

Beantwortung von Fragen aus den Fraktionen im Zuge der Beschlussfassung zur Drucksache G-13/110 zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

1. Beantwortung von Fragen des interfraktionellen Antrags von Junges Freiburg/DIE GRÜNEN, CDU-Fraktion, SPD-Fraktion, Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen, FDP-Fraktion und Fraktion Freie Wähler sowie Sachstand Umsetzung Beschlusspunkte des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen

1.1 Der Gemeinderat beschließt die Verwendung der Mittel aus der Rücklage für den geförderten Wohnungsbau zur Sanierung geeigneter künftig frei werdender Wohnungen im FSB-Verbund für Personen aus "Gruppen mit besonderen Bedarfslagen".

Die FSB und das AWV sind in laufendem Kontakt. Im Zeitraum seit Beschlusslage bis zum 01.02.2015 wurden bzw. werden neun Wohnungen aus dem Verbund vom AWV angemietet. Bei acht Wohnungen ist der Übergang des Mietverhältnisses auf die Nutzerinnen und Nutzer geplant, eine Wohnung soll dauerhaft vom AWV angemietet werden.

1.2 Der Gemeinderat stellt finanzielle Mittel für die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen von Wohnungen im Bestand der FSB zur Verfügung. Dem Gemeinderat ist zu berichten, in welchem Umfang Fördermittel des Landeswohnraumförderungsprogramms 2013 in Freiburg in Anspruch genommen wurden.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 galt bis zum Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsprogramms 2014 zum 01.04.2014. Anfang des Jahres 2014 gingen 2 Anträge über insgesamt 12 Wohneinheiten und rd. 1.070 m² Wohnfläche ein. Für beide Anträge wurden bereits Förderbescheide erlassen. Es handelt sich jeweils um Privatpersonen.

In 2014 wurden 87 Haushalte zur Überprüfung der Einkommenssituation angeschrieben. Bisher konnten daraufhin bei 35 Wohnungen die Bindungen verlängert werden. Zwei Haushalte liegen über der Einkommensgrenze und bei 50 Haushalten ist noch keine Rückmeldung erfolgt oder die Überprüfung noch nicht abgeschlossen.

1.3 Im Sinne einer aktiven Liegenschaftspolitik wird die Verwaltung beauftragt, gemäß dem Angebot der Landesregierung, Landesflächen für den geförderten Mietwohnungsbau zu erwerben. Zudem wird die Verwaltung beauftragt, mit der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) Gespräche zu führen, mit dem Ziel, BIMA-Immobilien mit Innenentwicklungspotenzial zu erwerben.

Nachdem die Landesregierung im Jahr 2013 mitgeteilt hatte, dass Grundstücke des Landes für den geförderten Wohnungsbau mit einem Preisnachlass von 50 % an die Kommunen veräußert werden sollen, wurde seitens des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen Kontakt mit der Dienststelle Vermögen und Bau Baden-Württemberg in Freiburg aufgenommen, um hierzu die Abwicklungsmodalitäten zu erfragen und erörtern zu können.

Im August 2014 hat das Finanz- und Wirtschaftsministerium eine Verwaltungsvorschrift über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial-orientierten Wohnraums erlassen. Danach kann für landeseigene Grundstücke eine Kaufpreismäßigung gewährt werden, wenn und soweit auf dem Grundstück Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnrauförderungsgesetzes geschaffen wird oder entsprechende Programme von Kommunen eine sozial-orientierte Mietwohnraumförderung anbieten. Der Anteil an der für Mietwohnraum zu schaffenden Gesamtwohnfläche und an den zu schaffenden Wohneinheiten für den entsprechenden Mietwohnraum muss mindestens 20 % betragen. Die Kaufpreismäßigung beträgt grundsätzlich 30 % des Verkehrswertes des Grundstücks. Sie kann in Ausnahmefällen auf bis zu 50 % des Verkehrswertes erhöht werden, wenn und soweit dies zur Erzielung einer angemessenen Rendite erforderlich ist. Dies ist durch eine von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellte oder von einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer testierte Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen.

Zur Frage ob und in welchem Umfang landeseigene Grundstücke angeboten werden können, finden regelmäßig Gespräche zwischen Dezernat V und den Vertretern der Landesbehörde Vermögen und Bau sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben statt.

1.4 Die Verwaltung wird beauftragt, mit den privaten Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften im Freiburger "Osten" (bzw. dort, wo die Durchschnittsmiete des Quartiers höher ist als die Basismiete des Freiburger Mietspiegels) Gespräche zu führen, um zu erreichen, dass Belegungsrechte bei belegungsgebundenen Wohnungen um 5 Jahre verlängert werden. Ein Ergebnisbericht zu den Gesprächen (ggf. mit den finanziellen Auswirkungen für die Stadt) soll dem Gemeinderat bis Ende des 1. Quartals 2014 vorgelegt werden.

Mit Schreiben vom 08.04.2014 erkundigte sich das AWV bei den Eigentümerinnen und Eigentümern, inwieweit konkret Interesse an einer Verlängerung der Bindungen bestehen würde. Es ergab sich folgendes Ergebnis:

Von den betroffenen 10 Angeschriebenen besteht bei 5 Interesse und bei 5 nicht. Mit den Interessierten wurde bisher noch nicht geklärt, unter welchen Voraussetzungen Bereitschaft bestünde. Die Verwaltung schlägt vor, dies in Folgegesprächen zu erkunden, den Gemeinderat darüber zu informieren und ergänzend über die dadurch voraussichtlich anfallenden Kosten beschließen zu lassen.

- 1.5 Dem Gemeinderat ist bis zur Sommerpause 2014 zu berichten, wie das Informations- und Beratungsangebot für Baugemeinschaften und genossenschaftsähnliche Baugesellschaften gestaltet und bisher ausgebaut wurde und welche konkreten Erfahrungen - insbesondere bei der Vermarktung Gutleutmatten - es bis zu diesem Zeitpunkt gibt.**

Im Baugebiet Gutleutmatten werden ca. 40 % der Baugrundstücke an Baugruppen vergeben. Damit wurde der gemeinderätliche Beschluss nach besonderer Berücksichtigung von Baugruppen in diesem Gebiet (auch Baulandpolitische Grundsätze und Vergabekriterien für städtische Grundstücke) umgesetzt.

Das ALW wird – wie in der Drucksache HA-14/025 angekündigt - voraussichtlich im 2. Quartal 2015 dem Gemeinderat eine Informationsdrucksache über die bisherigen detaillierten Erfahrungen mit Baugemeinschaften im Baugebiet Gutleutmatten vorlegen.

- 1.6 Unter der Zielsetzung, künftig auch im Bereich des studentischen Wohnens ein deutlich verbessertes Angebot zu schaffen, wird die Verwaltung beauftragt:**

- a) **In Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk und dem Land Baden-Württemberg geeignete Baugrundstücke in deren Besitz für den Bau zusätzlichen Wohnraums für Studierende zu identifizieren und für eine schnellstmögliche Umsetzung Sorge zu tragen.**
- b) **In Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk weitere für studentischen Wohnraum geeignete Flächen im Rahmen der Innenentwicklung sowie in Bebauungsplänen zu prüfen und die Möglichkeiten einer sukzessiven Umsetzung aufzuzeigen.**

Grundsätzlich betreibt nicht die Stadt, sondern das Land die Bedarfsplanung und auch das Grundstücksmarketing für studentische Wohneinrichtungen. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation - insbesondere auch für Studierende - wird sowohl beim ALW im Rahmen der städtischen Liegenschaftspolitik und Grundstücksvermarktung wie auch beim Stadtplanungsamt bei der Suche nach geeigneten Innenentwicklungen und im Rahmen der Bebauungsplanverfahren generell die Frage nach der Eignung für studentisches Wohnen gestellt.

Gemeinsam mit dem Studierendenwerk konnte das Baudezernat in den letzten Monaten verschiedene Projekte auf den Weg bringen. Hinzu kommen Projekte privater Bauträger.

- 2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Thema "Umsetzung des wohnungspolitischen Maßnahmenpakets der Landesregierung Baden-Württemberg in Freiburg" als Teil des Handlungsprogramms Wohnen aufzubereiten und schnellstmöglich nach Verabschiedung der gesetzlichen Grundlagen durch den Landtag auf die Tagesordnung des Gemeinderats zu setzen**

Einer der Kernpunkte des beschlossenen "Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen" ist die Anwendung wohnungsmarktrelevanter Rechtsinstrumente wie Zweckentfremdungsverbot und Milieuschutz nach deren Neuregelung durch den Landesgesetzgeber. Die Einführung dieser Instrumente wird vom Baden-Württembergischen Städtetag unterstützt.

2.1 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das wohnungspolitische Maßnahmenpaket der Landesregierung beinhaltet u. a. das Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG), das die Gemeinden mit Wohnraummangel dazu ermächtigt, eine Satzung zu erlassen. Ob Wohnungsmangel besteht, können die Gemeinden selbst festlegen.

Der Gemeinderat hat am 28.01.2014 den Erlass einer "Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum" beschlossen (Drucksache G-14/001). Nach dieser Satzung liegt Zweckentfremdung vor, wenn der Wohnraum:

- überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird
- länger als 6 Monate leer steht (vorbehaltlich bestimmter Fälle),
- beseitigt wird (Abbruch).

Die Zweckentfremdungsverordnung ist in Kraft und wird vom Baurechtsamt vollzogen. Derzeit liegen ca. 60 Fallzahlen vor. Die Erfahrungen hinsichtlich des Vollzugserfolgs sind zunächst abzuwarten.

2.2 Milieuschutz

Milieuschutzsatzungen sind Erhaltungssatzungen, die auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB) von den Gemeinden erlassen werden können. Rechtsgrundlage sind die §§ 172 ff. BauGB.

Demnach gibt es drei Schutzziele, die die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen können:

- die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
- den sog. Milieuschutz, also den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
- die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Abbruch ("Rückbau"), die Änderung (z. B. erhebliche Aufwertungen) oder die Nutzungsänderung einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Gemeinde.

Nach Durchführung eines Fachhearings in Freiburg am 17.09.2014 unter Beteiligung von Vertreter/innen aus den Städten Berlin, Stuttgart, Hamburg und München wird derzeit eine Gemeinderatsdrucksache vorbereitet.

Zum anderen ist das Stadtplanungsamt an dem Projekt des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) "Gentrifizierung" beteiligt, über das das Unterprojekt "Einführung von Milieuschutzsatzungen in Freiburg?" durchgeführt werden soll. Von der Vorgehensweise werden weitere Erkenntnisse erwartet.

2.3 Mietpreisbremse

Weiterer Bestandteil des Maßnahmenpaketes des Landes Baden-Württemberg ist die Einführung einer Verordnung des vom Bund geplanten Gesetzes zur Begrenzung von Mieten bei Neuverträgen in "Ballungsräumen". Demnach darf die Miete bei Neuverträgen nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das Land erfasst derzeit belastbares Datenmaterial bei den Gemeinden, um die geplante Verordnung gerichtsfest zu machen. Die Stadt Freiburg hat die entsprechenden Daten gemeldet. Die Einführung der Mietpreisbremse wird von Städtetag und Stadt Freiburg unterstützt. Die Einführung ist für 2015 vorgesehen.