

Vorlagennummer: VO/2023/6926-R5
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich



Zukunft der Sozialklausel in der Stadt Bamberg - Sachstand

Datum: 06.09.2023
Referent:in: Zweiter Bürgermeister Jonas Glüsenkamp
Federführung: 5 Referat für Klima, Personal und Soziales
Beteiligte Ämter: 15 Amt für strategische Entwicklung und Konversion
61 Stadtplanungsamt

Beratungsfolge

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Bau- und Werksenat (Kenntnisnahme) | 20.09.2023 | Ö |
| Bau- und Werksenat (Kenntnisnahme) | 08.11.2023 | Ö |

I. Sitzungsvortrag:

Der Tagesordnungspunkt "Sozialklausel" war im vergangenen Bausenat in die zweite Lesung verwiesen worden. Der Grund für die Verweisung lag in der Tatsache, dass die Verwaltung weitere externe Gutachten und die Empfehlungen des "Lenkungskreis Wohnen" abwarten möchte um dem Stadtrat einen Empfehlungsbeschluss vorzulegen.

Nach der Verweisung in die zweite Lesung wandte sich Herr Stadtrat Schwimbeck an die Regierung von Oberfranken um dem Verweis in die zweite Lesung zu widersprechen.

Die Regierung von Oberfranken erklärte darauf hin ihr Einverständnis mit dem Vorgehen der Stadt Bamberg unter der Voraussetzung, dass zeitnah auch inhaltliche Befassung mit dem Thema stattfindet. Dabei hat der Stadtrat dann einen inhaltlichen Beschluss oder eben -nach Auseinandersetzung mit der Thematik- einen Nichtbefassungsbeschluss zu treffen.

Zum Sachverhalt:

In der Stadt Bamberg gilt die Sozialklausel im Wohnungsbau. Innerhalb der letzten Jahre wurden unter anderem am Lerchenweg, der Seehofstr. Weichselfeld und auf der Lagarde einkommensorientiert geförderter Wohnraum (EOF) geschaffen. Die städtischen Mietobergrenzen greifen bei den Objekten in der Pfeuferstraße, dem Ochsenanger, der Friedrich-Eberth-Str sowie der Breitackerstr.

In den kommenden Jahren werden Wohnungen aus der Bindung herausfallen und nicht mehr der Sozialklausel unterliegen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass es hier zu großen Mietsteigerungen kommen wird. Alle betroffenen Wohnungen stehen im Eigentum von Genossenschaften, städtischen- oder kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften. Alle diese Eigentümer haben auch in der Vergangenheit diese - aus der formellen Bindung gefallenen Wohnungen - weiterhin ihren eigenen sozialen Ansprüchen entsprechend zu sehr moderaten Konditionen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.2022 wurde die Beauftragung eines Instituts zur Entwicklung eines Stadtentwicklungsplans Wohnen verabschiedet. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Bevölkerung hat das Stadtplanungsamt ein Leistungsverzeichnis erstellt, in dem unter anderem folgende zwei Fragestellungen erarbeitet werden:

Versorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen:

Einkommensschwächere Haushalte können sich ggf. nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen. Zur mengenmäßigen Darstellung dieser Gruppen wird ein von empirica entwickeltes Rechenmodell angewendet. So können besondere Engpässe bei der Erschwinglichkeit von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen aufgezeigt werden. Die Ergebnisse werden auch im Zusammenhang mit der Zahl und Struktur von Transferleistungsempfängern betrachtet. Hierdurch können auch Haushalte mit geringen Einkommen ohne Transferleistungen betrachtet werden (Schwellenhaushalte ohne staatliche Förderung). Der aktuelle Bestand an geförderten Mietwohnungen wird auf Basis von Daten der Stadt dargestellt (inkl. Bindungsausläufe), alternativ Anfrage einer Auswertung der BayernLabo. Weiterhin ist zu klären, wie viele Wohnungen von sozialorientierten Bestandhaltern es gibt. Zur Darstellung von preisgünstigen Wohnungen im Bestand privater Vermieter wird die empirica-Preisdatenbank ausgewertet

Überprüfung der Sozialklausel und Wohnbaulandprogramm für junge Familien:

Vorgaben zu bestimmten Anteilen an gefördertem Wohnungsbau bei der Umsetzung von Neubau sind aus nachvollziehbaren Gründen in vielen Städten viel und durchaus kontrovers diskutiert. Ein obligatorischer Anteil von gefördertem Wohnraum soll zu einem größeren Angebot an preiswerten Wohnungen beitragen und zu einer sozialen Durchmischung im Neubau führen. Auf der anderen Seite stehen ungewünschte Nebeneffekte, wie eine Erhöhung der Kosten durch eine erforderliche Querfinanzierung bei zu geringer Wohnraumförderung oder eine geringere Akzeptanz durch Investoren. Es handelt sich bei solchen Neubau-Modellen daher immer um eine Abwägung zur eigentlichen Zielerreichung. Die Erfordernis, entsprechende Vorgaben möglichst zielgerichtet zu konkretisieren (z. B. barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen) besteht in jedem Einzelfall. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten der konkreten Ausgestaltung von gefördertem Anteil auch bei Baurechtschaffung durch die Stadt nicht unbegrenzt.

Die Ergebnisse und Vorgehensweise des beauftragten Instituts werden bereits fortlaufend mit dem Lenkungskreis Wohnen besprochen, in dem die Stadtratsfraktionen vertreten sind. Die Regierung von Oberfranken ist in den Prozess ebenfalls eingebunden.

Der Lenkungskreis setzt sich neben Vertretern aus der Verwaltung und Akteuren der Stadtgesellschaft aus Vertretern des Stadtrats zusammen.

Diese sind namentlich: Herr SR Markus Schäfer, Herr SR Stefan Kuhn, Herr SR Heinz Kuntke, Herr SR Hans-Jürgen Eichfelder, Herr SR Heinrich Schwimbeck, Frau SRin Daniela Reinfelder und Herr SR Lucas Büchner.

Die endgültigen Ergebnisse und die Endfassung des Berichts „STEP Wohnen“ wird für den Sommer 2024 erwartet.

Die Verwaltung empfiehlt inhaltlich dringend den Ergebnissen nicht vorzugreifen und den Endbericht abzuwarten um dann eine Entscheidung über mögliche Änderungen der Sozialklausel anhand von fachlichen Einschätzungen und quantitativen Daten zu treffen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag des Baureferates zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bau- und Werkssenat Vorschläge zum weiteren Umgang mit der Sozialklausel zu unterbreiten, sobald die Lenkungsgruppe Wohnen abschließende Empfehlungen formuliert hat. Dabei sind auch die Vorschläge aus den unter 3. genannten Anträgen abzuwägen.
3. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 14.05.2022 und die Anträge der BaLi-Stadtratsfraktion vom 04.05.2022 und 11.04.2022 sind hiermit geschäftsordnungs-mäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

| | | |
|---|----|---|
| x | 1. | Keine Kosten |
| | 2. | Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist |
| | 3. | Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht: |
| | 4. | Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten: |

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferats**:

Anlage/n

1 - Antrag von BaLi-Die PARTEI vom 11.04.2023 (öffentlich)

2 - Antrag von BaLi-Die PARTEI vom 04.05.2023 (öffentlich)

3 - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 14.05.2022 (öffentlich)

Verteiler:

Ref 6

FB 6A

Amt 61

Amt 50

Amt 52/Sozialplanung