

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0031/2024/1
Amt/Aktenzeichen 50/50/60/62/6802 und 50/64 20 01	Datum 30.01.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.02.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	29.02.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	06.03.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

Betreff:

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung - Infrastrukturbeitrag und Wohnraumförderung;
- befristete Anhebung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau in bestehenden und neuen Bebauungsplangebieten
- befristete Aussetzung der Baukostenobergrenze bei der Förderung von selbstgenutztem Wohnraum

Dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 01.03.2024
gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Mainz, den 01.03.2024
gez.

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, den 01.03.2024
gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der für 3 Jahre befristeten Erhöhung der Förderquote bei der Schaffung von gefördertem Mietwohnraum in bestehenden und neuen Baugebieten, für die ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, auf bis zu 80 % in einzelnen Baufeldern zu. In besonders zu begründenden Fällen (= fehlende wirtschaftliche Umsetzbarkeit) kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Förderquote von 80% beantragt werden. Die vorgeschlagene Aufteilung der Quote auf die unterschiedlichen Zielgruppen ist zu beachten.

Der Stadtrat stimmt einer entsprechenden Anpassung bestehender städtebaulicher Verträge zu.

2. Die Quote im Eigentumsbereich von mindestens 33 % bleibt in ihrer Höhe bestehen. Der Stadtrat stimmt der für 3 Jahre befristeten Aussetzung der Baukostenobergrenze und der Einführung einer Personengruppenzuführung zu.

3. Dem Stadtrat wird rechtzeitig vor Ablauf von zwei Jahren ein Erfahrungsbericht vorgelegt.

Sachverhalt

Die ursprüngliche Beschlussvorlage 0031/2024 wurde in der Sitzung des Sozialausschusses am 29.02.2024 im Beschlussvorschlag ergänzt.

1. In Planungsgebieten in denen Baurecht für den Neubau von Wohnraum geschaffen wird, ist von den Vorhabenträgern eine Förderquote gem. Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2020 von derzeit 33% zu erbringen. Hierfür wird mit den Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Da sich seit Ende 2021 bis heute neben den stetig steigenden Bau- und Grundstückskosten auch die Kapitalmarktzinsen nahezu verdreifacht haben, sind Neubauvorhaben derzeit wirtschaftlich kaum noch realisierbar. Da das Land Rheinland-Pfalz seine Fördermittel weiter unverändert anbietet und neben den günstigen Konditionen auch sehr attraktive Tilgungszuschüsse gewährt, steigt das Interesse der Investoren an der Schaffung von gefördertem Wohnraum immer mehr an. Hierbei möchten die Investoren geförderten Wohnraum mit einer deutlich erhöhten Quote anstatt der geforderten 33% herstellen. Da dieser Sachverhalt mittlerweile bei mehreren Vorhaben auftrat, besteht die Notwendigkeit die Förderquote bezüglich der Höhe auf ihre Plausibilität zu prüfen.

Nach eingehender Prüfung kommt die Wohnraumförderung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im Bau- und Finanzwesen der Wohnungsbau derzeit nur unter erhöhter Zuhilfenahme von Fördermitteln wirtschaftlich zu realisieren ist.

2. In Baugebieten in denen kein Mietwohnraum sondern Wohneigentum entstehen soll, beinhalten die städtischen Vorgaben neben der Erbringung der Förderquote auch die Einhaltung einer Baukostenobergrenze. Diese wurde ebenfalls per Stadtratsbeschluss im Jahr 2020 eingeführt und steht unter dem Vorbehalt einer regelmäßigen Evaluierung. Die veränderten Marktbedingungen machen auch hier eine Prüfung für die weitere Umsetzung notwendig.

Die Baukosten sind stetig gestiegen. Daher sind Investoren gezwungen, auch weiterhin hohe Verkaufspreise für neues Wohneigentum zu verlangen. Wird die Baukostenobergrenze nur im geringen Maße erhöht, erhöhen sich auch die Finanzierungskosten für die Haushalte, für die die Baukostenobergrenze eingeführt wurde. Für diese Haushalte ist sodann die wirtschaftliche Tragbarkeit nicht mehr gegeben.

Darüber hinaus besteht die Befürchtung, dass die gekappten Kosten der Kaufpreis begrenzten Objekte durch die Vorhabenträger querfinanziert und somit auf die freifinanzierten Objekte verteilt werden. Dieses hätte eine Verteuerung der Verkaufspreise im freifinanzierten Wohnungsbau zur Folge.

Durch die rasante Entwicklung der Baukosten ab dem Jahr 2020 ist es unrealistisch, von den Vorhabenträgern die Einhaltung der Baukostenobergrenze zu verlangen.

Lösung

1. Um den geförderten Wohnungsbau in Mainz nicht durch zu enge Vorgaben zum Erliegen zu bringen, soll eine zeitlich befristete Steigerung der Förderquote von derzeit 33 % auf bis zu 80 % erfolgen. Diese Regelung kann auch auf Baugebiete mit bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen Anwendung finden, wenn alle Vertragspartner einer Quotenerhöhung im Vorfeld zustimmen. Der Stadtrat erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zu einer entsprechenden Vertragsanpassung. Eine Erhöhung der Quote auf bis zu 80 % kann nur in Bezug auf einzelne Baufelder erfolgen, nicht bezogen auf das gesamte Baugebiet. Der Überschreitung der

bisherigen Förderquote wird durch die Stadt nur zugestimmt, wenn hierdurch die Schaffung und Erhaltung eines angemessenen Wohnumfeldes sowie sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und Quartiersstrukturen weiterhin gewährleistet ist.

Somit soll ermöglicht werden, dass planungsrechtlich bereits zulässige aber noch nicht begonnene Bauvorhaben wirtschaftlich mit größtmöglicher Unterstützung durch Landesfördermittel realisiert werden können.

Eine Überschreitung der Förderquote von 80 % ist grundsätzlich ausgeschlossen. In besonders zu begründenden Härtefällen (= fehlende wirtschaftliche Umsetzbarkeit) kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Förderquote von 80 % beantragt werden. Über die Zulässigkeit der Förderquotenüberschreitung entscheidet die Verwaltung im Einzelfall. Auch bei einer Härtefallregelung ist grundsätzlich die im nächsten Absatz beschriebene Aufteilung der Fördersegmente zu beachten.

Um innerhalb der neu entstehenden Quartiere eine soziale Durchmischung sicherzustellen, hat eine Aufteilung der Förderquote zugunsten von Haushalten mit geringem Einkommen in Höhe von 20% und zugunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen (§ 13 LWoFG + 60 v. H.) in Höhe von 80 % erfolgen. Über Abweichungen bezüglich der Aufteilung der Förderquote in die jeweiligen Fördersegmente entscheidet die Verwaltung im Einzelfall.

Kurz vor Ablauf der 3-Jahresfrist wird die Notwendigkeit einer Verlängerung durch die Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen geprüft. Im Bedarfsfall wird eine Fristverlängerung dem Stadtrat zur erneuten Entscheidung vorgelegt. Nach Ablauf der Frist ist wieder der ursprüngliche Stadtratsbeschluss vom 18.11.2020 (Drucksache Nr. 0866/2020/2) umzusetzen. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits vor Ablauf der 3-Jahresfrist vorzeitig deutlich entspannen, findet der Stadtratsbeschluss vom 18.11.2020 wieder Anwendung, auch wenn die vorgenannte Frist noch nicht beendet ist. Über die Rückkehr zur ursprünglichen Beschlussfassung entscheidet der Stadtrat.

2. Die Baukostenobergrenze wird für drei Jahre ausgesetzt. Die Überprüfung der Verlängerung oder einer vorzeitigen Beendigung dieser Maßnahme erfolgt nach den unter 1. dargestellten Vorgaben.

Für bestimmte Personenhaushalte, die eine besondere Problematik bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum aufweisen (bspw. junge Familien mit Kind/ern, schwerbehinderte Menschen, o.ä.) soll als Ausgleich für die vorübergehend ausgesetzte Baukostenobergrenze mittels Vereinbarung einer Personengruppenzuführung dem besonderen Wohnraumversorgungsbedarf dieser Haushalte Rechnung getragen werden. Die vereinbarte Quote zur Personengruppenzuführung sollte hierbei regelmäßig 33 % betragen. Personengruppenzuführung bedeutet, dass mit dem Investor vereinbart wird, dass regelmäßig mindestens 33% des geschaffenen Wohnraums für Haushalte mit besonderer Problematik zur Verfügung gestellt werden müssen. Sollte die Personengruppenzuführung bei Vermarktung im Rahmen einer angemessenen Zeit nachweislich nicht möglich sein, ist der Investor von der Verpflichtung freizustellen.

Alternativen zu 1 und 2

Wenn an der Förderquote und der Baukostenobergrenze festgehalten wird, ist mit einer Welle an Stornierungen bisheriger Planungsvorhaben und dem vollständigen Stillstand im Wohnungsbau zu rechnen. Der geförderte Wohnungsbestand baut sich ohne Neubauvorhaben aufgrund regulär auslaufender Bindungen zunehmend schneller ab.

Analyse und Bewertung geschlechterspezifischer Folgen

Es bestehen keine geschlechterspezifischen Folgen.

Finanzierung

Durch den Beschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Mainz.