

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 12.05.2020

Betreff:

Anpassung des Modells "preiswerter Wohnraum"

Anlage(n):

Mitzeichnung

Beschlussvorschlag:

Das Modell „preiswerter Wohnraum“ wird wie folgt angepasst:

1. Die Quote für den miethöhenbegrenzten Wohnraum wird von bisher 20% auf künftig 30% erhöht.
2. Die Bindungsfrist wird nicht verlängert und bei 15 Jahren belassen.
3. Diese Regelung greift für alle neuen städtebaulichen Verträge.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.05.2020	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.05.2020	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat am 23.06.2016 das Modell „preiswerter Wohnraum“ beschlossen, mit dem private Bauträger verpflichtet werden, einen Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Kornwestheim zu leisten.

Im Zuge der Mittelanmeldung für den Doppelhaushalt 2020 / 2021 wurde von der SPD-Fraktion der Antrag gestellt, die Sozialbindung bei zukünftigen Baumaßnahmen von 20 auf 30% zu erhöhen, verbunden mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Gemeint sind damit, Anpassungen an dem Modell „preiswerter Wohnraum“ vorzunehmen. Bisher müssen privaten Bauträger 20% der durch neues Baurecht geschaffenen zusätzlichen Geschossfläche mit einer verbindlichen, preisgünstigen Miete belegen und der Stadt hierfür auch Belegungsrechte einräumen. Diese Bindung gilt für 15 Jahre und wird über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart und abgesichert.

Die Verwaltung hat den Antrag geprüft und hierzu auch die Rechtsmeinung des Anwalts (Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Kanzlei Eisenmann, Wahle, Birk) eingeholt, der den Muster-Vertrag zur Umsetzung des Modells „preiswerter Wohnraum“ erstellt hat.

Rechtliche Bewertung des Antrags

Grundlage für die Beteiligung privater Bauträger an der Schaffung von preiswertem Wohnraum oder generell an öffentlichen Aufgaben ist – im Lichte des rechtlich Zulässigen – die Wertsteigerung eines Grundstücks. Je höher die Wertsteigerung, desto größer ist auch die Last, die der Bauträger tragen kann.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es bisher praktisch keine Gerichtsurteile zu diesem Thema gibt. Offenbar besteht große Einigkeit zwischen den Bauträgern und Verwaltungen, sodass es zu keinen Klageverfahren kam. Auch die Stadtverwaltung Kornwestheim hat bisher sehr positive Erfahrungen mit den Bauträgern gemacht.

Eine Erhöhung der Quote von 20 auf 30% ist aus rechtlicher Sicht grundsätzlich möglich. Dies erscheint vor dem Hintergrund analog anwendbarer Rechtsprechungen rechtswirksam zu sein. Generell kann davon ausgegangen werden, dass dies dem Bauträger noch zugemutet werden kann.

Kritisch hingegen wird die Erhöhung der Bindungsfrist gesehen. 30 Jahre sind ein sehr langer Zeitraum, der in der Regel die Fristen überschreitet, die ein Bauträger für die Kalkulation seiner Projekte zugrunde legt. Zudem sind über diesen Zeitraum die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und die Entwicklung von Mieten und Bodenpreisen nur sehr schwer abschätzbar. Prof. Birk rät daher von einer Verlängerung der Bindungsfrist ab.

Städtische Grundstücke

Losgelöst von der Verpflichtung privater Bauträger über städtebauliche Verträge besteht die Möglichkeit, bei städtischen Grundstücksverkäufen andere Konditionen festzulegen. So wäre es hier beispielsweise problemlos möglich, die Bindungsfrist auf 30 Jahre festzuschreiben oder eine höhere Quote für bezahlbaren Wohnraum als die nun vorgeschlagenen 30% zu vereinbaren. Möglich wird dies durch die privatrechtliche Vereinbarung über den Kaufvertrag zum betreffenden Grundstück. Hierbei gelten eben nicht die strengeren Vorschriften im Zuge des öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrags.

Vergleich mit anderen Kommunen

Im Vergleich zu anderen Kommunen ist eine Quote von 30% keinesfalls unüblich, stellt vielmehr ein gutes Mittelmaß dar. Die Stadt Freiburg hatte bis 2015 eine Quote von 30% und stellt mit nun 50% den höchsten Anteil dar. Als Vorreiter für ein derartiges Modell gilt die Stadt München. Dort beträgt die Quote aktuell 30% für geförderten Eigentums- und Mietwohnungsbau plus weitere 10% für preisgedämpften Mietwohnungsbau. In vielen anderen Städten (z.B. Stuttgart, Münster, Tübingen, Mannheim) beträgt die Quote ebenfalls 30%.

Wichtig zu wissen ist jedoch, dass die Modelle nicht alle gleich sind, sondern sich insbesondere hinsichtlich der Verpflichtung, was mit der Quote umzusetzen ist, unterscheiden. Teilweise kann die Quote auch durch preisgünstigen Eigentumswohnungsbau umgesetzt werden. Zudem unterscheidet sich die Grundlage für die Bemessung der Quote bei den verschiedenen Kommunen (zum Teil wird nicht die Geschossfläche, sondern die ermittelte Wertsteigerung des Grundstücks als Basis gewählt).

Aussagen zur Bindungsfristen anderen Kommunen waren leider nicht belastbar zu ermitteln.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, der rechtlichen Bewertung von Prof. Birk zu folgen und die Quote von 20 auf 30% zu erhöhen, die Bindungsfrist jedoch bei 15 Jahren zu belassen. Dies stellt im Vergleich zu vielen anderen Kommunen ein gutes Mittelmaß dar und ist aus Sicht der Verwaltung auch für die Bauträger vertretbar und zumutbar.