

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2010/1113-R5
Federführend: Referat 5		Status:	öffentlich
Beteiligt: 34 Wohnungs- und Versicherungsamt		Aktenzeichen:	
		Datum:	23.06.2010
		Referent:	Haupt Ralf
		Amtsleiter:	
		Sachbearbeiter:	
Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung in Bamberg bis 2020			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium		Zuständigkeit
14.07.2010	Stadtentwicklungssenat		Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Mit Schreiben vom 12.01.2010 hat die GAL-Stadtratsfraktion einen Antrag auf Sachstandsbericht hinsichtlich der Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung in Bamberg bis 2020 gestellt. Der Antrag liegt dem Sitzungsvortrag als Anlage 1 bei.

Das für die Stadtplanung zuständige Stadtplanungsamt hat sich zu den aufgeworfenen Fragen wie folgt geäußert:

„Welche Anforderungen an die soziale Wohnraumversorgung ergeben sich für Bamberg aus den aktuellen soziodemographischen Entwicklungen bis 2020?“

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen belegt, dass der Erhalt der Einwohnerzahl von 70.000 bis 2020 für Bamberg realistisch ist. Dazu müssen ca. 200 Wohneinheiten, davon ca. 120 in Geschossgebäuden, pro Jahr neu am Markt platziert werden.

Auch der Gutachter der genannten Studie merkt vorsichtig an, dass diese Geschosswohnungen wohl nicht rentierlich erstellt werden können, da insbesondere der Bodenpreis in Bamberg bezogen auf die erzielbaren Mieten zu hoch ist. Darüber hinaus werden künftig Veränderungen im sozialen Umfeld und beim Durchschnittsalter Auswirkungen auf die Nachfrage nach Geschosswohnungen haben. Zum einen auf dem Themenfeld „angemessene Wohnungen für ALG II-Empfänger“, zum anderen entsteht eine Nachfrage nach Geschosswohnungen durch die Aufgabe des Eigenheims.

Die Ausweitung der für Bezieher von Sozialhilfe geltenden Regeln auf die früheren Arbeitslosenhilfe-Empfänger lässt die Nachfrage nach sehr mietpreisgünstigen Geschosswohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche deutlich ansteigen. Diese zusätzliche Nachfrage verhindert, dass Wohnungen am unteren Segment der Qualitätsskala leer fallen und somit nicht vom Markt genommen werden. Eine generelle Erhöhung der Nachfrage nach Geschosswohnungen tritt dadurch aber nicht ein, da die nachgefragten, sehr niedrigpreisigen Geschosswohnungen als Neubau aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu errichten sind. Der Effekt dieser Sozialgesetzgebung wird aber zu

einer Verzögerung der Abgänge führen, weil auch schlechtere Bestände über den Mietpreis noch am Markt gehalten werden können.

Am anderen Ende der Qualitätsskala werden seit einigen Jahren Wünsche von älteren Haushalten beobachtet, die aus dem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung in die Stadt zurückkehren wollen. Diese Rückkehrer stellen hohe qualitative Anforderungen, die bisher noch auf kein nennenswertes Angebot getroffen sind.

Wie wirken sich der Wegfall der Belegungsbindungen, die Reduzierung und die geringen Neubautätigkeiten auf die Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte aus?

Da ohne Förderungen Neubauwohnungen für einkommensschwache Haushalte nicht realisiert werden können, kann nur auf den Bestand ausgewichen werden. Dies bedeutet aber, dass für diese Bevölkerungsschichten die Qualität der zur Verfügung stehenden Wohnungen immer schlechter wird, da der Erstbezug einer Wohnung nicht mehr möglich ist. Wie weiter oben schon ausgeführt, bedeutet dies auch, dass qualitativ schlechte Wohnungen noch eine Nachfrage haben und nicht vom Wohnungsmarkt verschwinden. Dadurch wird auch wiederum der Neubau gehemmt.

Wie kann der Bedarf an preiswertem Wohnraum (Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen siehe Ochsenanger) gedeckt werden?

Neubau von preiswertem Wohnraum ist nur dann möglich, wenn die Grundstückskosten niedrig sind und gleichzeitig der Baustandard reduziert wird. Aufgrund des Faktors Bodenpreis ist dies in Bamberg nicht möglich. Ebenso beeinflusst der Bodenpreis auch den Bestand. Aus hiesiger Sicht könnte jedoch die Konversion der US-Kaserne dieses Problem teilweise lösen. Ähnlich wie in anderen Städten, z.B. Fürth, könnte der in der Housing-Area vorhandene Wohnungsbestand als Miet- oder Eigentumswohnungen zu günstigen, da nicht hochpreisig saniert, Konditionen angeboten werden.

Wie findet eine Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften statt?

Im Rahmen von Bauträgergesprächen werden die Wohnungsbaugesellschaften und andere Interessierte über die Ergebnisse des Stadtentwicklungsplanes Wohnen und weitere Überlegungen informiert.“

Das Referat 5 hat auch eine Stellungnahme der Stadtbau GmbH eingeholt. Herr Direktor Kemmer hat sich zu den einzelnen aufgeworfenen Fragen wie folgt geäußert:

„Welche Anforderungen an die soziale Wohnraumversorgung ergeben sich für Bamberg aus den aktuellen soziodemographischen Entwicklungen bis 2020?“

Hier gilt es zunächst einmal den Istzustand festzustellen, welcher wie folgt beschrieben werden kann:

Im Bestand der Stadtbau GmbH Bamberg sind derzeit ca. 700 Wohnungen mit Belegungsbindung (vor ca. 10 Jahren waren es noch doppelt so viele). Die aus der Bindung herausgefallenen Wohnungen bleiben gleichwohl für die Einkommensschichten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erhalten, da sie in aller Regel auf Grund Ausstattung und Lage an keine anderen Klientel vermietet werden können. Das bedeutet für unser Unternehmen, dass die Versorgung der Einkommensschichten innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus auch derzeit gewährleistet ist.

Eine Ausnahme sind hier größere Wohnungen für Familien mit mehr als zwei Kindern, welche im Übrigen auch für alle anderen Zielgruppen in Bamberg fehlen.

Es fehlen auch Wohnungen für die Einkommensschichten, welche knapp oberhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen. Grund hierfür ist einerseits, dass es für den Bau solcher Wohnungen keine Fördermittel und Investitionszulagen gibt, andererseits, dass der in Bamberg bestehende Mietspiegel de facto nicht mehr gültig ist und sich die Mieten so im freien Marktspiel permanent nach oben bewegen. Waren vor 10 Jahren noch qm-Preise im Neubau in sehr guten Lagen von 5,50 € die Obergrenze, so ist nun die Obergrenze auf fast das Doppelte bei 9,50 € angelangt. Das wird dazu führen, dass die Vermietung von Wohnungen im unteren Preissegment immer schwieriger wird.

Sondersituationen gibt es im Bereich des studentischen Wohnens. Auch hier wird der Wohnraum spätestens 2012 für Studenten mit kleinerem Budget knapp werden, da die neu erstellten Wohnungen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eher für Studenten aus reicheren Familien geeignet sind.

Wie kann der Bedarf an preiswertem Wohnraum künftig gedeckt werden?

Aus unserer Sicht würde zur Deckung des Bedarfs der niederen Einkommensschichten oberhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus eine großzügige Anwendung der mittelbaren Belegung beitragen. Die Stadtbau GmbH Bamberg hat hierfür 350 Wohnungen angeboten, die sie freiwillig wieder in die soziale Bindung geben würde, wenn sie dafür andere Wohnungen, welche für die obige Zielgruppe geeignet wären, aus der Sozialbindung freibekommen würde, um so dieser Zielgruppe zur Verfügung stellen zu können.

Bei den Eigentumsmaßnahmen böte sich eine Umschichtung der Wohnungsbaufördermittel auf den Eigentumsbereich an, was laut Gesetz möglich ist und im Ermessen der Vergabestellen liegt. Darüber hinaus wird die Stadtbau GmbH Bamberg für Ihre Bestände eine Art Mietspiegel entwerfen, der die im alten Mietspiegel vernachlässigten Kriterien wie Lage, Ausbau, Standard und energetischen Sanierungsgrad berücksichtigt.

Wie findet eine Kooperation mit den Wohnungsbauunternehmen statt?

Aus unserer Sicht ist die Kooperation mit den Wohnungsbauunternehmen verbesserungsfähig. Grundlage hierfür wäre jedoch ein wohnungsbaupolitisches Grundkonzept, auf welchem aufbauend dann die einzelnen Wohnungsunternehmen gemäß ihrer eigenen Zielsetzung Bereiche erfüllen könnten. Neubauten für Mietwohnungen jedoch – hierüber muss man sich klar sein – können aufgrund der auseinanderdriftenden Baukosten und Mieteinnahmen gerade für die niedrigen Einkommensschichten nur erstellt werden, wenn entsprechende Subventionen fließen.

Weitere Themen für ein wohnungsbaupolitisches Grundkonzept (z.B. Investitionszulagen oder zinslose Darlehen) der Stadt Bamberg wären:

- die energetische Sanierung von Altbeständen
- der Umbau zu altengerechten Wohnungen
- die Erstellung von größeren Wohneinheiten (100-160 qm)
- das Wohnen in denkmalgeschützten Häusern
- die dauerhafte Betreuung von nachteiligen Quartieren im Rahmen der „Sozialen Stadt.“

Abschließend darf nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das zentrale politische Ziel der Stadtentwicklung sein müsste.“

Im Rahmen ihrer Überlegungen zu einer Deckung an preiswertem Wohnraum befürwortet die Stadtbau GmbH eine großzügige Anwendung der „mittelbaren Belegung“.

Hierzu bleibt aus der Sicht des Referats 5/Wohnungs- und Versicherungsamt Folgendes festzuhalten.

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) kann eine befristete Freistellung von Belegungsbindung erfolgen, soweit:

- 1.) ein überwiegendes öffentliches Interesse an diesen nicht mehr besteht oder
- 2.) aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses, insbesondere an der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses, ein Festhalten an diesen nicht geboten ist und der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle einen angemessenen Ausgleich leistet.

Ziffer 8.3 der VVWoBindR führt hier zu ergänzend aus:

„Für die Zeit ab der Entlassung aus den bisherigen Bindungen sind als Ersatz Bindungen von insgesamt gleichem Wert an Wohnraum desselben Verfügungsberechtigten zu begründen.“

Hinsichtlich der Gleichwertigkeit wurde bei einer Dienstbesprechung am 19.11.2009 in der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern Folgendes festgelegt:

„Der Wortlaut des Gesetzes setzt zwar nicht voraus, dass die Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs der Bindungen bezugsfertig oder frei sein müssen, aber sollten diese nicht frei sein, ist das bei der Beurteilung der Gleichwertigkeit zu berücksichtigen (geringerer Wert!)“. D.h., das „Anhängen“ von Bindungen an bereits bestehende Bindungen (die Wohnung ist z.B. erst neu vermietet worden) steht der geforderten Gleichwertigkeit entgegen. Es kommt also maßgeblich darauf an, ab wann die neuen Bindungen wirksam werden können. Das Staatsministerium des Innern hat deutlich gemacht, dass grundsätzlich allenfalls ein Zeitraum von wenigen Monaten bis zur Neubegründung akzeptiert werden kann (Beispiel: Der aktuelle Mieter der geplanten Ersatzsatzwohnung hat seine Wohnung gekündigt und diese wird in ein paar Monaten frei).

Der von der Stadtbau GmbH gewünschte Weg, 350 Wohnungen wieder in die soziale Bindung zu geben, kann summarisch so sicher nicht beschritten werden, da die allermeisten Wohnungen belegt sind und insoweit nicht für eine Neubelegung zur Verfügung stehen.

Selbstverständlich wird jedoch das Wohnungs- und Versicherungsamt jeden Einzelfall auf evtl. Möglichkeiten genau überprüfen.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme geht die Stadtbau GmbH auch auf den in Bamberg nicht mehr gültigen Mietspiegel ein – zu dieser Thematik legt das Referat 5 einen gesonderten Sitzungsvortrag vor.

II. Beschlussantrag:

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 **Wirtschafts- und Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Wirtschafts- und Finanzreferates**:

Anlage/n:

keine

Verteiler:

Referat 1 – Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke

Mitglieder des Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz

Referat 5

Amt 34

Amt 10 / Sitzungsdienst

Presse



Ralf Haupt
Berufsmäßiger Stadtrat