

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2010/1416-R5	
Federführend: Referat 5	Status: öffentlich	
Beteiligt: 34 Wohnungs- und Versicherungsamt	Aktenzeichen: Datum: 03.11.2010 Referent: Haupt Ralf Amtsleiter: Sachbearbeiter:	
Handlungsplan für die "mittelbare Belegung"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.11.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Der Stadtentwicklungssenat hat in seiner Sitzung vom 14.07.2010 nach Sachvortrag durch die Verwaltung diese beauftragt, einen Handlungsplan für die „mittelbare Belegung“ zu entwerfen und dem Stadtentwicklungssenat erneut zu berichten.

Das Wohnungsamt geht davon aus, dass die Anfrage des Stadtentwicklungssenates dahingehend zu verstehen ist, ob ein Konzept zur Übertragung von Wohnungsbindungen auf Ersatzwohnungen, die der jeweilige Verfügungsberechtigte im „Tausch“ zur Verfügung stellen muss, vorhanden ist.

Ein festes Konzept das auch nur mittelfristig zur bedarfsgerechten Bindungsentlassung größerer Sozialwohnungsbestände Auskunft gibt, stünde im Widerspruch zu geltendem Recht, da gegenwärtig nicht erkennbar ist, welcher Bedarf in beispielsweise 10 Jahren an Sozialwohnungen besteht und ob dann gewichtiges öffentliches Interesse an dem Tauschvorhaben besteht. Bei der Entscheidung, ob Wohnungen aus der Bindung entlassen werden können, handelt es sich um zeitlich bedarfsgerechte Einzelfallentscheidungen der zuständigen Stelle mit klarer Regelung. Die Entscheidungen richten sich wie in der Folge erläutert, nach der jeweiligen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Situation im Sozialwohnungsbereich, den Voraussetzungen nach dem Wohnungsbindungsrecht und dem Bedarf. Auch stehen in aller Regel von Seiten der Wohnungsbauunternehmen nur wenige preiswerte und geeignete freie Ersatzwohnungen zur Verfügung. Die Bindungsübertragungen können nur im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verträge vereinbart werden. Ein Stadtratsbeschluss ist nicht erforderlich.

Die Entlassung aus den Bindungen und deren Übertragung auf Ersatzwohnungen, wird durch die Vorschriften der Art. 6 BayWoBindG i.V.m. Art. 18 Abs. 2 BayWoFG geregelt. Demnach kann die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten unter folgenden Voraussetzungen aus Bindungen entlassen, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderem überwiegenden öffentlichen Interesse geboten ist **und**

2. der Verfügungsberechtigte an anderem Wohnraum Bindungen von insgesamt gleichem Wert **für die Zeit ab der Entlassung** aus den Bindungen einräumt.

Der Gesetzgeber gibt mit dieser Bestimmung eindeutig zu verstehen, dass Bindungsübertragungen nur dann möglich sind, wenn dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient, oder die Maßnahme wegen überwiegend öffentlichen Interesse geboten ist.

Bei der Beurteilung, ob überwiegendes öffentliches Interesse **geboten** ist, ist ein enger Maßstab zu setzen. Nur die Vermutung des Sachverhaltes genügt nicht. Insbesondere muss eine Abwägung mit wirtschaftlichen Interessen des Verfügungsberechtigten erfolgen und ein „echter“ Bedarf an der Bindungsübertragung bestehen.

Das Angebot der Stadtbau GmbH größere Sozialwohnungsbestände in der Bamberger Innenstadt aus der Wohnungs-/Mietpreisbindung zu entlassen und dafür preisgünstige Ersatzwohnungen im Verhältnis 1:2 im Stadtteil Gereuth für sozial schwache Familien zur Verfügung zu stellen, ist grundsätzlich zu begrüßen, entspricht jedoch nicht dem Durchmischungsgrundsatz gerade in bereits sozial belasteten Wohnquartieren, da hierdurch die weitere Entwicklung einseitiger Belegungsstrukturen unterstützt wird. Auch würde diese Handhabe nicht der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Neben den genannten Voraussetzungen ist ein hoher Maßstab bei der Beurteilung der Gleichwertigkeit des Ersatzwohnraumes anzusetzen um wirtschaftliche Vorteilmnahmen des Verfügungsberechtigten einzugrenzen.

Ein weiteres Beurteilungskriterium ist auch, in welchem Gebiet sich die Förderwohnungen befinden. Nicht zweckmäßig ist es, wenn gerade der innerstädtische Kernbereich in größerem Umfang aus der sozialen Mietpreisbindung entlassen wird (Laufzeit noch bis ca. 2080). Dies könnte, da ein verwertbarer qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Bamberg nicht erstellt ist, zur Folge haben, dass in diesen Bereichen das gesamte Mietpreisniveau von den Wohnungseigentümern nach oben hin korrigiert würde. Bei der derzeit erheblichen Wohnungsnachfrage in Bamberg für innerstädtischen Wohnraum, kann dies ggf. zu umfassenden und nicht übersehbaren Mietpreissteigerungen führen. Im innerstädtischen Kernbereich (Schützenstr, Unt. Königstr.) befinden sich derzeit noch 53 Wohnungen in sozialer Bindung.

Ein Vertragskonzept zum Zwecke der Bindungsübertragung auf Ersatzwohnungen der Stadtbau GmbH wurde erarbeitet und befindet sich momentan in Abstimmung mit den Beteiligten. Die Eigentümerin beantragte die Bindungsübertragung von 13 Wohnungen im städtischen Kernbereich. Die Wohnungen sind zum Teil aufgrund baulicher Gegebenheiten nur schwer vermietbar. Mietbindungen sollen im Verhältnis 1:2 auf renovierte Ersatzwohnungen im Stadtteil Gereuth übertragen werden. Der Zeitpunkt des Bindungsübergangs der vorgestellten Wohnungen ist ab 01.11.2010 vorgesehen. Dieses Konzept wird anlaßweise weitergeführt.

Sofern ein neuer verwertbarer Mietspiegel für Bamberg erstellt wird, können ggf. darüber hinaus Bindungsübertragungen angedacht werden.

Alternativ zur Bindungsübertragung und jedenfalls bevorzugt anzuwenden, ist die Möglichkeit der **Freistellung** öffentlich geförderter Wohnungen von bestimmten Bindungen **gegen Ersatzgestaltung**. Die Handhabung der befristeten Freistellung kann flexibler erfolgen, da hier die Nachhaltigkeit der Entscheidung fehlt. So könnte bei veränderter örtlicher Wohnungsmarktsituation von der zuständigen Stelle nach Ablauf der Befristung noch Einfluss auf die Wohnungsbelegung genommen werden. In aller Regel ist dann für die gegen Ersatz freigestellte Wohnung keine Ausgleichszahlung mehr abzuverlangen.

Wegen des längerfristig erwartbaren zusätzlichen Bedarfs an mietpreisgünstigen Förderwohnungen bei sinkenden Sozialleistungen, begrüßt das Wohnungsamt grundsätzlich das Angebot der Stadtbau GmbH Bamberg, bei Bindungsübertragungen mehr preiswerten Wohnraum für Sozialmieter zur Verfügung zu stellen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung hat zur Kenntnis gedient.

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 **Finanzreferates**:

Verteiler:

Referat 1 – Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke

Mitglieder des Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz

Referat 5

Referat 6 / Amt 62

Stadtbau GmbH

Amt 10 / Sitzungsdienst

Presse

Ralf Haupt
Berufsm. Stadtrat

