

**Protokoll 3. Sitzung Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen am 28.08.2018 von 17:00 bis 20:00 Uhr im Stadtratssitzungssaal in Speyer**

**Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung (Herr Eger)**

Herr Eger begrüßt die Anwesenden und erläutert die Tagesordnung für die dritte Sitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Speyer.

**Bericht zur Musterrechnung „Förderkonditionen der ISB“ (Frau Trojan, Stadt Speyer; Frau Wilhelm, GEWO; Herr Effler, Fa. Heberger)**

Die Vortragenden berichten von einer Musterrechnung, die sie gemeinsam mit Frau Wüst von der ISB durchgeführt haben. Dabei wurde die Wirtschaftlichkeit eines exemplarischen Wohnungsneubauprojektes unter verschiedenen Förderkonditionen errechnet. Dabei wurde ein Preis von 2.800 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, inklusive der Grundstückskosten, angenommen. Das Projekt ließ sich sowohl für Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen rechnen.

Weitere Ergebnisse aus der Musterrechnung:

- Für den Bauträger ist es ungünstig, Sozialwohnungen, die von ihm mit den Förderkonditionen errichtet wurden, langfristig im Bestand zu halten. Dieser müsste für die Betreuung der Immobilie Ressourcen vorhalten die er normalerweise nicht hat.
- Realisiert ein Bauträger das gesamte Bauvorhaben mit den Förderkonditionen der ISB und verkauft dieses bspw. an ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, gibt er damit auch die Sozialbindung der Wohnungen weiter. Das hat zur Folge, dass der Bauträger das Projekt zwischenfinanzieren muss und für das gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Gesamtpreis durch die Zahlung der doppelten Grunderwerbssteuer unrentabel wird. Hinzu kommt eine Bearbeitungsgebühr der ISB, die bei der Weitergabe von Sozialbindungen im Rahmen der Förderungen anfällt.
- Der Bauträger realisiert nur die frei finanzierten Wohnungen im Projekt, die Sozialquote wird von einem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen entweder auf einem Teil der Fläche oder im Rahmen eines weiteren Projektes realisiert. Dieses Szenario ist das wirtschaftlichste. Soll die Sozialquote nicht im Rahmen des Projektes erfüllt, sondern auf eine andere Fläche oder in den Bestand übertragen werden, könnten jedoch bestimmte Zielsetzungen der Sozialquote (z. B. die soziale Durchmischung) gefährdet sein.

Anhand der Musterrechnung wird angenommen, dass eine Sozialquote im Neubau unter bestimmten Voraussetzungen wirtschaftlich sein kann.

**Ergebnisse der Diskussion zur Musterrechnung „Förderkonditionen der ISB“ (Moderation Frau Wandzik, GEWOS)**

Die GBS hat kürzlich 30 Wohnungen von einem Siedlungswerk erworben, von denen 10 Wohnungen im 2. Förderweg gefördert sind. Dieser Kauf sei für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellbar. (Herr Schurich, GBS)

Für Bestandshalter sei eine flexible Streuung der sozialgebundenen Wohnungen über mehrere Gebäude besser als eine wohnungsgenaue Festlegung, z. B. in Hinblick auf die soziale Durchmischung. Zudem sei eine Bevorratung und ein Handel mit Sozialbindungen, analog zum Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten, eine interessante Möglichkeit, die Sozialquote zu erfüllen, so könnten sozialorientierte Bestandshalter die Sozialbindungen von gewinnorientierten Wohnungsbauunternehmen übernehmen. (Herr Müller, GSW)

Die flexible räumliche Streuung der Sozialbindungen und die Bevorratung von Sozialbindungen wird von den Vertretern der Projektentwickler und der Stadt positiv bewertet.

### **Vortrag „Konzeptvergabe als Instrument zur bedarfsgerechten Steuerung des Wohnungsneubaus“ (Herr Maaß, GEWOS)**

In einem Konzeptvergabeverfahren wird ein kommunales Grundstück nicht nach dem Höchstgebot, sondern nach der Bewertung eines vom Bieter abzugebenden Baukonzeptes vergeben. Dazu wird ein transparentes Verfahren aufgesetzt, in dem ein vorab zusammengestelltes Gremium anhand von im Vorfeld vereinbarten Bewertungskriterien das geeignetste Konzept auswählt. Auf diese Weise können öffentliche Interessen beim Wohnungsneubau (z. B. bezahlbarer Wohnraum, Qualitäts- oder Umweltstandards) durchgesetzt werden. Zugleich sorgt die geringere Gewichtung des Grundstückspreises dafür, dass der Grundstücksmarkt auch für weniger finanzstarke Interessenten (gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Baugemeinschaften etc.) zugänglich bleibt.

Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

### **Ergebnisse der Diskussion zum Thema Konzeptvergabe (Moderation Frau Wandzik, GEWOS)**

Auf eine Nachfrage zur Ausgewogenheit der Besetzung des Bewertungsgremiums im Konzeptvergabeverfahren (Herr Elfert, DGB) wird erklärt, dass das Bewertungsgremium aus Personen bestehen muss, die keine eigenen Interessen am Grundstück verfolgen. (Herr Reif, Stadt Speyer)

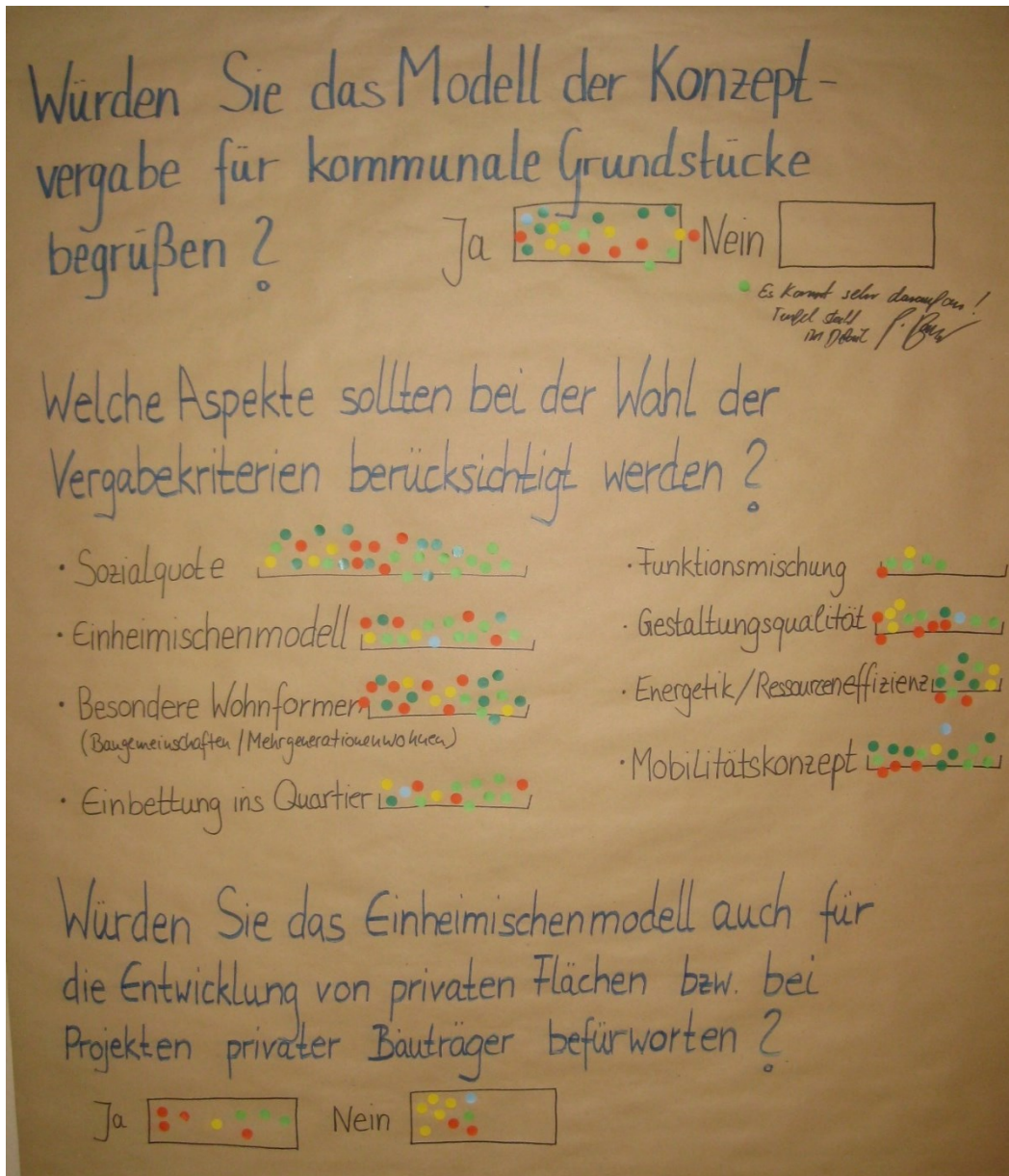
Im Konzeptvergabeverfahren können nur Kriterien angelegt werden, die mit den rechtlichen Vorgaben für den Neubau (z. B. Bauordnungs- oder Planungsrecht) konform sind. (Frau Wandzik, GEWOS)

### **Abfrage des Stimmungsbildes zur Konzeptvergabe und zum Einheimischenmodell auf privaten Flächen unter den Teilnehmern**

Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, sich für oder gegen die Vergabe kommunaler Grundstücke im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren zu positionieren. Zudem können sie angeben, welche inhaltliche Ausgestaltung der Bewertungskriterien sie für sinnvoll halten. Bezugnehmend auf ein Thema der vorangegangenen Sitzung wurde zudem die Haltung der Teilnehmer zur Anwendung des Einheimischenmodells auf privaten Flächen abgefragt. Die

Teilnehmer unterschiedlicher Akteursgruppen haben dazu Punkte in folgenden Farbe erhalten.

- Stadtverwaltung (6 Personen)
- Politik (2 Personen)
- Wohnungsunternehmen (6 Personen)
- Makler, Finanzierer, Projektentwickler, etc. (6 Personen)
- Verbände, Vereine und sonstige Akteure (7 Personen)



Im Ergebnis begrüßen fast alle Teilnehmer die Einführung von Konzeptvergaben für den Verkauf kommunaler Grundstücke. Die inhaltliche Schwerpunktsetzung der Teilnehmer ist breit gestreut, lediglich der Schwerpunkt Funktionsmischung wurde kaum befürwortet.

Die Einführung des Einheimischenmodells auf privaten Flächen findet ein geteiltes Echo (8 Punkte dafür/9 Punkte dagegen), die Vertreter der Stadtverwaltung und Verbände/Vereine befürworten die Einführung, die Vertreter der Projektentwickler, Finanziierer und Makler lehnen die Einführung eher ab.

### **Vortrag „Umlegung von Folgekosten“ (Frau Wandzik, GEWOS)**

Die Umlegung von Folgekosten zielt darauf ab, Wertsteigerungen, die sich aus der Schaffung von Baurecht auf einem Grundstück ergeben, im Sinne des Gemeinwohls in Teilen abzuschöpfen. Dazu wird, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass ein Teil des Verkaufsgewinns des Grundstückseigentümers zur Schaffung der für die Neubaubezieher benötigten öffentlichen Infrastruktur, insbesondere Kindergärten und Schulen, genutzt wird.

Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

### **Abfrage des Meinungsbilds zum Thema Folgekosten (Moderation Frau Wandzik GEWOS)**

Die Schaffung von öffentlicher Infrastruktur sei eine öffentliche Aufgabe, die etwa durch Steuern finanziert werde, und daher nicht an die Vergabe von Bauland gekoppelt werden solle. Die Frage sei zudem, ob dieses Modell in einem möglichen Abschwung auf dem Immobilienmarkt die Situation durch die Umlegung dieser Zusatzkosten auf die Miet-/Verkaufspreise, nicht zusätzlich verschärfe. (Herr Müller, GSW)

Da die Kosten für die öffentliche Infrastruktur in Speyer nicht aus dem kommunalen Finanzausgleich gedeckt würden, müsse die Finanzierung der Infrastruktur anders gesichert werden. Sei dies nicht über Folgekostenumlagen möglich, müsse dies über die Erhöhung von Steuern erfolgen. (Herr Eger)

Die Stadt verspreche sich von der Folgekostenumlage eine Dämpfung der Grundstückspreise. (Herr Reif, Stadt Speyer)

In der Schweiz sei eine Wertschöpfungsabgabe von 20 % bei Grundstücksverkäufen die Regel. Es sei unverständlich, warum dieses System nicht auch in Deutschland praktiziert werde. (Herr Bauer, bauerplusteam)

In Landau sei eine Abgabe von 15 % der Wertsteigerung (vom Wertzuwachs des Bodenrichtwerts des Grundstücks) eingeführt worden. Jedoch nur bei Grundstücken im Außenbereich, bei denen die Gewinnspannen entsprechend hoch seien. (Frau Trojan, Stadt Speyer)

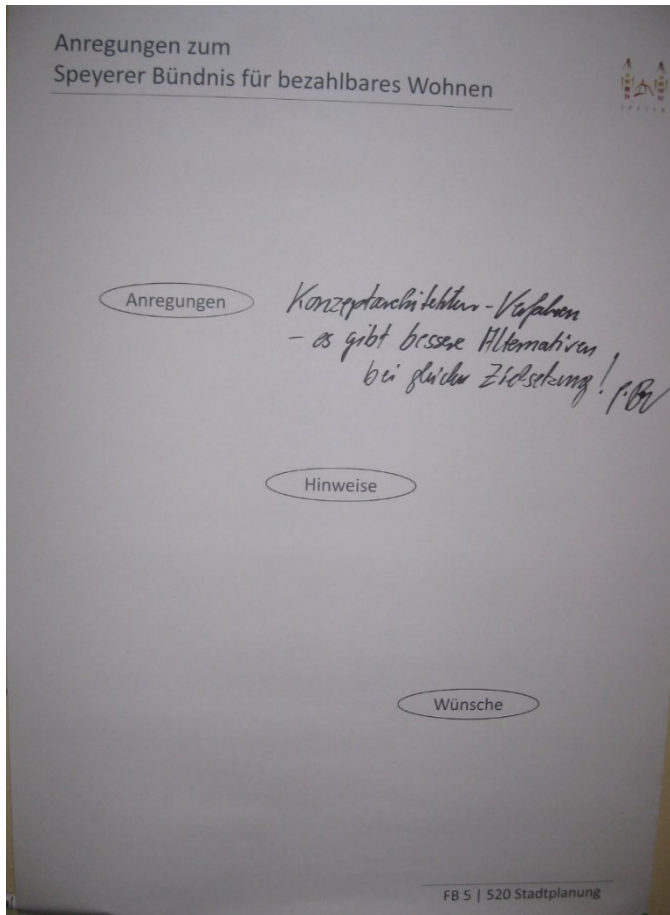
Durch die einseitige Belastung von Neubauprojekten gegenüber Umbauten im Bestand (etwa dem Bau einer Eigentumswohnung in einem Bestandsgebäude) würden Neubauprojekte unattraktiver. (Herr Weber, Engel & Völkers)

Das Modell der Folgekostenumlage ziele auf Großprojekte, etwa die Konversion der Kurpfalzkasernen in Speyer, ab und sei kein Modell für gewachsene Quartiere. (Herr Eger)

Auch heute schon werde die Umlegung bestimmter Folgekosten (z. B. Erschließungskosten) in Speyer praktiziert. (Herr Reif, Stadt Speyer)

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

Auf einem zweiten Plakat haben die Teilnehmer die Möglichkeit ihre Anregungen zum Bündnis zu platzieren.



### Ausblick

Die 3. Bündnissitzung wird am 20.11.2018 um 17:00 Uhr stattfinden. Die inhaltlichen Schwerpunkte werden und die Festlegung der Struktur und der Inhalte des Bündnispapiers sein.

### Anlagen

-Präsentationen zu den Inputvorträgen