

03.09.2018

Informationsvorlage Nr. 2018/194

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Sozialer Wohnungsbau in Neustadt a. Rbge.
--

Gremium	Sitzung am
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2018 -
Jugend- u. Sozialausschuss	04.10.2018 -
Verwaltungsausschuss	19.11.2018 -
Rat	06.12.2018 -

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Rahmen der Beratungen für den Haushalt 2018 auf der Grundlage des Antrages der SPD- und CDU-Fraktion am 05.04.2018 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat beschließt als Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich geförderten bzw. bezahlbaren Wohnraum, in allen geeigneten Bebauungsplänen (Neuaufstellung und Bestand) Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Als Zielvorgabe werden 20% für sozialen und 20% für bezahlbaren Wohnungsbau formuliert. Sofern Planflächen als nicht geeignet angesehen werden oder abweichende Zielvorgaben verfolgt werden, ist dieses zu begründen.

Die Verwaltung wird beauftragt in einer Vorlage geeignete Flächen zu ermitteln, auf denen sozialer Wohnungsbau stattfinden kann und die Voraussetzungen für eine Umsetzung darstellen. Hierzu gehören auch Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war, die sich aber nicht realisieren lässt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit Wohnungsgenossenschaften und anderen geeigneten Vermietern im öffentlich geförderten Wohnraum Verhandlungen aufzunehmen um diese zu entsprechenden Baumaßnahmen zu ermuntern.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Fördergelder für diese Projekte durch Region und Land zu generieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, für wirtschaftlich nicht mehr darstellbare städtische Objekte (Sanierungsstau, energetischer Zustand, Wohnstandards) mit Wohnungsbauträgern und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, wie der GEG, entsprechende Modelle zu entwickeln. Hierfür bieten sich Objekte an, die einen baulichen Zusammenhang bilden.

Die Verwaltung wird beauftragt, über die Beschlussumsetzung im Fachausschuss regelmäßig zu berichten.“

Begründet wurde der Antrag damit, dass „bezahlbarer Wohnraum für das Allgemeinwohl und die Attraktivität des Standortes ungemein wichtig ist. Der zunehmende Fachkräftemangel ist auch ein Ergebnis des Ungleichgewichtes aus Gehalt und den zwingenden Ausgaben für die Grundbedürfnisse wie Unterkunft, Nahrung und Bekleidung. Es ist deshalb notwendig auf allen Ebenen Konzepte zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu entwickeln.“

Zu Beginn wird ein kurzer Abriss der Fördergrundlage dargelegt.

Fördervoraussetzung für sozialen Mietwohnungsbau war ursprünglich die Eingruppierung der Kommune in die **Mietstufen** 3 - 6. Ab dem 01.01.2016 fiel Neustadt a. Rbge. in die Mietstufe 2 ab. Seit März 2014 änderte sich die Voraussetzung für die Förderung von sozialem Mietwohnungsbau: ein **Wohnraumversorgungskonzept** (WRVK) wird erforderlich.

Die Regionsversammlung hat am 21.06.2016 beschlossen, ein **regionales Wohnraumversorgungskonzept** zu erstellen, um die aktive Gestaltung des Wohnungsmarktes zu bündeln und Voraussetzungen für die Realisierung geförderten Mietwohnraums in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden zu schaffen. **Ab sofort waren die Fördervoraussetzungen gegeben.**

Anfang 2017 wurde ein Prozess, begleitet von dem Büro Empirica, von der Region Hannover eingeleitet, in welchem nicht nur alle regionsangehörigen Kommunen beteiligt wurden, sondern auch andere betroffene Akteure, wie Wohnungsbaugesellschaften und Finanzgeber. Es ist angestrebt, das Wohnraumversorgungskonzept als informelles Konzept zur politischen Willensbekundung in das Regionsparlament einzubringen. Ein Beschluss dazu soll im 1. Quartal 2019 erreicht werden.

Die Stadtverwaltung erwartet in Kürze den "Kommunalen Steckbrief" mit Handlungsempfehlungen von der Region Hannover. Dieser soll intensiv in den Gremien beraten werden und die Anregungen aus Neustadt a. Rbge. dann ins Wohnraumversorgungskonzept einfließen.

Im Rahmen der Bauleitplanung können bei der Aufstellung von neuen **Bebauungsplänen** Flächen oder Grundstücke durch Festsetzung für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, gesichert werden. Die Umsetzung der Gebäude kann durch einen **städtebaulichen Vertrag** realisiert werden. Hierzu wurden bereits Gespräche mit den Entwicklungsgesellschaften für den Bebauungsplan 170 „Westlich Heidland“ geführt.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Sozialwohnungen ist, dass **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse** gewahrt bleiben müssen. Allgemein zulässig sind Wohnungen oder Wohngebäude nach der BauNVO in Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und nach Festsetzung auch in Kerngebieten. Grundsätzlich nicht zulässig sind sie in Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sondergebieten, die der Erholung dienen, wie Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplatzgebieten. Die Erleichterungsvorschriften nach der Gesetzesnovelle 2014 bezogen sich für Gewerbegebiete nur auf die befristete Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften.

Der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ wird häufig verwendet; er ist jedoch nicht allgemeingültig bestimmt. Es wäre die Festlegung einer tragbaren Mietbelastungsquote erforderlich, welche auch regelmäßig dem durchschnittlichen Bruttoeinkommen sowie den Mietsteigerungen anzupassen wäre. Es wird empfohlen, bei der weiteren Umsetzung des Ratsbeschlusses die Definitionen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) zu verwenden. Bei der Förderung nach § 3 Abs. 2 NWofG darf eine Nettokaltmiete von 5,60 €/m² Wfl./Monat nicht überstiegen werden, bei der Förderung nach § 5 Abs. 2 DVO-NWofG muss eine Nettokaltmiete von 7,00 €/m² Wfl./Monat eingehalten werden. Im Verhältnis ist bei frei finanziertem Wohnungsbau eine monatliche Miete von 10,00 €/m² kaum zu erreichen. Zur Verdeutlichung ist als Anlage eine Übersicht der entsprechenden Bruttoeinkommen beigefügt. Die Untere Einkommensgruppe entspricht den 0%, während die beiden Mittleren Einkommensgruppen +20% und +60% bedeuten. Die geförderten Wohnungen nach § 3 NWofG sind den Unteren Einkommensgruppen (B-Schein) vorbehalten, die nach § 5 DVO-NWofG geförderten Wohnungen können auch die Mittleren Einkommensgruppen beziehen (B-Schein+). Die NBank fördert beide Modelle, die Region Hannover jedoch nur die B-Schein-Wohnungen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage:

Übersicht Gesamteinkommen nach § 3Abs. 2 NWofG