

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2016/0343-15</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 29.06.2016</p> <p>Referent: Hinterstein Christian</p>						
<p>Sachstandsbericht Wohnen</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.07.2016</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.07.2016	Konversionssenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.07.2016	Konversionssenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

Der Wohnungsmarkt der Stadt Bamberg ist nach wie vor von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt. So sind von den 155 Wohnungen des Föhrenhains (ehemalige Pines Housing Area) bereits 146 Einheiten vermietet. 9 große Wohneinheiten (> 100 m²) konnten noch nicht vermietet werden.

Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 das Konzept Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg intensiv beraten und gebilligt. Im Sitzungsvortrag und insbesondere im Konzept Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg wurde detailliert auf die Strukturen und Mechanismen des Bamberger Wohnungsmarktes eingegangen. Dabei stand vor allem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten im Mittelpunkt der Betrachtung. Das Konzept Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg wird konsequent weiter entwickelt und an veränderte Rahmenbedingungen, z.B. aktueller Stand der Konversion, angepasst. Ein Zwischenbericht zum Stand des Wohnungskonzeptes erfolgte im Konversionssenat am 30.06.2015. Der nächste Zwischenbericht zum Stand der Umsetzung des Konzeptes Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg wird vorgelegt, wenn belastbare Aussagen zum Wohnungspakt Bayern und seine Umsetzungsmöglichkeiten für Bamberg vorliegen. In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 02.03.2016 wurde die Verwaltung daher auch beauftragt, gemeinsam mit der Stadtbau GmbH, die Machbarkeit einer Beteiligung am Programm „Wohnungspakt Bayern“ weiter zu prüfen. Hierzu liegen aktuell aber keine weiteren Erkenntnisse vor. Insbesondere steht eine abschließende Mitteilung des Bayerischen Städtetags über das Ergebnis der Gespräche mit den Vertretern des Freistaates Bayern noch aus.

Ferner hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2013 beschlossen, dass die Verwaltung nach Vorliegen **aller** Voraussetzungen einen Antrag auf Anerkennung als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ stellen soll. In der Sitzung des Konversionssenates am 30.06.2015 wurde das Thema „Aufnahme der Stadt Bamberg in die Gebietskulisse Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ erneut beraten.

Im damaligen Sitzungsvortrag wurde ausgeführt:

„Die Bayerische Staatsregierung legt die Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf bzw. die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auf Grundlage eines zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung durchgeführten umfassenden Erhebungsverfahrens fest. Bestandteil ist dabei auch ein

von den Gemeinden auszufüllender Fragebogen. Im Jahr 2014 hat das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr eine Datenerhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden durchgeführt. Hintergrund war die Datenerhebung für die Mietpreisbremse. Nach Auswertung dieser Erhebung ist die Stadt Bamberg nicht in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse einzubeziehen. Turnusgemäß findet das Verfahren zur Ermittlung von Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf alle 5 Jahre statt, nachdem 2011 das letzte Verfahren abgeschlossen wurde (mit Veröffentlichung der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsrecht, DVWoR, 2012), würde die nächste Ermittlung 2016 beginnen (und mit Veröffentlichung einer DVWoR 2017 enden). Eine außerplanmäßige Aufnahme in die Gebietsverordnung außerhalb des 5-Jahres Rhythmus ist nach Aussage der Regierung von Oberfranken nur sehr schwer vorstellbar, da keine Rechtsgrundlage diesbezüglich vorliegt. Somit wäre wohl frühestmöglich 2017 (bei Vorliegen der Voraussetzungen) mit der Ausweisung des Stadtgebietes Bamberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu rechnen.“

Im Jahr 2014 führte das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr eine Erhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden durch. Nach Auswertung der Daten wurde die Stadt Bamberg **nicht** in die Gebietskulissen nach

- § 3 DVWoR (Benennungsverfahren)
- § 1 WoGeV (verlängerte Kündigungsfrist)
- §§ 1a, 1b WoGeV (abgesenkte Kappungsgrenze)
- der Verordnung gemäß § 556 d Abs. 2 BGB (sog. Mietpreisbremse)

eingeorordnet.

Der Oberbürgermeister hat mit Schreiben vom 24.09.2015 dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz nochmals Argumente vorgetragen, um die Stadt Bamberg in die Gebietskulissen zur Senkung der Kappungsgrenze und zur Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung sowie zur Mietpreisbremse aufzunehmen. Diesen Argumenten wurde gefolgt, so dass die Stadt Bamberg damit in die neue Mieterschutzverordnung (MiSchuV) aufgenommen wurde.

Eine Aufnahme gemäß § 3 DVWoR (sog. Benennungsverfahren) erfolgte nicht. Hintergrund ist insoweit, dass die Stadt Bamberg damit zwar nach einem eigenen Vergabeverfahren alle sozial geförderten Wohnungen vergeben könnte. Der dadurch bei den Baugenossenschaften entstehenden Entlastung, da die Vorauswahl der Bewerber für sozial geförderten Wohnraum entfiel, stünde aber auf der anderen Seite die Notwendigkeit zum Aufbau und Vorhaltung entsprechender Ressourcen bei der Stadt Bamberg gegenüber. Ausgehend von einer Bedarfsabschätzung aufgrund der bei den Wohnungsbaugesellschaften bekannten Anträge, müssten voraussichtlich mindestens zwei Planstellen bei der Stadt Bamberg neu geschaffen werden, damit das Benennungsverfahren sachgerecht durchgeführt werden könnte. Mit dem Antrag auf Aufnahme gemäß § 3 DVWoR müsste daher gleichzeitig auch die entsprechende Personalressource zur Verfügung gestellt werden. Angesichts der laufenden Bemühungen zur Haushaltskonsolidierung kann dies von Seiten der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Die Bayerische Staatsregierung legt die Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf bzw. die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auf Grundlage eines zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung durchgeführten, umfassenden Erhebungsverfahrens, fest.

Daher gilt weiterhin die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken: Turnusgemäß findet das Verfahren zur Ermittlung von Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf alle 5 Jahre statt, nachdem 2011 das letzte Verfahren abgeschlossen wurde (mit Veröffentlichung der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsrecht, DVWoR, 2012), würde die nächste Ermittlung 2016 beginnen (und mit Veröffentlichung einer DVWoR 2017 enden). Eine außerplanmäßige Aufnahme in die Gebietsverordnung außerhalb des 5-Jahres Rhythmus ist nach erfolgter telefonischer Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken praktisch ausgeschlossen, da diesbezüglich eine Rechtsgrundlage nicht vorhanden ist. Daher gilt weiterhin, dass ein Verfahren zur Ausweisung des Stadtgebietes Bamberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf vermutlich erst 2017 – soweit zu diesem Zeitpunkt alle Voraussetzungen vorliegen - erfolgen kann. Nach mündlicher Mitteilung der Regierung von Oberfranken kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden, wann eine neue Abfrage „Datenerhebung zur

Wohnungsversorgung in den Gemeinden“ mit der damit verbundenen Einstufung in diverse Kategorien erfolgt. Der Regierung selbst ist derzeit noch kein Termin für die Abfrage bekannt. Dort wird mit einer erneuten Abfrage zum Jahresende 2016 gerechnet, um eine Neuprüfung 2017 durchführen zu können.

Evaluation „Runder Tisch Wohnen“

Der „Runde Tisch Wohnen“ hat seit 2013 jährlich getagt.

Im Sitzungsvortrag des Konversionssenates vom 30.06.2015 wurde von der Verwaltung ausgeführt:

„Mit der Verabschiedung des Papiers „Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg“ sind die Aussagen des Stadtentwicklungsplanes Wohnens in ein Maßnahmenpaket eingeflossen. Als neues begleitendes Medium wurden daher die „Fachforen Wohnen“ und der „Runde Tisch Wohnen“ eingeführt. Der nächste Runde Tisch Wohnen tagt, wenn die Stadtbau GmbH das Sanierungskonzept der Pines-Housing-Area und die Vermarktungsstrategie vorlegt.“

Die letzte Sitzung des „Runden Tisches Wohnen“ fand am 23.11.2015 statt. Im Rahmen der Sitzungen des Gremiums wurden folgende Themen behandelt:

- Qualifizierter Mietspiegel und Kosten der Unterkunft
- Wohngebiet Am Föhrenhain (ehemalige Pines Housing Area)
- Heidelberger Erklärung
- Papier Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg
- Sachstand Konversion
- Initiative für bezahlbaren Wohnraum in Bamberg
- Wohnungsbauförderung durch den Freistaat
- Baugebiete Glaskontorgelände (Ulanenpark) und Eberth-Grundstück

Zwischenzeitlich teilte die Familienbeauftragte der Stadt Bamberg ihren Rückzug von dem „Runden Tisch Wohnen“ Herrn Oberbürgermeister schriftlich mit. Weitere Erklärungen liegen der Verwaltung nicht vor. Die Fortsetzung des „Runden Tisches Wohnen“ ist für Herbst 2016 geplant.

Die Verwaltung wird weiter zur Aufnahme der Stadt Bamberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf sowie zur Arbeit des „Runden Tisches Wohnen“ berichten.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Damit sind der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 7. März 2016 sowie die Anfrage der GAL-Stadtratsfraktion vom 18. April 2016 geschäftsordnungsgemäß 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 **Finanzreferates**:

Anlage/n:

-Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 07.03.2016

-Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 18.04.2016

Verteiler: