

**Beschlussauszug****Sitzung des Stadtrat vom 26.07.2018**

---

**Ö 22 Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen**

---

<b>Status:</b> öffentlich/nichtöffentlich	<b>Beschlussart:</b> geändert beschlossen
<b>Zeit:</b> 15:00 - 21:50	<b>Anlass:</b> Sitzung
<b>Raum:</b> Ratssaal	
<b>Ort:</b> Rathaus, Rückermanstraße 2	
<b>Vorlage:</b> 04/6100-9036/2018 Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen	

---

**Beschluss: -in Abänderung-**

Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen und zur Steigerung des geförderten Wohnraums im Mietwohnungsbau wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten), soll ein Anteil von mindestens **30 %** der neu zu schaffenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens ( $\geq$ ) 25 Geschosswohnungen umfasst.
2. Die Absicherung, dass der geforderte Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auch tatsächlich erbracht wird, erfolgt durch:
  - Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und
  - für nicht städtische Flächen über Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag oder
  - für städtische Flächen in Kaufverträgen.
3. Dem beigelegten Vorschlag für das Verfahren und die Anwendung wird zugestimmt.
4. Der Stadtratsantrag der SPD-Fraktion vom 04.05.2018 „Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau“ (Antrag 29/ 2018) ist hiermit erledigt.

---

**Abstimmungsergebnis:**43:0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird bestätigt.

Würzburg, den 20.08.2018

### **Begründung:**

Der im 2016 beschlossenen Handlungskonzept „Wohnen für die Stadt Würzburg“ prognostizierte Bedarf an neuem Wohnraum von 6.400 bis 9.400 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 hat sich in der Auswertung der aktuellen Rahmendaten 2013 bis 2017 bestätigt bzw. ist sogar leicht übertroffen. Dies ist zum einen auf die sich verändernden demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Zunahme der Singlehaushalte, steigender Wohnflächenkonsum pro Person) zum anderen auf die steigende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung aus Wanderungsgewinnen und dem Anstieg der Geburten zurückzuführen. Heruntergebrochen auf die im Handlungskonzept Wohnen definierte und überprüfte Zielzahl von rund 550 neu zu schaffenden Wohneinheiten pro Jahr (Ersatz- und Zusatzbedarf in der oberen Prognosevariante mit 9.400 WE) zeigt sich, dass weitere Anstrengungen erforderlich sind, um ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Wohnungsbau aktivieren zu können.

Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum in Würzburg bestehen in fast allen Marktsegmenten. In den letzten Jahren standen kaum Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung, so dass die Neubautätigkeit der hohen Nachfrage nach Wohnraum kaum gerecht werden konnte. Die Folge ist ein wachsender Druck auf den Wohnungsmarkt, der sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen niederschlägt. Diese Situation wird sich durch den Trend zu Einpersonenhaushalten und steigendem Wohnflächenkonsum wie auch durch die für Würzburg positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung weiter verschärfen. Hinzu kommt der stetige Wegfall von geförderten Wohnungen aus der Sozialbindung. Diese Entwicklungen führen dazu, dass nicht nur Haushalte im niedrigeren Preissegment, sondern auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommen Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden.

Eine maßgebliche Kernaufgabe der städtischen Wohnungspolitik ist eine zielgruppenspezifische Angebotsverbesserung und –sicherung an gefördertem Wohnraum im Mietwohnungsbau. Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere ist zur Sicherung einer sozialen Stabilität ein Angebot für verschiedene Einkommensstufen in einer verträglichen Mischung anzustreben.

In den Jahren 2010-2016 verringerte sich der Bestand im geförderten Mietwohnungsbau von 4.462 Wohneinheiten (2010) um ca. 690 Wohneinheiten, dies entspricht einem Rückgang um ca. 15%. Zum Stand 23.02.2018 unterliegen im Stadtgebiet Würzburg 3.719 Wohnungen der Sozialbindung und nehmen einen Anteil von ca. 5% vom gesamten Wohnungsbestand ein. In den nächsten 10 Jahren wird eine weitere Abnahme von ca. 1.400 geförderten Wohnungen erwartet.

Demgegenüber konnten in den Jahren 2011-2017 ca. 200 Wohneinheiten durch Wohnprojekte der Stadtbau GmbH und durch Bindungen in Kaufverträgen mit privaten Investoren am Hubland im geförderten Mietwohnungsbau neugeschaffen bzw. projektiert werden.

Geförderter Mietwohnungsbau entsteht aktuell im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF). Bei EOF handelt es sich um eine staatliche Förderung des Freistaats Bayern. Seit 2008 gibt es geförderte Wohnungen für verschiedene Einkommensstufen (aktuelle Grundlage: Anhebung der Einkommensstufen I-III der

Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2012 vom Mai 2018). Ziel der bayerischen Staatsregierung ist, dass rund 60% der Einwohnerinnen und Einwohner Bayerns Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. Dies zeigt die Bedeutung des Instrumentes, auch für den Mittelstand. Durch das System der unterschiedlichen Einkommensstufen und Haushaltsgrößen in Kombination mit frei finanzierten Wohnungen erfolgt eine soziale Durchmischung im Quartier.

Für die Bewilligung der Fördergelder ist für Würzburg die Regierung von Unterfranken zuständig. Die Förderrichtlinien lassen eine Mischung von freifinanzierten Wohnungen und geförderten Mietwohnungen zu. Die EOF-Förderung besteht aus zwei Bausteinen – einem Darlehen und einem Zuschuss für den Bauherrn sowie einem laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte (Mieter). Dieser einkommensabhängige Zuschuss für die Mieter ist dazu gedacht, den Unterschiedsbetrag zwischen der durch die Regierung von Unterfranken festgelegten Erstvermietungsmiete zu der nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete auszugleichen. Der Zuschuss variiert je nach Einkommensstufe (I-III) und Haushaltsgrößen und ist in regelmäßigen Abständen vom Mieterhaushalt bei der Stadt Würzburg zu beantragen. Haushalte der Einkommensstufe I erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

Von den insgesamt 3.719 geförderten Wohnungen (Stand Februar 2018) in Würzburg ist der überwiegende Anteil im ersten Förderweg (vor EOF-Einführung) gefördert. Zum 01.01.2016 wurde die Stadt Würzburg per Verordnungsänderung zum Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf erklärt. Dies hatte zur Folge, dass die Stadt Würzburg ein Benennungsrecht für Wohnungen der EOF-Stufe 1 und für die aus dem ersten Förderweg ausübt. Dies bedeutet, dass bei Freiwerden einer solchen geförderten Wohnung, die Stadt den Vermietern der Wohnung in der Regel 5 Wohnungssuchende vorschlägt, die als am Dringlichsten aus der kommunalen Vormerkliste bewertet wurden. Aus den Vorschlägen wählen die Vermieter dann ihren zukünftigen Mieter aus. Anschließend erlässt die Stadt Würzburg einen Benennungsbescheid.

Um eine EOF-Wohnung der Stufen II und III zu erhalten, wird ebenfalls ein Wohnberechtigungsschein von der Stadt Würzburg benötigt. Hier suchen die Wohnungsbewerber selbständig eine auf den Wohnberechtigungsschein passende Wohnung und weisen den Vermietern mit dem Schein ihre Berechtigung nach, die Vermieter entscheiden frei, an wen die Wohnung vergeben wird.

Durch den starken Rückgang der geförderten Wohnungen bei einer gleichbleibenden bzw. steigenden Anzahl an Wohnungssuchenden wird die Situation für einkommensschwächere Haushalte und auch für die mit mittlerem Einkommen zunehmend schwieriger. Ende 2016 standen beispielsweise noch über 600 Haushalte auf der kommunalen Vormerkliste. Im Jahr 2017 haben 1027 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragt.

Reflektierend ist festzuhalten, dass geförderter Mietwohnungsbau in Würzburg derzeit nur im begrenzten Umfang umgesetzt wird. Dies liegt zum einen an der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland, aber auch an der fehlenden Verbindlichkeit bzw. Verpflichtung zur Umsetzung. Ohne eine politische Festlegung von Grundsätzen zu Förderquoten und deren Sicherung in Bebauungsplänen mit flankierenden städtebaulichen Verträgen wird es nicht möglich sein, den geförderten Mietwohnungsbau in Würzburg entscheidend zu forcieren.

Die Mobilisierung von Wohnbauflächen zur Entwicklung von gefördertem Mietwohnungsbau außerhalb der Konversionsfläche Hubland gestaltet sich für die Stadt Würzburg schwierig, da geeignete Flächen im kommunalen Eigentum fehlen. Des Weiteren bietet zwar die kommunale Stadtbau Würzburg GmbH eine konstante Wohnraumversorgung für den geförderten Mietwohnungsbau, diese ist aber nicht ausreichend, den stetigen Rückgang von Wohnungen mit Sozialbindung abzufangen.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten weiterhin steigenden Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen Beobachtungen zum Würzburger Wohnungsmarkt, erfordern insbesondere der unsichere Fortbestand einer ausreichenden Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindung (geförderter Mietwohnungsbau) sowie die steigenden Mietpreise eine kommunale Steuerung, um den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern und das Grundbedürfnis Wohnen zielgruppenspezifisch zu verbessern.

Die Einführung einer Mindestquote zum geförderten Mietwohnungsbau stellt hierzu ein geeignetes Steuerelement dar, da hier eine breite Mischung in der Wohnraumversorgung verschiedenster Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen gesichert werden kann. Es ist notwendig, bei der Baurechtschaffung neuer Wohnbauflächen eine Kooperation mit Vorhabenträgern/ Investoren über eine Vereinbarung zum geförderten Mietwohnungsbau vertraglich zu sichern. Diese Strategie soll, wie in vielen anderen Kommunen, durch einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates legitimiert werden und so der Verwaltung einen klaren Auftrag und eine politisch abgestimmte Zielsetzung für die künftige Wohnbauentwicklung geben. Der Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sichert ein einheitliches Vorgehen der Verwaltung in der Gleichbehandlung privater Akteure bei der Entwicklung von zukünftigen Wohnbauvorhaben.

Mit dem Grundsatzbeschluss wird auf die Vereinbarungen aus der Stadtratsklausur „wohnungspolitisches Handlungsprogramm“ vom 16.05.2018 Bezug genommen und den empfohlenen wohnungspolitischen Grundsätzen aus dem Handlungskonzept Wohnen:

- verstärkter geförderter Wohnungsbau – „Sozialwohnbauquote“
- Instrumente der Bauleitplanung einsetzen - z.B. Festsetzungen von gefördertem Wohnungsbau, soziale Verpflichtungen in städtebauliche Verträge und Kaufverträge aufnehmen

Folge geleistet.

### **Anwendung und Verfahren**

Der Grundsatzbeschluss zielt auf Projekte ab, in denen neue Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau über neues Baurecht (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren eines Bebauungsplanes) geschaffen werden und konkrete Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers/ Investors bestehen.

Soweit in einem Plangebiet (Geltungsbereich Bebauungsplan) mehrere Gebäude für den Geschosswohnungsbau errichtet werden können, so sind diese in ihrer Gesamtheit grundstücksunabhängig zu betrachten. Sollte im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der Geltungsbereich gesplittet werden, sind die neu entstehenden Wohnbauflächen trotzdem als Gesamtprojekt zu behandeln.

Bei der Änderung von Bebauungsplänen, die bereits zulässige Wohnnutzungen begründen, sind die Wohneinheiten für den prozentualen Anteil des geförderten

Mietwohnungsbaus aus der Differenz der neu zulässigen und der bisherigen Geschossfläche zu bemessen.

#### Festsetzung im Bebauungsplan und vertragliche Sicherung

Im § 9 Abs 1. Nr. 7 BauGB hat der Gesetzgeber in Bebauungsplänen die Möglichkeit geschaffen, Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden müssen, festzusetzen. Allerdings verpflichtet diese Festsetzung den Vorhabenträger/ Investor nicht, dass die öffentlichen sozialen Wohnraummittel auch in Anspruch genommen werden und die damit verbundene Mietpreisbindung zur Anwendung kommt. Die Rechtsgrundlage besagt, dass der Zuschnitt der Wohnungen dem jeweiligen Programm der sozialen Wohnraumförderung entsprechen muss, jedoch nicht, dass tatsächlich geförderter Wohnraum entsteht. Um eine tatsächliche Verpflichtung zur Inanspruchnahme und Umsetzung der Wohnraumförderung zu sichern, ist es erforderlich, parallel zur Festsetzung im Bebauungsplan zusätzlich einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die vertragliche Verpflichtung soll als mehrstufiges Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren gesichert werden, um sowohl für den Vorhabenträger/ Investor, als auch die Verwaltung jeweils Schritt für Schritt Planungssicherheit zu erhalten. Es wird folgender Ablauf vorgesehen:

#### Grundzustimmungserklärung:

Zu Beginn der städtebaulichen Planungen ist vom Vorhabenträger/ Investor eine Grundzustimmungserklärung als Grundlage für das weitere Verfahren (Aufstellung Bebauungsplan) zu unterzeichnen. In einer grundsätzlichen Zustimmung erklärt sich der Vorhabenträger/ Investor mit der Anwendung des Grundsatzbeschlusses einverstanden. Sie beinhaltet die Erklärung zur Erfüllung der Quote des geförderten Mietwohnungsbaus, ist Voraussetzung für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens und wird dem Stadtrat mit dem Beschlussvorschlag zur Aufstellung/ Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vorgelegt.

#### Städtebaulicher Vertrag:

Nach der Aufstellung/ Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger/ Investor und Stadt ausgehandelt. In diesem erklärt der Vorhabenträger/ Investor rechtlich bindend, welche Leistungen er im Rahmen der Umsetzung - insbesondere die näheren Einzelheiten zur Quote für den geförderten Wohnungsbau (Umfang, Leistung, Nachweis und zeitliche Umsetzungsverpflichtung) erbringen wird. Die Auslegung des Bauleitplanes wird nur durchgeführt, wenn der städtebauliche Vertrag von Seiten des Vorhabenträgers/ Investors unterzeichnet und dem Auslegungsbeschluss beigelegt ist.

Der geförderte Wohnungsbau ist innerhalb einer festzulegenden Frist umzusetzen (Bauverpflichtung). Die Umsetzung sowie die Bindungen der Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen z.B. Bürgschaften, vertragliche Regelungen incl. Vertragsstrafen oder Dienstbarkeiten sicherzustellen.

#### Ausnahmen

Bestehende Baurechte bleiben vom Grundsatzbeschluss unberührt. Die Errichtung von Wohnraum wird durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nicht beeinflusst, wenn Wohnungsbauvorhaben bereits zulässig sind.

Die Vorgabe, geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen, entfällt, wenn seitens des Freistaats Bayern (Regierung von Unterfranken) nachgewiesenermaßen keine Fördermittel für den geförderten Mietwohnungsbau zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens in Aussicht gestellt werden können.

**Finanzielle Auswirkungen:**

(Bei **Nein** entfallen alle weiteren Punkte)

Ja

Nein

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt:

Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden:  
Werden im dargelegten Verfahren berücksichtigt.

Nein

Ja