



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Förderung und Vorfahrt des verdichteten und geförderten Wohnungsbaus in Schwabach (Antrag der SPD-Stadtratsfraktion)

Anlagen:

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 25.06.2018

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.09.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.09.2018	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Geschosswohnungsbau und sozialer Wohnungsbau erhalten weiterhin eine hohe Priorität in der Stadtplanung. Die Verwaltung wird aufgefordert, die Prioritätenliste im Bereich Stadtplanung in einer der nächsten Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses vorzustellen.
- 2.) Bei der Veräußerung von städtischen Liegenschaften und bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu Wohnbauvorhaben von Investoren ist die Eignung für den sozialen Wohnungsbau zu prüfen. In geeigneten Fällen sollte wie bisher möglichst der Anteil bei ca. 20-30 % der Wohnfläche liegen.
- 3.) Die Stadt Schwabach wendet sich in der Thematik der Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit von Wohnungsbaugenossenschaften an den Bayerischen Städtetag und befürwortet die rechtlichen Möglichkeiten hierfür zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch diese Vorlage entstehen keine Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 25.06.2018 stellt die SPD-Stadtratsfraktion Schwabach den „Antrag zur Förderung und Vorfahrt des verdichteten und geförderten Wohnungsbaus in Schwabach“ und schlägt verschiedene Beschlüsse vor.

Thematisch lässt sich der Antrag in drei Themenschwerpunkte gliedern: Priorität Wohnungsbau, anteilig geförderter (sozialer) Wohnungsbau und die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit bei Wohnungsbautätigkeit durch Wohnungsbaugenossenschaften.

In der Vorlage findet von Seiten der Verwaltung eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Antrag enthaltenen Punkten sowie vorgeschlagenen Beschlüssen statt.

II. Sachvortrag

II.1 Inhalte des Antrags

Mit Schreiben vom 25.06.2018 stellt die SPD-Stadtratsfraktion Schwabach den „Antrag zur Förderung und Vorfahrt des verdichteten und geförderten Wohnungsbaus in Schwabach“ (Anlage 1) und bittet den Stadtrat, die im Antrag aufgeführten Punkte zu beschließen:

- 1.) Die Stadt Schwabach und hier maßgeblich das Stadtplanungsamt wird Planungen, insbesondere für bereits angedachte Vorhaben, im verdichteten Wohnungsbau (beispielsweise Geschosswohnungsbau) priorisiert vorantreiben.
- 2.) Städtische Liegenschaften sind nur noch dann für Wohnungsbauvorhaben zu veräußern, wenn sich der Erwerber verpflichtet, in Abstimmung mit der Stadt eine dem jeweiligen Vorhaben angemessene Quote von (je nach Eigenart des Vorhabens) mindestens 20-30% der Geschossfläche einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen vorzusehen.
- 3.) Im Rahmen neuer Bebauungspläne mit bzw. für Wohnungsbauvorhaben, für die ein Durchführungsvertrag (o.Ä.) mit dem Investor geschlossen wird, hat die Stadt Schwabach für den Investor stets eine dem jeweiligen Vorhaben angemessene Quote von mindestens 20-30% (je nach Eigenart des Vorhabens) gefördertem Mietwohnungsbau, gerechnet auf die Geschossfläche des Gesamtvorhabens, vorzugeben. Dies gilt nicht für Vorhaben, bei denen weniger als 1.000 m² Geschossfläche entwickelt werden.
- 4.) Eine Reduzierung obenstehender Quoten kann erfolgen, soweit dies aus städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen zwingend erforderlich ist.
- 5.) Die Stadt Schwabach setzt sich (beispielsweise im Städtetag) dafür ein, dass Wohnungsbautätigkeit durch Wohnungsbaugenossenschaften wieder in die Gemeinnützigkeit aufgenommen wird. Die Bemühungen hierzu werden dem Stadtrat gesondert vorgestellt.

Der Antrag wird damit begründet (ausführlich, siehe Anlage 1), dass der Anteil geförderter Wohnungen bundesweit gesunken sei, nun aber wieder verstärkt Wohnungsbaufördermittel genutzt werden können. Weiterhin wird dargelegt, dass die bisherigen Planungsschwerpunkte mehr auf den Einfamilienhausbau und weniger den Mietwohnungsbau ausgerichtet seien.

In der Folge fehlen Mietwohnungsangebote hinsichtlich der Anzahl, der Wohnungsgröße entsprechend der Lebenssituation und zeitgemäßen Bedarfen.

Als Lösung wird angesehen, durch Priorisierung der Planung von verdichteten Wohnformen sowie die stärkere Einbindung von Wohnungsbauförderungen das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen und damit den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Darüber hinaus sollen größere private Wohnbauvorhaben in die gesamtgesellschaftliche Pflicht genommen werden, in dem sie verpflichtend einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau erbringen müssen.

Zusätzlich wird es als zielführend angesehen, die Wohnraumschaffung durch Wohnungsbaugenossenschaften durch die (Wieder-)Aufnahme in die Gemeinnützigkeit zu stärken. Hier wird jedoch nicht die Stadt Schwabach als direkter Adressat angesehen, jedoch als wichtiger Impulsgeber hinsichtlich der Unterstützung des Themas z.B. im Städtetag.

II.2 Inhaltliche Auseinandersetzung durch die Verwaltung

Der Antrag beinhaltet drei Themenschwerpunkte:

Priorität Wohnungsbau (Punkt 1 im Antrag)

Im Bereich der sozial gebundenen Wohnungen ist seit dem schrittweisen Rückzug des Bundes aus der Förderung bundesweit ein Rückgang festzustellen. Konkret heißt dies, dass mehr Wohnungen aus den Bindungen entfallen als neue geschaffen werden. Nicht gebundene Wohnungen unterliegen privaten „Spielregeln“ und damit auch der Gewinnmaximierung bzw. Rendite.

In Schwabach sind die gebundenen Wohnungen von 1.171 (2009) auf 922 (2016) gesunken und durch aktuelle Maßnahmen und Bindungsverlängerungen wieder leicht angestiegen auf 1.003 (2018). Damit ist der Tiefststand zwar überwunden, Verbesserungen durch umgesetzte Maßnahmen spürbar, jedoch durch regelmäßiges Auslaufen von Bindungen der Stand von 2009 noch lange nicht erreicht.

Parallel geht allgemein gesellschaftlich die Schere zwischen besser- und schlechterverdienenden Bevölkerungsschichten auseinander, was sich auch darin zum Ausdruck bringt, dass ein hoher Anteil arbeitender Bevölkerung Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und damit Anspruch auf eine sozial gebundene Wohnung. Eine konkrete Statistik über den Wohnungsbedarf gibt es noch nicht, jedoch lassen Wartelisten z.B. bei der GEWOBAU und dem Sankt-Gundekar-Werk erkennen, dass das Angebot den Bedarf nicht deckt.

Im Bereich der Stadtentwicklung / Stadtplanung ist es wichtig, weiterhin Wohnungsbau zu priorisieren. Im Bereich der Bauleitplanung (Bebauungspläne) gibt es einige Projekte, die sozial gebundenen Wohnraum beinhalten und die in jüngster Vergangenheit abgeschlossen wurden bzw. sich in Bearbeitung befinden:

- Bebauungsplan S-33-70: Fürther Straße, sozialer Wohnungsbau (GEWOBAU)
- Bebauungsplan S-33-70, 2. Änderung: Fürther Straße / Kreuzwegstraße, sozialer Wohnungsbau (Stadt Schwabach)
- Bebauungsplan S-115-15, Aufstellung: Weißenburger Straße / Penzendorfer Straße: sozialer Wohnungsbau
- Bebauungsplan E-3-17, Eichwasen, Überplanung, u.a. Nutzung von Potenzialen im sozialen Wohnungsbau
- Bebauungsplan S-114-13, Aufstellung: ehem. Drei-S-Werk, u.a. anteiliger sozialer Wohnungsbau
- Innenbereich: Schwalbenweg, sozialer Wohnungsbau (GEWOBAU)
- Innenbereich: Penzendorfer Straße, sozialer Wohnungsbau (GEWOBAU)

Weitere Flächen, in denen vorbereitende Planungen laufen, werden auf ihre Eignung für geförderten Wohnungsbau geprüft.

Neben den vorgenannten Projekten ist allgemein die Schaffung von Wohnraum von Bedeutung, um ein attraktives Angebot zu schaffen und eine soziale Mischung zu erreichen. Diese ist wiederum städtebaulich elementar wichtig, um keine sozial ausgegrenzten Bereiche zu erhalten (sog. Ghettoisierung).

Dazu gehören sowohl Angebote im Bereich des frei finanzierten Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsmarktes als auch im Bereich des selbstgenutzten Eigentums in Form von Einzel, Doppel, Reihenhäusern und dergleichen. Gleichzeitig werden dadurch auch wieder Wohnungen für andere Nutzer frei.

Neben der reinen Ausrichtungen der Bauleitplanung auf den Wohnungsbau sind andere Entwicklungen genauso wichtig, um als (Wirtschafts-)Standort weiterhin attraktiv zu bleiben. Dazu gehören die Entwicklung von Gewerbeflächen, deren Revitalisierung, aber auch die Schaffung von Mischgebieten und dergleichen. Städtebaulich ist es hier wichtig, möglichst kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten zu erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Beschluss in der Form zu fassen, dass Geschosswohnungsbau und sozialer Wohnungsbau bei der Prioritätensetzung wie bisher einen wichtigen Aspekt darstellen und die Prioritätenliste in einer der nächsten Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses vorgestellt werden soll.

Anteiliger geförderter Wohnungsbau (Punkte 2-4 im Antrag)

Wie in den v.g. Punkten bereits ausgeführt, ist es grundsätzlich sinnvoll, durch unterschiedliche Wohnformen – dazu gehört auch der sozial geförderte Wohnraum – eine Mischung zu erhalten. In sich isolierte Standorte für den sozialen Wohnungsbau, wie oft in Großstädten in den 1960er und 1970er Jahren praktiziert (z.B. Köln-Chorweiler, Berlin-Märkisches Viertel,...), sind problematisch und kein Vorbild für die aktuelle Stadtplanung.

Für Schwabach bedeutet dies, dass nicht jeder Standort gleichermaßen städtebaulich geeignet ist, hier sozialen Wohnungsbau zu integrieren. So kann beispielsweise ein mehrgeschossiger Geschosswohnungsbau in einem sonst kleinteiligen Gebiet als Fremdkörper wirken. Hier ist es aus Sicht der Stadtplanung wichtig, den Gedanken der Mischung der Wohnformen und anderen Nutzungen weiterzuführen und umzusetzen. Das bedeutet, dass es in Teilbereichen sehr wohl vertretbar ist, mehr als nur anteilig sozialen Wohnungsbau städtebaulich gut zu integrieren (z.B. Ecke Weißenburger / Penzendorfer Straße) und an anderen Stellen einen jeweils anteiligen sozialen Wohnungsbau nicht umzusetzen.

Bei Veräußerung städtischer Liegenschaften für Wohnbauprojekte wird bereits darauf geachtet, einen möglichst größeren Anteil an sozialem Wohnungsbau zu generieren (z.B. Weißenburger / Penzendorfer Straße).

Aus Sicht der Verwaltung wird für die Punkte 2-4 des Antrags vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Bei der Veräußerung von städtischen Liegenschaften und bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu Wohnbauvorhaben von Investoren ist die Eignung für den sozialen Wohnungsbau zu prüfen. In geeigneten Fällen sollte wie bisher möglichst der Anteil bei ca. 20-30 % der Wohnfläche liegen.

Gemeinnützigkeit bei Wohnungsbautätigkeit durch Wohnungsbaugenossenschaften (Punkt 5 im Antrag)

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht bestand seit den 1930er-Jahren. Es setzte die bisher von Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf freiwilliger Basis eingehaltenen Regelungen in gesetzliche Verpflichtungen für sog. „gemeinnützige Wohnungsunternehmen“ um. Das 1940 erlassene und bis 1990 geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) legte insbesondere fest, dass solche Unternehmen nur kostendeckende Mieten verlangen dürfen, dass die Genossenschaftsmitglieder bzw. Eigentümer/Gesellschafter eines solchen Unternehmens eine jährliche Gewinnbeteiligungen von max. 4% ihrer Kapitaleinlage erhielten und dass darüber hinaus erzielte Überschüsse sowie das gesamte Vermögen der Unternehmen nur zu sozial orientierten Wohnversorgungen der Bevölkerung eingesetzt werden durften. Im Gegenzug zu diesen strengen Bindungen waren die Wohnungsbauunternehmen von verschiedenen Steuern befreit bzw. zahlten nur ermäßigte Steuersätze. Nach verschiedenen

Skandalen in den 1980er-Jahren („Neue Heimat“) beschloss der Bundestag die Abschaffung des WGG, dies insbesondere auch im Hinblick auf die Tatsache, dass sich der soziale Wohnungsmarkt zum damaligen Zeitpunkt stark entspannt hatte und zudem die Steuererleichterungen zunehmend als Wettbewerbsverzerrungen empfunden wurden. Die rund 1.800 bisher gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften haben sich nach der Abschaffung des WGG zum 1.1.1990 auf die veränderte Rechtslage eingestellt. Die im WGG festgelegten Bindungen werden auch weiterhin vielfach noch auf freiwilliger Basis erfüllt. In den letzten Jahren wird zunehmend die Wiedereinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert.

Der Bundesverband der Wohnungsbauunternehmen (GdW) steht derartigen Initiativen derzeit eher reserviert gegenüber, da eine Beschränkung der Geschäftskreise, insbesondere im Hinblick auf die Bereich Stadtentwicklung und im sozialen Bereich befürchtet wird. Sie empfehlen eher, bei den bestehenden Förderinstrumenten anzusetzen und insbesondere verstärkt bezahlbare Flächenpotentiale für den sozialen Wohnungsbau zu erschließen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, dass sich Wohnungsbauunternehmen als gemeinnützig anerkennen lassen können, ist aber sicherlich zu befürworten.

Da die Thematik sehr komplex ist, andere Städte ebenso betrifft und die Instrumentarien sich den Möglichkeiten einer Kommune, so auch der Stadt Schwabach, entziehen, wird von Seiten der Verwaltung angeregt, sich mit der Thematik an den Bayerischen Städtetag zu wenden.

Aus Sicht der Verwaltung wird für Punkt 5 des Antrags folgender Beschluss vorgeschlagen: Die Stadt Schwabach wendet sich in der Thematik der Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit von Wohnungsbaugenossenschaften an den Bayerischen Städtetag und befürwortet die rechtlichen Möglichkeiten hierfür zu schaffen.

III. Kosten

Durch diese Vorlage entstehen keine Kosten.