionsobjekt in der derzeitigen

Niedrigzinsphase. Auch die dadurch erhöhte Nachfrage führt zu Steigerungen der Kaufpreise. Die neuen Eigentümer versuchen die höheren Kaufpreise teilweise durch höhere Mietforderungen zu refinanzieren.

Rückgang der Sozialwohnungen

Für Wohnungen, für die der Eigentümer eine Förderung des Landes für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen hat, ist eine günstige Miete festgeschrieben. Diese Mietpreisbindung gilt jedoch nur für einen vereinbarten Zeitraum von z.B. 15 oder 20 Jahren. Nach Ablauf dieser Belegungsbindung kann der Eigentümer frei über die Wohnung verfügen und die Miete frei vereinbaren.

Derzeit werden in Koblenz fast keine neuen Sozialwohnungen gebaut, weil die Förderbedingungen unattraktiv sind. Beispielrechnungen zeigen, dass mit dem Bau von frei finanzierten Wohnungen und Vermietung zu Marktpreisen eine deutlich höhere Rendite erreicht werden kann als mit dem Bau von Sozialwohnungen, obwohl es dafür Zuschüsse und vergünstigte Kredite gibt.

Durch diesen Prozess sinkt die Anzahl der Sozialwohnungen in Koblenz stetig.

Sozialer Wohnungsbau als Aufgabe des Landes

Das Land Rheinland-Pfalz hat bereits 2015 die Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz erhöht. Landesweit ist der Neubau an Sozialwohnungen seit 2015 bereits deutlich - jedoch nicht in dem vom Land angestrebten Umfang - gestiegen. In Koblenz fand jedoch keine bemerkenswerte Belebung in diesem Segment statt. Im Jahr 2016 ist keine neue Sozialwohnung in Koblenz errichtet worden.

Dabei mag eine Rolle spielen, dass die Förderbedingungen auch von dem jeweiligen Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt abhängen und dadurch beispielsweise in Mainz für Investoren attraktiver als in Koblenz ausfallen. (Beispiel: Mainz = Fördermietenstufe 6 = Förderdarlehen 1.600 €/qm, Mietgrenze 6.40 €/qm, Koblenz = Fördermietenstufe 4 = Förderdarlehen 1.250 €/qm, Mietgrenze 5.35 €/qm) Hierzu wurde von örtlichen Wohnungsbauunternehmen bereits eine Überarbeitung angeregt.

Das Land hat die Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau für 2017 nochmal attraktiver gestaltet. Ob dadurch mehr Sozialwohnungen in Koblenz gebaut werden, muss abgewartet werden.

Die Förderung ist je Quadratmeter für kleine und große Wohnungen gleich. Da die Baukosten pro Quadratmeter für kleine Wohnungen jedoch höher als für große Wohnungen sind, lohnt sich die Inanspruchnahme einer Förderung für den sozialen Wohnungsbau eher für große Wohnungen. Daher ist die aktuelle Förderung nur bedingt dazu geeignet, den Bau von kleinen Wohnungen im günstigen Segment zu beleben. Hier hatte das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz ein besonderes Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage festgestellt.

Fördermöglichkeiten durch die Stadt

Wenn in Koblenz Sozialwohnungen errichtet werden, ist meistens die Koblenzer Wohnbau GmbH der Bauherr, da sie sich als Wohnungsbauunternehmen im Eigentum der Stadt auch einem sozialen Auftrag verpflichtet fühlt. Der Bau von Sozialwohnungen kann jedoch kaum weiter gesteigert werden, wenn die relativ stabile Finanzlage der Koblenzer Wohnbau erhalten bleiben soll.

Am 01.04.2014 hat der Stadtrat Koblenz beschlossen, dass eine zusätzliche finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus aus Mitteln der Stadt aufgrund der angespannten Haushaltssituation nicht erfolgen soll. (Beschlussvorlage BV/0060/2014/1)

Risiken des Grundsatzbeschlusses

Es ist nicht zu erwarten, dass in der nächsten Zeit viele Bebauungsplanverfahren beantragt werden, auf die der Grundsatzbeschluss anzuwenden ist. Die Gesamtzahl der dadurch neu initiierten Sozialwohnungen wird daher überschaubar bleiben und eine Dämpfung oder gar Senkung des allgemeinen Mietniveaus wird höchstens gering ausfallen.

Ein Sonderfall könnte jedoch das Projekt „Konversion Fritsch-Kaserne“ darstellen. Die Auslobung und Veräußerung durch die BIMA ist aktuell in Vorbereitung. Sollte dies Gebiet dann realisiert werden und ein Investor sich zur Herstellung eines 20-Prozent-Anteiles von Sozialwohnungen verpflichten, würde dies zu einer erheblichen Zunahme der Sozialwohnungen beitragen. Im Zuge der zu erwartenden Verhandlungen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erwerber soll ein entsprechender Mindestanteil für den sozialen Wohnungsbau festgelegt werden, der auch Gegenstand der von der BIMA in Vorbereitung befindlichen Auslobung werden soll.

Bei den Projekten zur Realisierung einer Wohnbebauung auf den Gelände des ehemaligen Hallenbades an der Weißer Gasse und des ehemaligen Soldatenbades in Horchheim hätte die Stadt bei einem Verkauf der Flächen bereits eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen vereinbaren können. Damals wurde darauf verzichtet, um durch Erzielung eines möglichst hohen Verkaufspreises den städtischen Haushalt zu verbessern. Es ist zu bedenken bzw. dann in Kauf zu nehmen, dass bei einem Verkauf von städtischen Grundstücken mit Mindestanteilen für den sozialen Wohnungsbau die maximalen Marktpreise ggf. nicht mehr erzielt werden können.

Der Verwaltungs- und Kontrollaufwand wird bei den Investoren und der Stadtverwaltung erhöht. Es besteht die Gefahr, dass Investoren durch geschickte Wahl der Rahmenbedingungen bei Bauprojekten versuchen, die Verpflichtung zur Erstellung von Sozialwohnungen zu umgehen. Als negatives Beispiel können die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse gelten. Aktuelle Untersuchungen zeigen, dass es zahlreichen Vermietern mit stillschweigendem Einvernehmen der Mieter gelingt, die gesetzlichen Vorgaben zu umgehen.

Es ist denkbar, dass manche Investoren durch den erhöhten Verwaltungsaufwand und die reduzierten Renditeaussichten von der Realisierung von Wohnbauprojekten in Koblenz absehen. Das könnte zur Folge haben, dass in Summe weniger Wohnungen errichtet werden. Ob der Bau von hochpreisigen Wohnungen durch eine Ausweitung des Angebotes zu auch zu einer Dämpfung des Mietniveaus beiträgt, ist umstritten. Dennoch hält die Verwaltung jede in Koblenz neu gebaute Wohnung - auch wenn es sich um hochpreisige Wohnungen handelt - für wünschenswert.

Bedingungen und Definitionen:

Folgende Bedingungen und Definitionen gelten für den vorgeschlagenen Beschluss:

Sozialer Wohnungsbau:

Sozialer Wohnungsbau im Sinne dieser Vorlage ist der Bau von Mietwohnungen, für den eine Förderung durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Anspruch genommen wurde und dies zur Folge hat, dass die Miete gedeckelt ist und nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden darf. Einen Wohnberechtigungsschein erhalten Personen, die gegenüber der Stadt ein begrenztes Einkommen nachweisen.

Es sind jeweils die zum Zeitpunkt der Herstellung der Wohnungen gültigen Förderbedingungen, Miet- und Einkommensgrenzen der Investitions- und Strukturbank und gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz maßgeblich. Dabei ist es unerheblich, ob die Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen oder für Haushalte mit einem Einkommen bis 60 Prozent über der Einkommensgrenze errichtet werden.

Wohnungen können auch preiswert gebaut und günstig vermietet werden, ohne dass hierfür eine Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde. Da auch diese Wohnungen für Personen mit geringen Einkommen attraktiv sind, könnte der günstige Wohnungsbau allgemein als „sozial“ bezeichnet werden. Im Sinne dieser Vorlage wird jedoch explizit nur der geförderte Wohnungsbau als „sozialer Wohnungsbau“ definiert. Unabhängig von dieser Begriffsdefinition hält die Stadt Koblenz den Bau von günstigen Wohnungen ebenfalls als wünschenswert.

Investorenprojekte:

Als Investorenprojekt wird eine Bebauungsplanung oder flächenhafte Projektierung verstanden, durch die eine Bebauungsmöglichkeit mit Wohngebäuden neu geschaffen oder die zulässige Wohnbaufläche mindestens um 50 Prozent erhöht wird. Die Fläche muss sich zudem zu mehr als 75 Prozent im Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person befinden und die Bauleitplanung bzw. ein städtebauliches Vertragsverfahren muss auf Antrag dieser Person eingeleitet werden.

Geschosswohnungsbau:

Durch die Bauleitplanung bzw. den städtebaulichen Vertrag muss die Möglichkeit zu Errichtung von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen geschaffen werden.

Sollte die Maximalzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt werden, handelt es sich um eine Planung für ein Einfamilienhausgebiet, für die der Grundsatzbeschluss nicht gilt.

20-Prozent-Anteil:

Der Investor muss sich verpflichten, ab einer Anzahl von zehn Wohnungen für mindestens 20 Prozent der theoretisch (zusätzlich) möglichen Wohneinheiten eine Förderung der Investitions- und Strukturbank für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Alternativ ist die Errichtung von Eigentumswohnungen möglich, wenn der Investor / Bauherr sicherstellt, dass nur an Personen verkauft wird, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 Prozent übersteigt. Dieser Personenkreis könnte seinerseits eine Förderung durch die ISB für den Kauf von selbst genutzten Wohnraum in Anspruch nehmen.

Bei der Ermittlung der theoretisch zulässigen Wohnungen ist eine mittlere Wohnungsgröße von 80qm Wohnfläche anzunehmen. Diese Zahl ist nur bei Beginn des Verfahrens für die rechnerische Ermittlung der Anzahl der zu errichtenden Sozialwohnungen relevant. Die tatsächliche Größe der Wohnungen wird damit nicht reglementiert.

Dies bedeutet beispielsweise, dass bei neun Wohnungen für keine, ab zehn möglichen Wohnungen mindestens für zwei Wohnungen und ab fünfzehn möglichen Wohnungen für drei Wohnungen eine Förderung in Anspruch genommen werden muss usw.

Städtebaulicher Vertrag:

Gemäß § 11 Baugesetzbuch können die Gemeinden städtebauliche Verträge schließen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann insbesondere auch die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sein. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Es sind geeignete Sanktionsmittel zu vereinbaren, um die Umsetzung der Pflicht zum Bau von Sozialwohnungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Investor zu sichern. Das kann beispielsweise durch die Hinterlegung von angemessenen Bürgschaften erfolgen.

Die als Sicherheit zu hinterlegende Bürgschaft sollte bereits bei Vertragsabschluss vorgelegt werden und der Vertrag ist vor der Offenlage des Bebauungsplanes abzuschließen, um nicht gegen das Kopplungsverbot zu verstoßen. Nach dem Kopplungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Dies könnte u. a. der Fall sein, wenn nach der Offenlage Baurecht unter den Voraussetzungen des § 33 BauGB besteht. Gegen das Kopplungsverbot verstoßende Verträge sind nichtig.

Ausnahmen:

In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Ausnahmen von dem Grundsatzbeschluss zulassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Fachbereichsausschuss IV beschließt vor dem Hintergrund der o.a. Stellungnahme, folgenden Grundsatzbeschluss für die Sitzungen des HuFA (20.2.) und des Stadtrates (9.3.) als Beschlussvorlage zu unterbreiten:

Die Stadt Koblenz stellt Bebauungspläne zur Schaffung von Baurecht für Investorenprojekte im Geschosswohnungsbau grundsätzlich nur unter der Bedingung auf, dass sich der Projektentwickler in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, für 20 Prozent der neu zulässigen Wohnungen eine Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen. Dies hat zur Folge, dass die geförderten Wohnungen nur an Personen mit begrenztem Einkommen zu gedeckelten Mieten vergeben werden können.

Dieser Grundsatzbeschluss gilt für drei Jahre, in dieser Zeit werden Erfahrungen gesammelt und rechtzeitig Bericht erstattet, ob eine Verlängerung dieser Vorgehensweise sinnvoll ist.

Die weiteren Definitionen und Bedingungen sind in der Begründung zum Beschluss (gem. o.a. Stellungnahme) erläutert.