

Drucksache Nr.: 314/2017

Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 220 ba/py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	19.10.2017	Ö	zur Information

Baulandbereitstellung für geförderten Mietwohnungsbau in Neustadt an der Weinstraße

Begründung:

Die Verwaltung arbeitet derzeit an der Frage, wie künftig eine Quotierung von gefördertem Mietwohnungsbau in Neustadt an der Weinstraße innerhalb von größeren Bauvorhaben bzw. Bauleitplanungen rechtlich verankert werden könnte. In der Sitzung wird zum Stand der Überlegungen informiert.

Trends

Ausreichend bezahlbaren bzw. preisgünstigen Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen, ist eine der großen Herausforderungen für die Zukunft unserer Städte. Eine Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum wurde zuerst in Großstädten und Ballungsräumen deutlich. Baulandknappheit, steigende Preise für Baugrundstücke sowie stetig gestiegene Baustandards und Anforderungen sind dabei Kostentreiber und hemmen den Neubau von günstigem Wohnraum. Reduzierte Erträge/Mieten im geförderten Wohnungsbau werden durch Baukosteneinsparungen und Fördervorteile nicht ausgeglichen. Der frei finanzierte Wohnungsbau kann höhere Grundstückspreise finanzieren und setzt sich im Wettbewerb durch. Der geförderte Wohnungsbau findet daher kaum Zugang zu geeigneten Baugrundstücken. Eine lang anhaltende Niedrigzinsphase reduziert die Anreizwirkung der Landesförderung. Im Ergebnis können die überschaubaren Neubauaktivitäten die vielen auslaufenden Belegungsbindungen bei weitem nicht ersetzen. Verstärkt wird die Problematik darüber hinaus durch die gestiegenen Bedarfe im Zusammenhang mit der Flüchtlingswelle.

Seit einigen Jahren findet das recht junge wohnungsmarktpolitische Instrument der Quotierung bei der Baulandschaffung im geförderten Mietwohnungsbau bislang vor allem in Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt (z.B. München, Freiburg, Mainz) Anwendung. Dabei haben die Kommunen private Investoren in die Pflicht genommen und bei der Baulandbereitstellung Quotenregelungen für den geförderten Mietwohnungsbau eingeführt. Die Kommune schafft auf privaten Grundstücken nur Baurecht für Wohnungsbauvorhaben, wenn sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, einen Mindestanteil im geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Durch die Förderquote werden gewisse Grundstücksanteile dem freien Wettbewerb entzogen und für den geförderten Wohnungsbau reserviert. Nach Einschätzung der Abteilung Stadtplanung könnte eine solche Quotierung zukünftig auch für eine Mittelstadt wie Neustadt an der Weinstraße ein mögliches Steuerungsinstrument werden. Auch Landau hat sich mit dem

Thema beschäftigt und im März dieses Jahres eine Quotierungsrichtlinie eingeführt.

Situation in Neustadt an der Weinstraße

Wenngleich die Wohnungsmarktsituation in Neustadt an der Weinstraße sicherlich nicht so angespannt ist wie in den Ballungsräumen, treffen die oben skizzierten Trends in unterschiedlicher Ausprägung auch auf unsere Stadt zu. Den Handlungsbedarf mögen nachfolgende Zahlen exemplarisch verdeutlichen, die der Fachbereich Familie, Jugend und Soziales zusammen mit der WBG auf Anfrage der Stadtratsfraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ dieses Jahr ermittelt hat: Im August 2017 waren im Stadtgebiet 722 mietpreisgebundene Wohnungen zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren, also von 2007 bis 2016, gab es keinerlei Zuwächse. Durch die zwei Projekte der WBG in der Schlachthofstraße und im Harthäuser Weg kommen nun aktuell 49 Wohnungen hinzu. Neubauvorhaben durch private Investoren sind derzeit nicht bekannt. Gleichzeitig ist festzustellen, dass in den nächsten 10 Jahren die Mietpreisbindungen für ca. 400 Wohnungen auslaufen werden.

Auch bei uns können also die Neubauaktivitäten die vielen auslaufenden Belegungsbindungen weit weitem nicht ersetzen. Es besteht erkennbar Handlungsbedarf, allein um die aktuelle Zahl an Wohnungen zu halten. Ggf. ist zukünftig sogar von einem Mehrbedarf auszugehen, auch wenn dieser bislang nicht seriös prognostizierbar ist. Stadt und WBG können diese Herausforderungen nicht alleine bewältigen. Es bedarf mehr Unterstützung von Bund und Land, aber auch Private sollten künftig mit in die Pflicht genommen werden.

Die Abteilung Stadtplanung möchte nun in diesem Zusammenhang zu den Überlegungen und offenen Fragen, die aktuell zum Thema Quotierung bearbeitet werden, berichten. Ziel der Arbeiten ist es, in den nächsten sechs bis acht Monaten eine Entscheidungsvorlage – in Abstimmung mit WBG und dem Fachbereich Familie, Jugend und Soziales – zu unterbreiten.

Quotierung als Handlungsansatz

Bislang wurden Quotierungsregelungen eher in größeren Städten praktiziert, wo sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt anders darstellen als bei uns. Die Erfahrungswerte werden also nicht 1:1 übertragbar sein, können aber als Orientierungshilfe dienen. Die Erfahrungen anderer Städte werden zurzeit erhoben.

Die Erfolgchancen einer Quotenregelung werden entscheidend vom Preisniveau und den zu erwartenden Renditemargen abhängen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich Investoren eher auf ein solches Instrument einlassen werden, wenn die Gewinne höher sind. Bauprojekte in Neustadt an der Weinstraße, am Rande zum ländlichen Raum, werfen weniger Überschüsse ab, als in teuren Großstadtreionen. Die Eckpunkte für eine mögliche Quotenregelung müssen daher mit Bedacht gewählt werden, um die Baukonjunktur nicht „abzuwürgen“. Bei zu restriktiven Vorgaben besteht die Gefahr, dass in Neustadt an der Weinstraße künftig deutlich weniger wohnbauliche Investitionen getätigt werden. Auf der anderen Seite sind bei einem Überangebot an Sozialwohnungen Sogeffekte aus dem Neustadter Umland ebenfalls unangebracht.

Ggf. wird nach Einschätzung der Abteilung Stadtplanung auch eine Wohnungsmarktanalyse bzw. ein Wohnungsmarktkonzept als Voraussetzung einer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen) notwendig werden. Zum einen muss eine Quotenregelung fachlich begründet werden, zum anderen sollten die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abgeschätzt werden können.

Die Festlegung einer Quote bedarf einer rechtlich sicheren und genauen Definition, um die beabsichtigte Wirkung entfalten zu können. Um zu einer tragfähigen Empfehlung für die Stadt Neustadt an der Weinstraße zu kommen, müssen u.a. folgende Aspekte untersucht und thematisiert werden:

- *Auf was genau soll sich eine Quotenregelung beziehen?*
Zu klären wäre z.B., ob sich eine Quotenregelung auf die soziale Wohnraumförderung nach Landeswohnraumförderungsgesetz beziehen oder ob der Anwendungsbereich auch darüber hinausgehen sollte.
- *Für welche Vorhaben wäre die Quotenregelung anwendbar? Welche Potenzialflächen in der Stadt kämen dafür in Frage?*
Aktuell wird davon ausgegangen, dass eine Quote nur bei neu geschaffenem oder erhöhtem Baurecht (via Bebauungsplan) angewendet werden kann. Bei Vorhaben, die bereits einen Anspruch auf Genehmigung nach § 34 BauGB haben, würde eine Quotenregelung ggf. sogar Entschädigungsansprüche auslösen.
- *Ab welcher Größenordnung von Neubauprojekten sollte eine Quotenregelung gelten?*
Festzulegen wäre, ab welcher Anzahl von Wohneinheiten bzw. ab welcher Wohnfläche die Regelung gelten soll. In Landau greift die Quote beispielsweise bereits ab vier Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 400 m².
Relevant ist auch die Frage, ob es nur um Vorhaben im Geschosswohnungsbau geht.
- *Wie hoch soll die festgelegte Quote sein?*
Die Höhe der Quote reicht in Beispielstädten von 10% bis 50%. Es gibt eine feste Quote oder gestaffelte Vorgaben. Landau hat beispielsweise eine Quote von 25% gewählt.
- *Wie lässt sich eine Bauverpflichtung innerhalb eines städtebaulichen Vertrages sichern?*
- *Wie soll mit klassischen Einfamilien-/Doppelhausgebieten mit privatem Streubesitz in der Bauleitplanung und in der Umlegung umgegangen werden?*
- *Welche Ausnahmetatbestände sind vorzusehen und wer entscheidet darüber?*

Neustadt an der Weinstraße, 06.10.2017

Oberbürgermeister