

Bündnis für bezahlbares Wohnen Speyer

Präsentation des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH



Quelle: Stadt Speyer

Sozialquote

Hintergrund:

- Eine Sozialquote regelt den Anteil von geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungen bei Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau.
- Die Quote wird über Städtebauliche Verträge zwischen Stadt und Eigentümer fixiert.
- Quote wird in vielen Städten nicht mehr für einzelne Projekte festgelegt, sondern ist Teil einer gesamtstädtischen Wohnungsbaustrategie.

Ziel:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch vertragliche Verpflichtung zum Neubau geförderter oder preisgünstiger Wohnungen

Zwei Varianten:

- Quote für geförderte Wohnungen im 1. Förderweg nach LWoFG mit niedrigen Einkommensgrenzen
- Quote für geförderte Wohnungen im 2. Förderweg LWoFG oder städtisches Modell zu Preisdämpfung mit mittleren Einkommensgrenzen

„Sofern durch die FHH auf privaten Grundstücksflächen neues Planungsrecht für Geschosswohnungsbau geschaffen wird, kann die FHH die Forderung zur Errichtung von max. **30%** der Wohnungen im **ersten** oder **zweiten Förderweg** erheben.

Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht durch Erteilung von Befreiungen zusätzlich Wohnfläche und/oder Wohnungen genehmigt werden, darf die Forderung nach der Errichtung von geförderten Wohnungen erst erhoben werden, wenn die **Anzahl der genehmigten Wohnungen 30 Einheiten** übersteigt.“

Beispiele: Quoten für geförderten Wohnungsneubau in deutschen Städten

Stadt	Mindestgröße Neubauprojekt	Sozialquote*	Quote preisgedämpft*
Trier	8 Wohneinheiten	25%	
Ludwigshafen	Quote derzeit in der politischen Diskussion		
Mainz		25%	
Mannheim	10 Wohneinheiten	30%	
Freiburg		50%	
Karlsruhe	450 m ² Wohnfläche	15%	15%
Konstanz		20%	10%
Lahr/Schwarzwald	10 Wohneinheiten	20%	
Stuttgart		20%	
Offenbach		30%	
Wiesbaden		20%	
Düsseldorf	100 Wohneinheiten	20%	20%
München		30%	10%

* hier angegeben sind die Mindestquoten, Quoten können abhängig von bestimmten Faktoren (z. B. Projektgröße, städtisches Grundstück) höher ausfallen

Sozialquote

Räumliche Mischung

Hintergrund:

- Einseitige Bebauung mit geförderten Wohnungen hat deutschlandweit zu unausgewogenen Sozialstrukturen in vielen Quartieren geführt (z. B. Großwohnsiedlungen)

Ziel:

- Die soziale Durchmischung von Quartieren im Stadtgebiet soll gestärkt werden

Instrument:

- Sozialquote v. a. bei großen Neubauprojekten zur Vermeidung neuer einseitiger Wohnquartiere
- Räumlich angepasste Sozialquote im Wohnungsneubau im Stadtgebiet zur Entlastung bestehender einseitig geprägter Quartiere

Beispiel Mannheim (12-Punkte-Programm für Wohnungsbau):

- Streuung bezahlbaren Wohnraums über das Stadtgebiet durch kommunales Wohnungsunternehmen
- Prüfung von Ausnahmen von der Sozialquote im Einzelfall bei Kompensation an anderer Stelle (z. B. bei einseitig beanspruchten Gebieten)

Beispiel Göttingen (Bündnis für bezahlbares Wohnen):

- Ausnahmeregelungen in Gebieten mit hohem Anteil an Transferleistungsbeziehern möglich

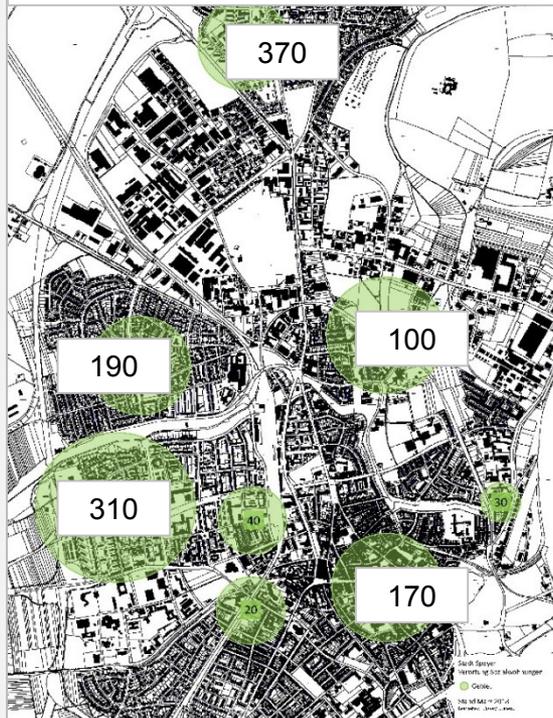
Weitere Städte:

- Erprobung der Sozialquote hat in vielen Städten erst begonnen
- Gezielte räumliche Streuung der Sozialquote (noch) nicht verbindlich festgelegt, sondern über Ausnahmemöglichkeiten oder unverbindliche Formulierungen erwähnt

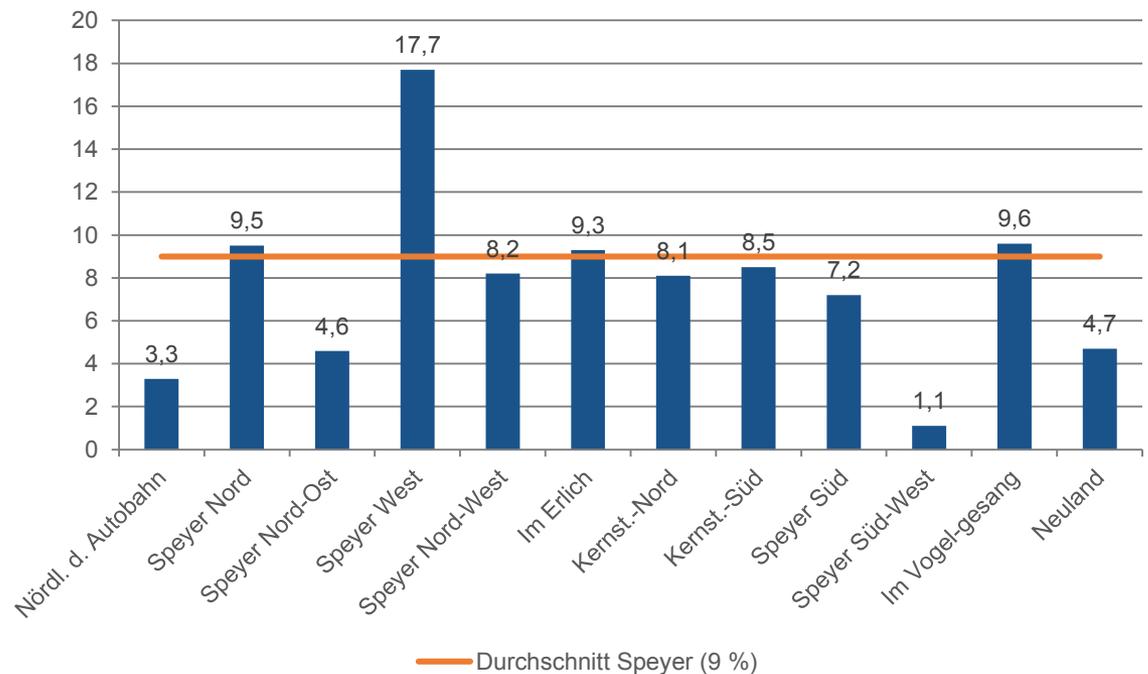
Möglichkeiten der räumlichen Streuung der Sozialquote in Speyer

- ▶ Großer Bestand an geförderten Wohnungen in Speyer-Nord und Speyer-West
- ▶ Hoher Anteil an Transferleistungsbeziehern in Speyer-West

Geförderte Wohnungen in Speyer



Anteil der SGB II-Bezieher der Bevölkerung in 2015 (in %)



Quelle: Stadt Speyer, Bundesagentur für Arbeit

Einheimischenmodelle

Ziele, Inhalte und Ausgestaltung

Ziel:

- Das Ziel von Einheimischenmodellen ist die Versorgung einheimischer (bedürftigerer) Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Die Hauptzielgruppe sind Familien bei der Eigentumsbildung.

Instrumente:

- Abgabe städtischer Wohnungsbaugrundstücke zu vergünstigten Konditionen direkt an Zielgruppen (geeignet für Eigenheime)
- Städtebauliche Verträge (§11 BauGB) mit Eigentümern zur Berücksichtigung der Zielgruppen (geeignet auch für Miete oder ETW)
 - bei großen Neubauprojekten „Einheimischen-Quote“ analog zur Sozialquote
 - Beispiel: München Modell

Regelungsbereiche:

- Verfahrensablauf
- Bewertungskriterien für Bewerber
- Sicherung des Förderzwecks

Welche Gemeinden praktizieren Einheimischenmodelle?

Gemeinden mit hohem Zuzugsdruck

- Umlandgemeinden in Metropolregionen
- Gemeinden in attraktiven, touristischen Regionen
- Großstädte (bislang) eher selten

Aktuelle Beispiele*:

- RLP: Landau
- BaWü: Crailsheim, Waldburg
- Bayern: Anger, Dorfen, Ebersberg, Kranzberg, München, Seefeld, Taufkirchen und Traunstein

*Aufgrund veränderter europäischer Leitlinien seit 2017 werden derzeit viele Einheimischenmodelle in Deutschland nicht angewendet und/oder angepasst.

Hintergrund:

- ▶ Einheimischenmodelle in bayerischen Städten und Gemeinden seit langer Zeit praktiziert
- ▶ Rechtssichere Anpassung aufgrund EuGH-Urteil und Bedenken der EU nötig
- ▶ In 2017 Entwicklung eines Rahmenmodells durch Bayerisches Innenministerium, Bayerischen Städte- und Gemeindetag in Abstimmung mit Bund und EU-Kommission
- ▶ Rahmenmodell berücksichtigt Vorgaben der EU und bietet zugleich flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Kommunen

Verfahrensablauf nach Rahmenmodell

Bestimmung des Geltungsbereichs

- Bestimmung der verfügbaren Grundstücke (je Baugebiet oder allgemein)
- Stichtag der Bewerbung und Geltungsdauer
- Festlegung der Verfahrensweise, des Kriterienkatalogs und des Bewertungsschemas
- Festlegung der Vergünstigung des Grundstückspreises (in Modellen zwischen 0 und 90 % oder abgestuft nach Einkommen des Bewerberhaushaltes)

Vorgaben der EU für Verfahrensablauf

Offenes und transparentes Verfahren

- › Verfahrensweise, Kriterienkatalog und Bewertungsschema vorab festgelegt und veröffentlicht
- › Keine diskriminierenden Kriterien
- › Kein Ermessen im Einzelfall

Obergrenze für Vermögen des Bewerberhaushalts

Kein Wohneigentum bzw. bebaubares Grundstück innerhalb der Gemeinde

Vermögen des Haushalts geringer als Grundstückswert (Vermögen = Bar- und Anlagevermögen, Luxusgüter, Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde etc.)

Obergrenze für Einkommen des Bewerberhaushalts

Einkommen darf Einkommen eines durchschnittlichen Steuerzahlers in der Gemeinde nicht übersteigen (Verdopplung der Obergrenze bei Paarhaushalten/Freibetrag pro Kind)

Gesicherte Finanzierung

Nachweis zur Finanzierbarkeit des Grundstückskaufs und Bauvorhabens durch den Haushalt

Mögliche Kriterien Ortsgebundenheit nach Rahmenmodell

Kriterium	Bewertungsmöglichkeit (Beispiel)
Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde	10 Punkte pro Jahr (oder 5 Punkte pro Haushaltsvorstand pro Jahr)
Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde	5 Punkte pro Jahr
Ausübung eines Ehrenamtes in der Gemeinde	Pauschal 10 Punkte (oder 5 Punkte pro Jahr)

Vorgaben der EU für Kriterienkatalog

Gewichtung der Kriterien „Ortsgebundenheit“ max. 50 % der Maximalpunktzahl des kompletten Kriterienkatalogs, Definition einer Maximalpunktzahl je Kriterium empfehlenswert

Maximale Punktzahl je Kriterium nach Zeitdauer von höchstens 5 Jahren

- Splittung möglich: z. B. 5 Jahre Wohndauer innerhalb der letzten 10 Jahre

Mögliche Kriterien sozioökonomische Gründe nach Rahmenmodell		
Kriterium	Bewertungsmöglichkeiten (Beispiel absolute Grenzen)	Bewertungsmöglichkeiten (Beispiel relative Grenzen)
Vermögen/Einkommen	10 Punkte je 10.000 € niedrigerem Einkommen	10 Punkte je 10 Prozent unterhalb der Obergrenze
Zahl der im Haushalt lebenden Kinder	10 Punkte pro Kind	5 Punkte pro Kind + 1 Punkt pro Lebensjahr Differenz zur Volljährigkeit
Behinderung/Pflege	Wie Kind bewertet	Abstufung nach Pflege- bzw. Behinderungsgrad möglich

Vorgaben der EU für Kriterienkatalog

Niedriges Vermögen und Einkommen müssen berücksichtigt werden

Mögliche Auswahlkriterien bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber

Pflegebedürftige Person im Haushalt

Größere Anzahl Kinder im Haushalt

Niedrigeres Haushaltseinkommen

Losverfahren

Mögliche Vertragsinhalte zur Sicherung des Förderzwecks

Bauverpflichtung

- Frist in der Regel zwischen 2 und 5 Jahren nach Grundstückserwerb

Eigennutzungsverpflichtung

- Kein Weiterverkauf, keine Vermietung (Ausnahme Einliegerwohnung)
- Dauer sollte von Höhe der Förderung abhängen (zwischen 5 und 20 Jahren)
- Ausnahmeregelung (z. B. Arbeitsplatzwechsel oder Pflegebedarf)

Sanktionierungsmöglichkeiten bei Verstößen

- Wiederkaufsrecht der Stadt zum ursprünglichen Verkaufspreis bzw. Weiterverkauf an einer von der Stadt bestimmten Dritten
- Rückerstattung der Vergünstigung
- Konventionalstrafe

Vielen Dank!



Carolin Wandzik
Geschäftsführerin

Drehbahn 7
20354 Hamburg

T 040 69712-233
carolin.wandzik@gewos.de



Fabian Maaß
Berater

Drehbahn 7
20354 Hamburg

T 040 69712-232
fabian.maass@gewos.de

Vielen Dank!

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de

