

Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur für die Sitzung am
--

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Sozialer Wohnungsbau

Beschlussvorschlag:

1. Die Mittel aus der Fehlbelegung der nächsten drei Jahre sind für die Modernisierung, energetische Sanierung und barrierefreien Umbau von städtischen Wohnungen zu verwenden. Diese sind für 20 Jahre nach Beendigung der Umbaumaßnahme zu binden.
2. Um im Baugebiet Apfelbaumgarten II bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist nach Maßgabe eines städtebaulichen Konzepts, Kontakt mit geeigneten Investoren aufzunehmen mit dem Ziel Projekte ohne finanzielle städtische Beteiligung zu realisieren.
3. Eine Leerstandsanalyse vorhandener Bebauung soll mit dem Ziel des Aufzeigens und der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für bezahlbaren Wohnraum vorangetrieben werden.

Sachverhalt:

In der zweiten gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur am 1. September 2016 wurde von Bürgermeister Möller eine Vorlage zu den nachfolgenden Punkten zugesagt:

1. **Einflussnahme auf die Konzipierung der Wohnungen der ESG (Klein-Gerauer-Weg) in Bezug auf die Warteliste der Wohnungssuchenden**

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. März 2016 wurde folgende Vereinbarung in den Kaufvertrag mit übernommen:

„Der Käufer verpflichtet sich, nach Ende der Nutzung als Asylbewerberunterkünfte, 28 Wohneinheiten (voraussichtlich nach 10 Jahren) auf dem Kaufgegenstand sozialen Wohnungsbau zu betreiben und der Stadt ein Belegungsrecht einzuräumen. Sofern kein sozialer Wohnungsbau möglich ist, verpflichtet sich der Käufer die Wohnungen zu einem Mietpreis, der mindestens 1,00 €/m² unterhalb der ortsüblichen Miete liegt, zu vermieten und der Stadt ein Belegungsrecht einzuräumen.“

Eine Einflussnahme durch die Stadt Weiterstadt zu Wohnungsgrößen und zu Wohnungsschnitten besteht nicht. Dennoch hat die Sozialverwaltung der ESG die Vorstellungen von Wohnungsgrößen (Anzahl der Zimmer je Wohnung) mitgeteilt. Diese wurden im Bauantrag berücksichtigt.

2. Verwendungsmöglichkeiten der Fehlbelegung

Die Verwendungsmöglichkeiten sind in den beiden angeführten Gesetzen geregelt:

Fehlbelegungsabgabe-Gesetz (FBAG)

§ 10 FBAG – Verwendung des Aufkommens

(3) Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen ist innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre zur Förderung von Sozialmietwohnungen in Anwendung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes einzusetzen. Die fristgerechte Verwendung setzt voraus, dass die Mittel innerhalb des in Satz 1 genannten Zeitraums für ein bestimmtes Vorhaben verbindlich zugesagt sind.

Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)

§ 9 HWOFG – Fördergegenstände und Gegenleistung

(1) Gegenstände der Förderung sind

- 1. der Wohnungsbau,*
- 2. die Modernisierung von Wohnraum,*
- 3. der Erwerb bestehenden Wohnraums,*
- 4. Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur,*
- 5. investive und soziale Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen,*
- 6. der Erwerb von Belegungsrechten und*
- 7. Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die demografische Entwicklung.*

(2) Instandsetzungen in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden.

(3) Bei einer Förderung, die nicht das selbst genutzte Wohneigentum betrifft, hat der Förderempfänger für den daraus erlangten wirtschaftlichen Nutzen eine Gegenleistung zu erbringen. Die Gegenleistung kann bestehen aus

- 1. Belegungs- und Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung),*
- 2. Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen oder*
- 3. sonstigen Gegenleistungen, die den Zielen dieses Gesetzes entsprechen.*

Zum 31. Dezember 2018 entfallen 8 Sozialwohnungen in der Friedrich-Ebert-Straße 73a der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Das Gelände grenzt an die städtische Immobilie in der Friedrich-Ebert-Straße 73. Es ist zu prüfen, ob ein Erwerb der Liegenschaft und damit verbunden, die Zusammenlegung der Liegenschaft sinnvoll ist. Ob eine Verlängerung der Belegungsbindung in Betracht kommt ist fraglich, da die Verwaltung vor der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens nicht gefragt wird.

Das gleiche gilt für den Erwerb oder die Verlängerung der Bindung bei der Liegenschaft Kreisstraße 7, der AIS Grundstücks-Verwaltungs GmbH & Co.KG. 9 Wohnungen entfallen zum 31. Dezember 2019. Bei dieser Liegenschaft bestehen seit Jahren Probleme mit der Belegung, da die Wohnungen mit Elektroheizung ausgestattet sind.

Für die Zeit vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 ist mit Einnahmen aus der Fehlbelegung von 25.000,00 € zu rechnen. Die begrenzten Mittel aus der Fehlbelegung von ca. 50.000 € pro Jahr reichen für diese Maßnahmen nicht aus. Es sollen daher Wohnungen, die im städtischen Bestand sind und nicht der Sozialbindung unterliegen, modernisiert bzw. barrierefrei umgebaut werden. Davon profitieren die Stadt und auch die Mieter. Diese Wohnungen unterliegen den nächsten 20 Jahren nach Abschluss der Umbaumaßnahme der Wohnungsbindung. Die Technische Verwaltung prüft im Benehmen mit dem Kommunalen Immobilienservice, welche Wohnungen dafür geeignet sind. Die Mittel aus der Fehlbelegung vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2019 sollen für diesen Zweck verwendet werden.

Mit den erwähnten Maßnahmen würden aber kurzfristig keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen, sondern lediglich der Bestand erhalten. Die 28 Wohneinheiten auf dem Gelände Klein-Gerauer-Weg können erst in 10 Jahren zu einer Entspannung beitragen. Gleichwohl wurde bereits jetzt von der ESG ein Bauantrag für zwei Wohnblocks für bezahlbarer Wohnraum gestellt, sodass derzeit davon auszugehen ist, dass auch in Kürze auf dem Gelände bezahlbarer Wohnraum entsteht.

3. Einbindung der Quartiersentwicklung Apfelbaumgarten II

Eine Einbindung des Themas „sozialer Wohnungsbau“ in der Siedlungserweiterungsfläche „Apfelbaumgarten II“ ist dahingehend möglich, indem Flächen und Rahmenbedingungen definiert werden, die sozialem Wohnungsbau förderlich sind (z.B. Geschosswohnungsbau). Diese Flächen sollten dann auch nicht in einer Zentralisierung münden, sondern über das Plangebiet verteilt werden (soziale Durchmischung).

Die Durchsetzung von „sozialem Wohnungsbau“ ist durch die Bauleitplanung allein nicht möglich. Hierzu ist es erforderlich im Besitz von Bauflächen zu sein, um diese Zielsetzung dann selbst, oder mit Hilfe eines Partners umzusetzen. Es erscheint zielführend, dies in dem zu erstellenden städtebaulichen Konzept bereits zu berücksichtigen und zu einem geeigneten Zeitpunkt Kontakt mit Investoren aufzunehmen.

4. Zusammenstellung aller Fördermöglichkeiten

Es liegt die aktuelle Zusammenstellung der Fördermöglichkeiten der Wohnbauförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg bei. Fördermittel sind bis zum 10. März 2017 zu beantragen. Geeignete Projekte werden grundsätzlich auf Fördermöglichkeiten hin geprüft.

Aus der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Juli 2015 Drucksache IX/1023 und IX/1023/1 sind noch folgende Punkte offen:

Antrag der ALW-Fraktion, Punkt 2:

Der Magistrat wird beauftragt eine Bedarfsanalyse und ein Konzept zur Schaffung von Sozialwohnungen in den nächsten 10 Jahren zu erarbeiten.

Antrag der SPD-Fraktion:

Der Magistrat wird beauftragt geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Dazu gehört:

- *Eine aktive Suche nach und Verhandlung mit Investoren über den Bau geeigneter Häuser;*

Drucksache 10/0069/3

- *Bei zu realisierenden städtischen Vorhaben soll ein größtmöglicher Anteil für den geförderten Wohnungsbau reserviert werden, städtische Grundstücke sollen daher Wohnungsbaugenossenschaften angeboten und Wohnbaureserveflächen für öffentlich geförderten Wohnraum baureif gemacht werden;*
- *Eine eigene Bauleitplanung, zum Beispiel Ausweisung von Bauland für Mehrfamilien- und Appartementshäuser;*
- *Eine gezielte Werbung für Fördermöglichkeiten zur Herstellung von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen (auch im Bestand).*

Soweit in dieser Vorlage nicht schon angesprochen, wird in Beantwortung dieser Aufträge folgendes vorgeschlagen:

1. Im Bereich Klein-Gerauer-Weg werden die beiden Wohnblocks nach Ende der Nutzungsdauer als Flüchtlingsunterkünfte bedarfsorientiert neu gestaltet. Auf die beiden zusätzlichen Gebäude wurde bereits Einfluss genommen.

Projekte im Bereich Apfelbaumgarten II sollen realisiert werden (siehe Punkt 3).

Eine Leerstandsanalyse vorhandener Bebauung soll mit dem Ziel des Aufzeigens und der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für bezahlbaren Wohnraum vorangetrieben werden.

Finanzierung:

Die Fehlbelegung aus der Zeit vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2019 ist für Modernisierung bzw. barrierefreiem Umbau von Wohnraum zu binden.

Der Sachverhalt wurde am 20. Dezember 2016 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt an den Haupt- und Finanzausschuss und den Ausschuss für Soziales und Kultur weitergeleitet.

Der Ausschuss wird gebeten, den Mitgliedern des Magistrates in der Ausschusssitzung ein Rederecht einzuräumen.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:

Zusammenstellung Programme Sozialer Wohnungsbau