

Protokoll 2. Sitzung Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen am 13.06.2018 von 17:00 bis 20:00 Uhr im Stadtratssitzungssaal in Speyer

Die Teilnehmerliste befindet sich im Anhang des Protokolls

Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung durch Herrn Reif, Stadt Speyer

Herr Reif, Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauwesen, begrüßt die Anwesenden und erläutert die Tagesordnung für die zweite Sitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Speyer.

Vortrag „Sozialquote: Welche Stellschrauben gibt es?“ (Frau Wandzik, GEWOS)

Folgende Aspekte zur Sozialquote werden in anderen Kommunen geregelt:

- Höhe der Sozialquote (1. Förderweg)
- Höhe einer Quote für bezahlbares Wohnen (2. Förderweg oder eigene Festlegung)
- Mindestanzahl an Wohneinheiten für Neubauprojekte, ab der die Sozialquote greift

Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Vortrag „Sozialquote: Räumliche Streuung“ (Herr Maaß, GEWOS)

Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Ergebnisse der Diskussion zum Thema Sozialquote (Moderation Frau Wandzik, GEWOS)

Eine Mindestanzahl von acht Wohneinheiten, ab der die Sozialquote gelte, sei für die Stadt Speyer eine gute Grenze. Eventuell sei eine Mindestwohnfläche (z. B. 30 % der Wohnfläche für geförderten Wohnraum) statt einer Mindestanzahl an Wohneinheiten sinnvoller, um zu verhindern, dass vorrangig kleine Sozialwohnungen geschaffen würden. (Frau Trojan, Stadt Speyer)

Belastbare Erfahrungswerte zur Sozialquote aus anderen Städten gebe es konkret noch nicht. Die Quote von 50 % in Freiburg sei sehr umstritten. In Hamburg habe sich das Bündnis für bezahlbares Wohnen aufgrund guter Erfahrungen auf eine Fortführung der 30 %-Quote geeinigt. (Frau Wandzik, GEWOS)

Aus Sicht des Sozialhilfeträgers sei die Quote begrüßenswert. Etwa ein Viertel der Speyerer Haushalte hätte Anrecht auf eine geförderte Wohnung. (Herr Spieß, Stadt Speyer)

Die Stadt biete an, bei Genehmigungsverfahren für Projekte mit Sozialquote im Einzelfall Vergünstigungen (z. B. eine schnellere Bearbeitung, Verminderung Stellplatzschlüssel) zu prüfen. (Herr Reif, Stadt Speyer)

Für die GEWO sei die Einführung einer Quote in Ordnung. Die GEWO schaffe schon heute auch ohne eine Sozialquote preisgünstige Wohnungen (durchschnittliche Bestandsmiete 5,30 €/m²). Im Neubau seien höhere Mieten nötig, da viele neue Vorschriften zu hohen Baukosten führten. (Frau Wilhelm, GEWO)

Für Projektentwickler sei die Einführung einer Sozialquote problematisch, da der Anteil an geförderten Wohnungen (z.B. 30%) höher sei als der Anteil der hochpreisigen Wohnungen (in der Regel 10 %), über die die geförderten quersubventioniert werden müssten. In Städten in Baden-Württemberg werde die Einführung der Sozialquote durch die vergünstigte Abgabe von Grundstücken unterstützt. Da Projektentwickler in der Regel keine Bestandhalter sind und damit nicht von der Landesförderung profitierten, seien Anreize, wie etwa die Konzeptvergabe anstelle einer Höchstpreisvergabe, von Seiten der Stadt wichtig. (Herr Effler, Firma Heberger)

Es gebe neue Fördermöglichkeiten und -konditionen der ISB (Entwicklungszuschuss, Tilgungszuschuss). Die optimale Förderung sei je nach individuellem Projekt mit der ISB abzusprechen. (Herr Eger)

Herr Gratz von der ISB hat in der letzten Bündnissitzung entsprechende Beratungsangebote unterbreitet.

Die GEWO biete an, mit Projektentwicklern und der ISB gemeinsam ein konkretes Projekt inklusive Förderung durchzurechnen, um die Auswirkungen der Förderung auf die Finanzierbarkeit zu prüfen. Herr Effler (Firma Heberger) befürwortet dies. Es werde versucht, zeitnah einen gemeinsamen Termin mit der ISB zu realisieren, so dass die Musterrechnung auf der nächsten Sitzung vorgestellt werden kann. (Frau Wilhelm, GEWO)

Aus Sicht der Stadt und der GSW (Herr Müller) sei eine Quote mit flexiblen Anteilen von 1. und 2. Förderweg je nach Neubauprojekt sinnvoll. Die Stadt möchte zudem keine festen räumlichen Abstufungen der Sozialquote, sondern nur im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen räumliche Ausnahmen von der Quote zulassen. (Herr Reif, Stadt Speyer)

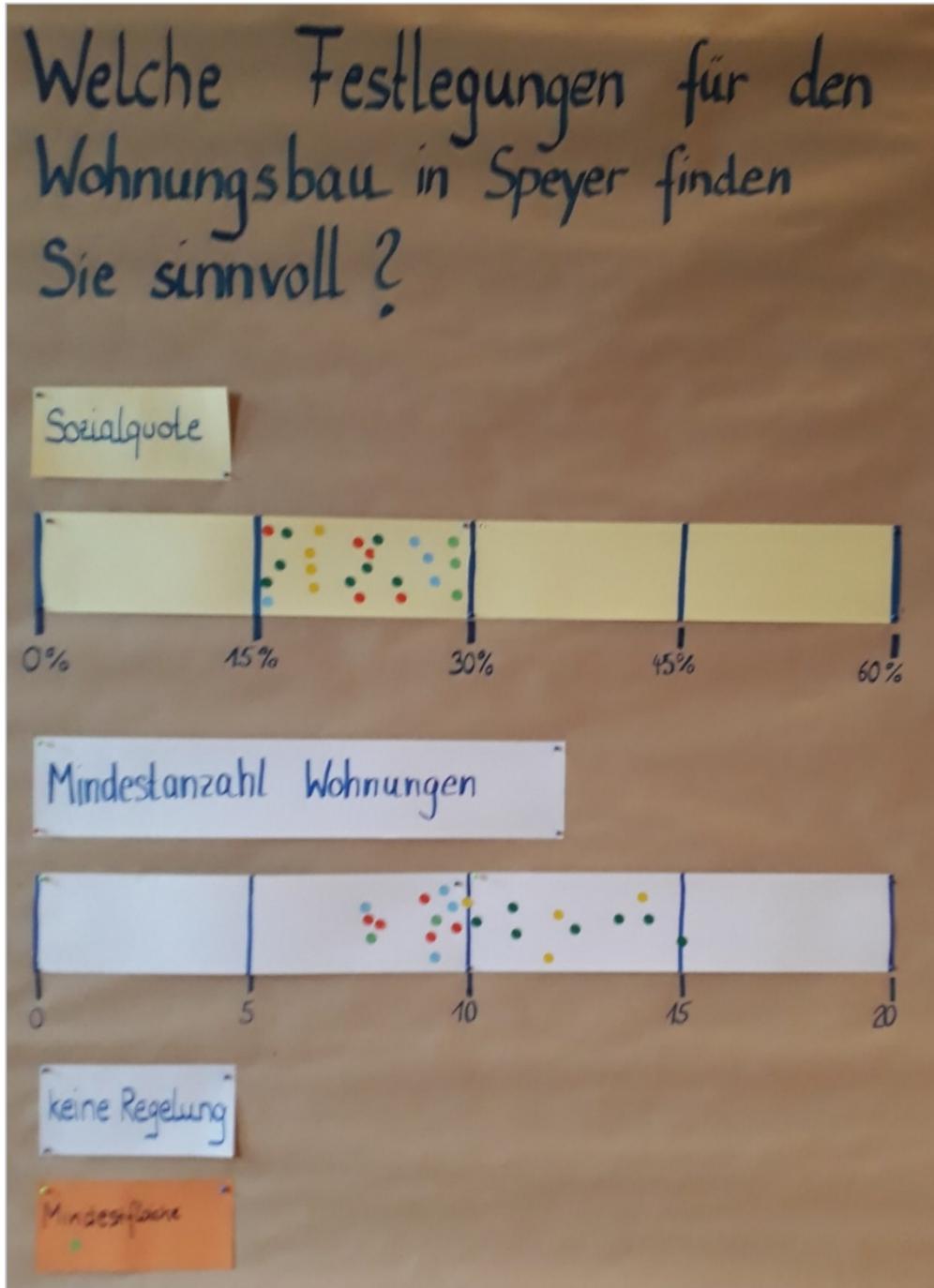
Eine Ablösemöglichkeit der Sozialquote und die Übertragung von Bindungen z. B. an die GEWO sollten geprüft werden (Herr Schönfelder, Sparkasse, und Herr Weber, Engel & Völkers)

Abfrage des Stimmungsbildes zur Sozialquote und der Mindestgröße der Neubauprojekte unter den Teilnehmern

Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, zur Höhe der Sozialquote und der Mindestwohneinheit je Neubauprojekt, ab der die Quote gelten soll, ihre Meinung abzugeben. Dazu können auf einer Skala von 0 bis 60 % für die Sozialquote (nur 1. Förderweg) und einer Skala von 0 bis 30 Wohneinheiten für die Mindestgröße je Teilnehmer ein Punkt geklebt werden. Teilnehmer unterschiedlicher Akteursgruppen haben dazu Punkte folgende Farbe erhalten.

- Stadtverwaltung
- Politik
- Wohnungsunternehmen
- Makler, Finanzierer, Projektentwickler, etc.

- Verbände, Vereine und sonstige Akteure



Im Ergebnis liegen die Einschätzungen aller Teilnehmer bei der Wahl der Sozialquote relativ gleichmäßig zwischen 15 und 30 %. Bei der Untergrenze der Projektgröße gruppieren sich die meisten Punkte um 10 Wohneinheiten. Die Spanne reicht von etwa acht Wohnungen bis unter 15 Wohnungen. Nur ein Teilnehmer präferiert die Wohnfläche als Gestaltungskriterium für die Mindestgröße.

Alle Teilnehmer haben sich in einer ergänzenden mündlichen Abfrage für die Einführung einer kombinierten Quote aus dem ersten und zweiten Förderweg für Speyer ausgesprochen.

Vortrag „Einheimischenmodelle: Ziele, Inhalte und Ausgestaltung“ (Herr Maaß, GEWOS)

Über Einheimischenmodelle steuern Gemeinden mit hohem Zuzugsdruck die Abgabe von Wohnraum an die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere Familienhaushalte. Regelungsinhalte sind der Verfahrensablauf, ein Kriterienkatalog zur Auswahl der Bewerber und die Sicherung des Förderzwecks. Aktuelle Entwicklungen sind die Nutzung von Einheimischenmodellen für die Vergabe von Eigentums- und Mietwohnungen in Städten und neue Leitlinien der EU, die die Vergabe von Wohnraum stärker an sozioökonomische als an ortsbezogene Kriterien knüpfen. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Vortrag „Eckpunkte Wohnen für Speyerer: Das Beispiel Mausbergweg“ (Herr Lebeau, Stadt Speyer)

Herr Lebeau von der Stadtverwaltung Speyer stellte ein erstes Beispiel der Anwendung eines Kriterienkatalogs für die Grundstücksvergabe nach dem Einheimischenmodell anhand des Projektes Mausbergweg, einer projektierten Reihenhaussiedlung mit 15 Wohneinheiten dar. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Abfrage des Meinungsbilds zum Thema Einheimischenmodell (Moderation Frau Wandzik GEWOS)

Das Gemeinnützige Siedlungswerk hat eine Vergabe von Wohnungen in Doppelhaushälften mit einem eigenen Einheimischenmodell durchgeführt und damit sehr positive Erfahrungen gemacht. Auf Basis des Kriterienkatalogs habe man eine gute soziale Mischung in dem Neubaugebiet erreicht und das Verfahren sei von den Bewerbern als transparent und fair wahrgenommen worden. Kritisch werde das Kriterium Ehrenamt gesehen, da unterschiedliche Ehrenämter schwer vergleichbar seien. Daher wurde dieses Kriteriums bei der Vergabe nicht angewendet (Herr Müller, GSW)

Das Neubauprojekt am Mausbergweg werde zunächst zurückgestellt, da bislang kein fraktionsübergreifender Konsens für das Projekt gefunden werden konnte. (Herr Eger)

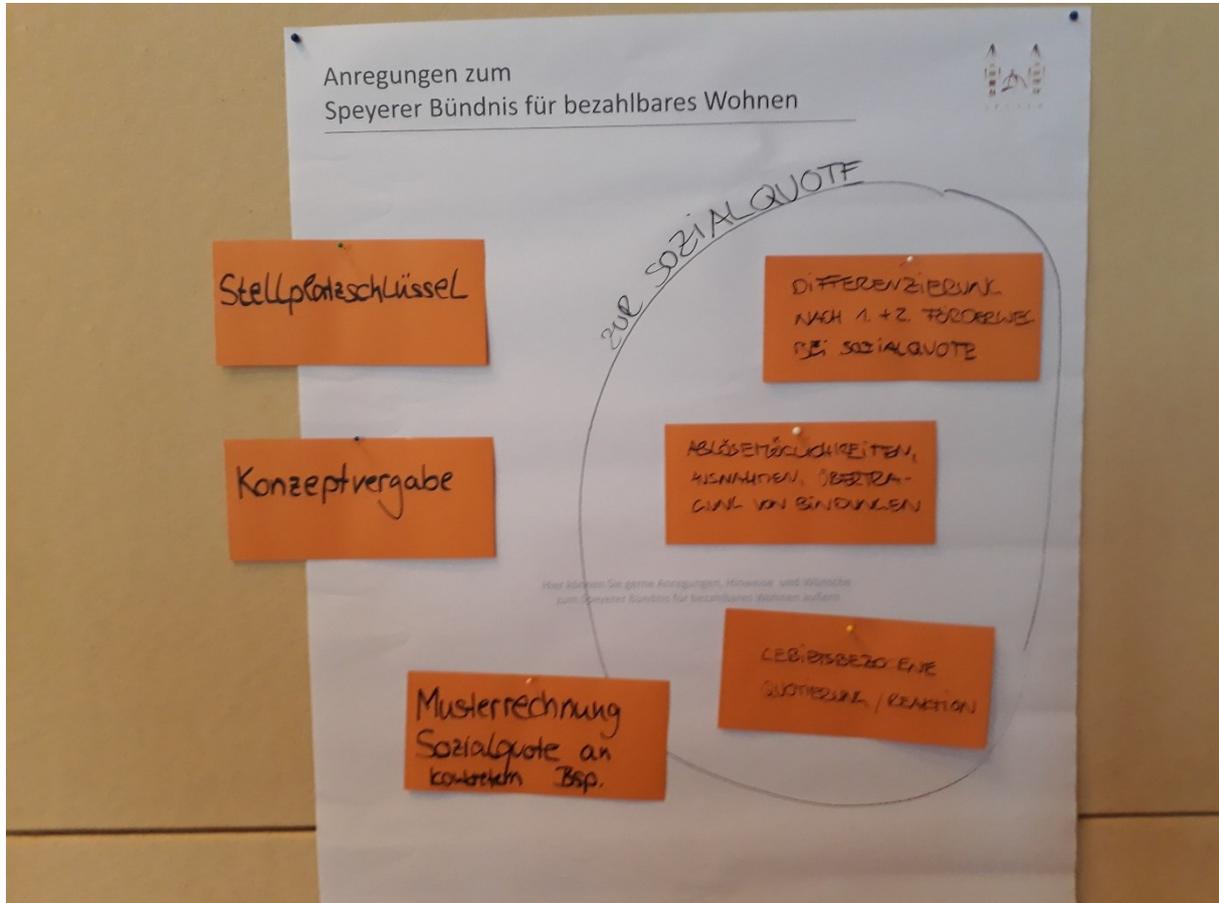
Das Einheimischenmodell in Speyer richte sich weniger an Haushalte, die ohnehin Anspruch auf eine geförderte Wohnung hätten, (z. B. anerkannte Flüchtlinge), sondern eher an Haushalte mit mittleren Einkommen. (Herr Eger)

Das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ werde als Baukastensystem konzipiert, um es flexibel an Projekte anpassen zu können. Es sei aber noch ein Entwurf, so dass Anregungen der Teilnehmer in das Modell einfließen könnten. (Frau Trojan, Stadt Speyer)

Das Modell wird von Herrn Hofmann (Volksbank Kur- und Rheinpfalz) und Herrn Elfert (DGB) positiv bewertet.

Abfrage zu Anregungen zum Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen unter den Teilnehmern

Auf einem zweiten Plakat hatten die Teilnehmer die Möglichkeit Karten mit ihren Anregungen zum Bündnis zu platzieren.



Ausblick

Die 3. Bündnissitzung wird am 28.08.2018 um 17:00 Uhr stattfinden. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Sitzung werden voraussichtlich:

- 1) Musterrechnung mit ISB, Investoren und GEWO
- 2) Einheimischenmodell (Vergabe an Einheimische durch Investoren)
- 3) Konzeptvergabe
- 4) Ausblick auf das Thema Folgekosten

Anlagen

- Teilnehmerliste
- Präsentationen der Vorträge