

Stadt Trier

Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Stefan Leist



**Stadt Koblenz - Expertenanhörung zur möglichen
Einführung einer verpflichtenden Quote im Bereich
sozialer Wohnungsbau**



Überblick

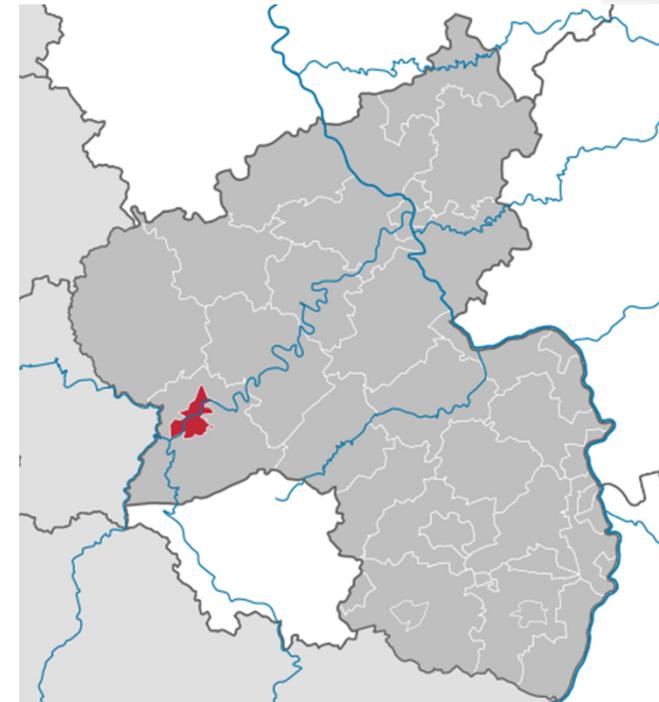
- **Strukturdaten Bevölkerung und Wohnungsbau in Trier**
- **Wohnungsmarktsituation**
- **Situation im sozialen Mietwohnungsbau**
- **Einführung der „Quote“ am 18.02.2014**
- **Erfahrungen mit der praktischen Umsetzung der Quote**

1

Stadt Trier – Bevölkerungsentwicklung/Wohnungsbau

Trier

Bevölkerungsstand 31.12.2015:	114.900 EW
Fläche:	117 km ²
zentralörtliche Funktion:	Oberzentrum
Asylbegehrende:	2 Erstaufnah- meeinrichtungen
Mitglied im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Landes Rheinland-Pfalz	



Quelle: Wikipedia

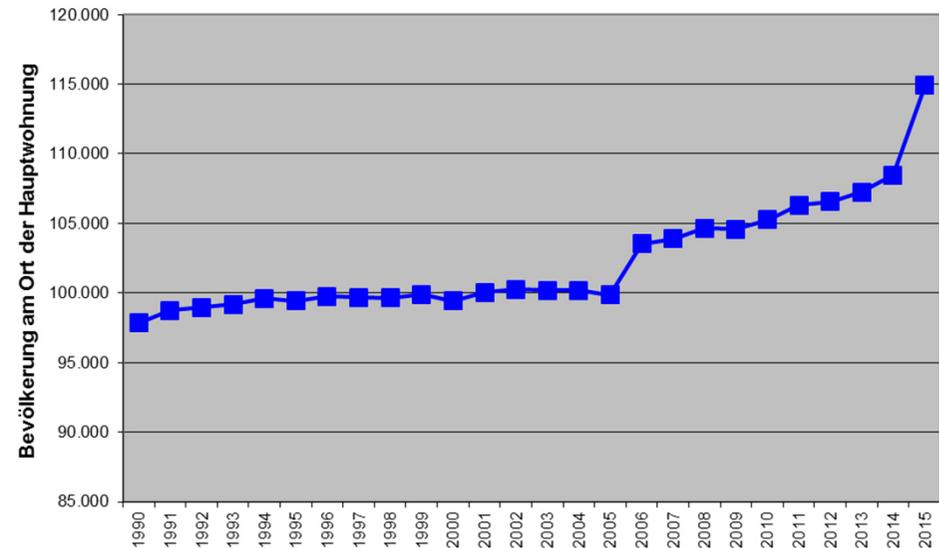
Bevölkerungsentwicklung

- **Positiver Wanderungssaldo führt trotz Sterbeüberschuss zu steigender Bevölkerungszahl in den letzten 15 Jahren – überlagert durch den Zustrom an Flüchtlingen**

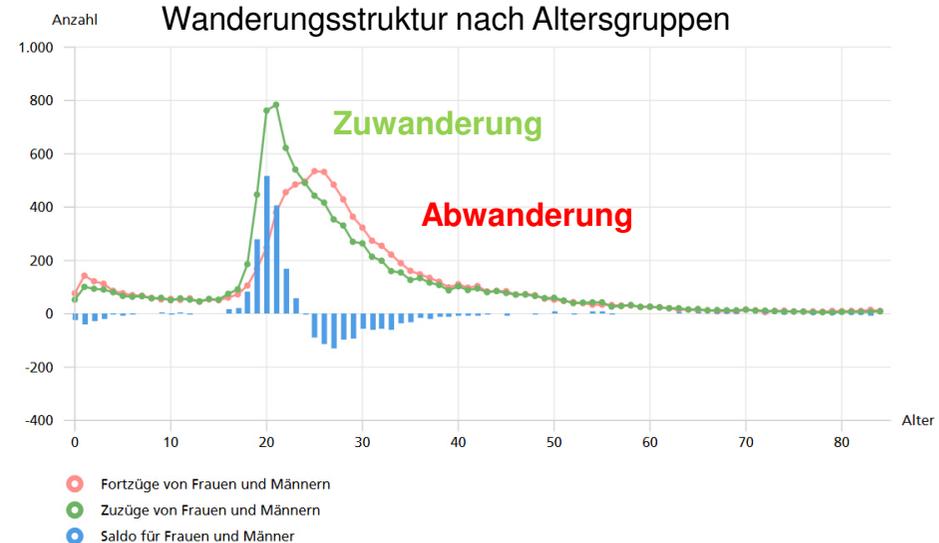
Trier als „Schwarmstadt“:

- **Wanderungsgewinne überwiegend aus Fernwanderungen und Wanderungen aus der Region in die Kernstadt bei gleichzeitiger Suburbanisierung**
- **Hohe Wanderungsdynamik im Alter von 18 bis 35**
- **Zuzug von Bildungswanderern (Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger) und spätere Abwanderung nach Beendigung der Ausbildung**
- **Wegzug junger Familien in der Haushaltsgründungsphase ins suburbane Umland**

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung



Wanderungsstruktur nach Altersgruppen

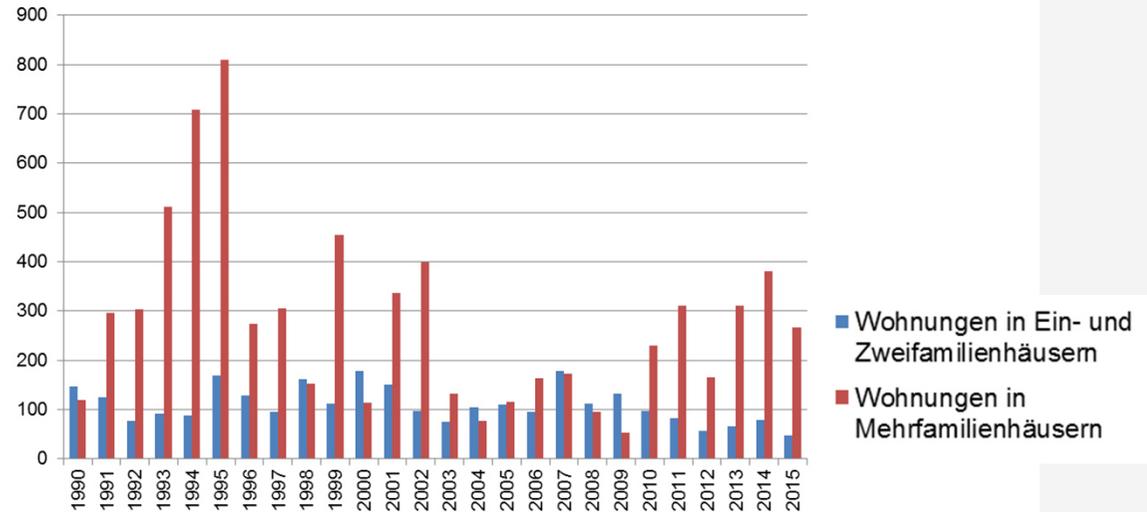


Bertelsmann Stiftung 2015

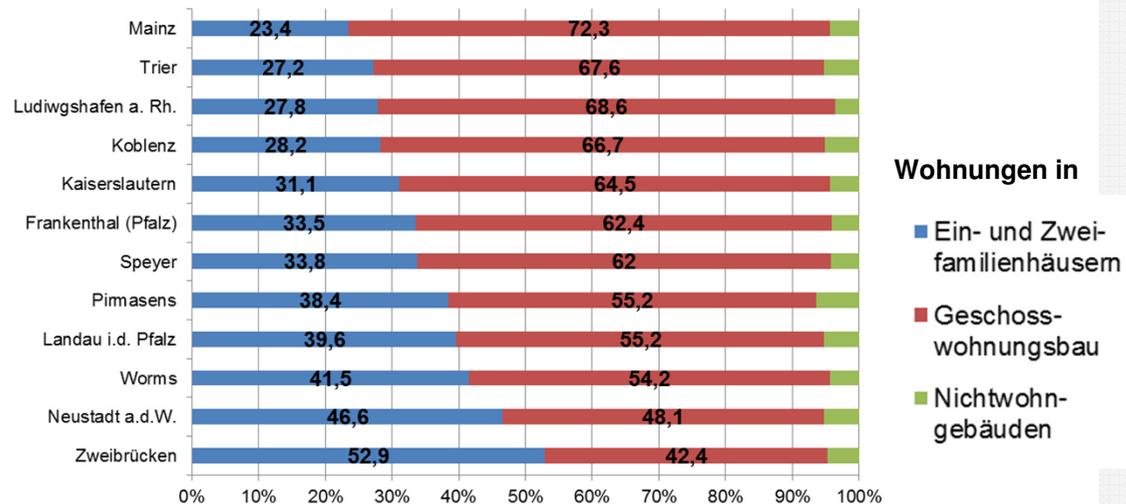
Bauen und Wohnen

- Zahl der Baufertigstellungen 2010-2016 im Mittel 327 WE p. a.
- Nach Bedarfsprognose FNP notwendiges Fertigstellungsvolumen 500-600 WE p. a.
- Seit 2010 beträchtliche Zunahme des Geschosswohnungsbaus im Vergleich zu den 7 Jahren davor (Studentenwohnheime!)
- Rückläufige Anzahl von Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau seit 2010

Baufertigstellungen in Trier von 1990 bis 2015



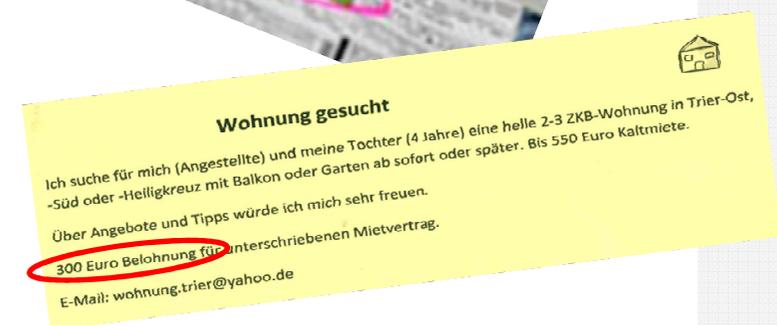
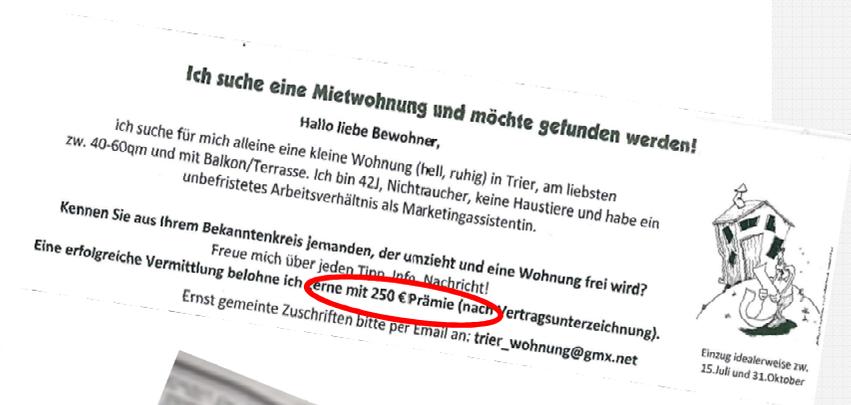
Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Gebäudegröße (2014)



Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts

Grundstücksmarkt, Wohn- und Immobilienmarkt

- Steigerung der Baulandpreise von 170 €/m² (2006) auf 260 €/m² (2014)
 - Stark steigende Kaufpreise für Eigentumswohnungen (um 49 % von 2008 bis 2013, in RLP um 13 %), 3.000 – 4.000 €/m²
 - Leicht verzögerte Preissteigerungen im Einfamilienhaus-Segment (um 16 % von 2008 bis 2013, in RLP um 6,5 %)
 - Massive Mietpreissteigerungen (z. B. Erhöhung bei Neuvertragsmieten um 32 % von 2005 bis 2013, in RLP um 11 %)
 - Verschärfung der Marktsituation durch Anerkennung und Zuzug von Flüchtlingen
- ⇒ Stark angespannter Wohnungsmarkt mit steigenden Wohnkosten
- ⇒ Verdrängungseffekte ins Umland
- ⇒ Benachteiligung insb. einkommensschwächerer Gruppen, die in schlechtere Lage und Objektqualitäten verdrängt werden



2

Stadt Trier – Sozialer Wohnungsbau

Sozial geförderter Mietwohnungsbau in Trier



- **2014 Bestand an Sozialwohnungen in der Stadt Trier 4.810 Wohneinheiten, Anfang 2017 4.231 WE**
- **Vorausschätzung: Bis Ende 2019 sinken die für benachteiligte Bevölkerungsgruppen besonders wichtigen Bindungen nach WoFG um ein Drittel, in 20 Jahren ist nur noch die Hälfte der heutigen Sozialwohnungen gebunden.**
- **Der Anteil der rd. 700 städtischen Wohnungen übernimmt ab dem Jahr 2045 faktisch die Wohnraumversorgung für die sozialbenachteiligten Bevölkerungsgruppen, wenn nicht in erheblichem Umfang neue Sozialwohnungen errichtet werden.**
- **Trier Fördermietenstufe 5 mit Landau, Ludwigshafen und Speyer (Mainz 6)**

3

Einführung und Umsetzung der Quote

Beschluss des Stadtrates vom 18. Februar 2014

- Bei neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau ist ein Anteil von mindestens 25% im sozial geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen. Diese Wohnungen sind zu 100 % barrierefrei herzustellen.
- Die Verwaltung wird beauftragt,
 - für Plangebiete, die sich im Eigentum der Stadt Trier befinden und an Dritte veräußert werden,
 - Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist sowie für
 - Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an welchen die Stadt Trier als Gesellschafter beteiligt ist,die Umsetzung durch städtebauliche Verträge gemäß §11 BauGB zu sichern.
- Von den Anforderungen zum sozialen Wohnungsbau und zur Barrierefreiheit können im Einzelfall mit Beschluss des Stadtrates Ausnahmen zugelassen werden.

Umsetzung der Quote seit Februar 2014 (ohne Modernisierungsförderung)

	WE Neubau (davon durch Quote)	davon enge Einkommensgrenze	davon weite Einkommensgrenze
2014	58 (--)	36	22
2015	25 (100 %)	16	9
2016	86 (52 %)	74	12

- Die Quote wirkt sich demnach beim Volumen des sozial geförderten Wohnungsbaus erheblich aus
- Bei den bewilligten Wohneinheiten handelt es sich überwiegend um 2- und 3-ZKB-Wohnungen, es wurden jedoch auch einige 4 ZKB-Wohnungen bewilligt.

Umsetzung der Quote – Ablauf/Zuständigkeiten

Beteiligte städtische Dienststellen:

- Stadtplanungsamt (Projektmanagement), Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (städtebauliche Verträge), Amt für Soziales und Wohnen (Wohnungsbauförderung)

Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen:

Ergänzender Beschluss des Stadtrates als Maßgabe für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme zusätzlich zu anderen Leitlinien (z. B. Förderung von Modellprojekten, Energieeffizienzstandards)

Bei Investorenprojekten:

Hinweis an den Projektentwickler zur Umsetzung des Quotenbeschlusses in Initialbesprechungen, weitere Gespräche zu den Fördermodalitäten und zur städtebaulich-vertraglichen Umsetzung im Nachgang



Umsetzung der Quote – Verträge

- **Generell Umsetzung der Anforderungen zum sozialen Mietwohnungsbau über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB (auch im Bereich städtischer Grundstücke)**
- **Regelung in Verbindung mit sonstigen Vertragsgegenständen (z. B. Bauverpflichtung, Übernahme Planungskosten etc.)**
- **Einzelheiten (Beispiel, Vertragsinhalte werden laufend weiterentwickelt):**
 - **Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss**
 - **Herstellung der Wohnungen entsprechend Antragstellung (Zuschnitt etc.)**
 - **Barrierefreiheit gem. DIN 18040-2 Teil 2**
 - **Bindung der Weiterveräußerung an solche Erwerber, welche über die Zusage des Landes (ISB) zur sozialen Wohnraumförderung verfügen**
 - **grundbuchliche Sicherung der Sozialbindung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten**
 - **Sicherung der Umsetzung der Vertragsinhalte durch Vertragsstrafen**



4

Erfahrungen - Zwischenbewertung

Einschätzung der Quote nach 3 Jahren Praxis in Trier

- **Überraschend hohe Akzeptanz der Quote durch Investoren und Grundstückserwerber, zurückzuführen auf:**
 - **Weiterentwicklung der Förderbedingungen durch das Land Rheinland-Pfalz – insbesondere auch Tilgungszuschüsse**
 - **Überzeugungsarbeit bei den Wohnungsbauunternehmen (z. B. jährliche Gespräche mit den Wohnungsbauunternehmen beim Oberbürgermeister, Ausräumung von Vorurteilen)**
 - **Einschätzung, dass bei grundsätzlich sehr hohen Wohnungspreisen eine Mischkalkulation bei den Investoren erfolgt**
 - **Erleichterung der Umsetzung durch Möglichkeit der Stellplatzreduzierung nach LBauO (1,0 St/WE)**
- **Akzeptanz sogar im Passivhausstandard (positiver Einfluss auf Wohnkosten insgesamt)**
- **Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 Teil 2 nicht unproblematisch**