

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	OB.20/0001/2020
	Erstelldatum:	21.01.2020
	Aktenzeichen:	OB.20 Mei/Pe
Sozialer Wohnungsbau; Antrag Amberger Bunt vom 01.10.2019		
Zentrale Steuerung Verfasser: Meier, Wolfgang		
Beratungsfolge	03.02.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Siehe Antrag von Amberger Bunt vom 01.10.2019

Sachstandsbericht:

Amberger Bunt beantragte mit Schreiben vom 01.10.2019, dass

1. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Geschosswohnungsbau beinhalten, künftig ein Anteil von 30% für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt bzw. angestrebt wird.
2. städtische Flächen mit einer Zweckbindung verkauft werden, in der dieser 30%-Anteil für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt wird.
3. auch dort, wo die Stadt für private Bauherren Planungsrecht schafft, angestrebt wird, über Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag 30% der Wohnfläche mit sozialem Wohnungsbau zu überplanen.
4. die Verwaltung in den Punkten 2 und 3 überprüft, wie diese Nutzung gefördert werden kann, um interessierte Investoren zu gewinnen.
5. wenn Privatinvestoren u.a. aus Gründen einer zu geringen Renditeerwartung nicht bereit sind zu investieren, Sorge dafür getragen wird, dass städtische Gesellschaften entsprechende Aufgaben übernehmen.

Begründet wurde der Antrag damit, dass Amberger Bunt der Auffassung ist, dass die Bereitstellung von finanzierbarem Wohnraum ein zentrales Element der kommunalen Daseinsvorsorge darstellt. Die Situation auf dem Amberger Wohnungsmarkt sei nach wie vor gekennzeichnet von einer hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Viele Menschen müssen einen immer höheren Anteil an ihrem sowieso schon knapp bemessenen Einkommen für die Miete aufbringen oder können sich das Wohnen in unserer Stadt nicht mehr leisten. Bei diesen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass vielfältige, sozial gemischte und lebendige Quartiere mit hoher Lebensqualität entwickelt werden.

Aufgrund dieses Antrages traf sich am 06.12.2019 eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Referats für Jugend, Senioren und Soziales, des Referats für Stadtentwicklung und Bauen, der drei Wohnungsbauunternehmen „Wohnungsunternehmen Amberg eG“, Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG und Stadtbau Amberg GmbH unter Koordination des Bürgermeisteramtes.

Themen der Arbeitsgruppe waren die Beschreibung der aktuellen Situation, eine

Bedarfsermittlung und die Folgen einer möglichen Bindung an den sozialen Wohnungsbau.

Aktuelle Situation:

Die Stadt Amberg ist aktuell als Wohnort sehr gefragt und der Bedarf an Wohnraum deckt alle Lebenssituationen ab. Neben der hohen Nachfrage nach Einzelhausparzellen gibt es auch eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Mietwohnungen mit Förderung für Berechtigte.

Aktuell sind knapp 900 Sozialhilfeempfänger in knapp 600 Bedarfsgemeinschaften und ca. 2.800 Leistungsempfänger mit Leistungsbezug SGB II in knapp 1.500 Bedarfsgemeinschaften in Bezug von Sozialleistungen.

In Amberg gibt es insgesamt rund 13.000 Mietwohnungen. Bei den rund 5.000 Wohnungen der großen Wohnungsunternehmen beträgt der durchschnittliche Mietzins derzeit ca. 4,76 €/qm Kaltmiete, die günstigste Wohnung wird mit 3,55 €/qm vermietet. Darin sind derzeit über 800 Wohnungen mit Sozialbindung enthalten. Die zumutbare Miete für Sozialwohnungen liegt bei 4,80 € (Stufe 1) – 5,80 € (Stufe 2) – 6,80 € (Stufe 3). Alle Wohnungsunternehmen bieten somit Wohnungen unterhalb der vorgegebenen Mietgrenzen an, die Mietpreise bleiben auch bei Wegfall der Bindungsfrist konstant und werden nicht erhöht. Ebenfalls ist erklärtes Ziel der Unternehmen, dass sozialverträglicher Wohnungsbau zu erfolgen hat, d.h. für gute, sichere, familiengerechte und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu sorgen.

Bedarf:

In Bayern wurden seit 07.08.2019 Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf mit einem Mietdeckel ausgewiesen (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV)); dies sind 162 Regionen, die Stadt Amberg ist nicht als Gebiet mit erhöhtem Bedarf eingestuft! In der Oberpfalz ist nur die Stadt Regensburg in der Liste aufgenommen. Dort wurde eine Quote von 20% für gefördertem Wohnraum festgelegt.

Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Amberg ist nicht eindeutig quantifizierbar, da Mehrfachbewerbungen bei allen Unternehmen erfolgen. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen haben die Bewerber überwiegend Amberger Meldeadressen, verfügen also bereits über eine Wohnung. Hier steht meist der Wunsch nach einer moderneren bzw. größeren Wohnung im Vordergrund. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass im privaten Bereich vereinzelt auch Wohnungen angeboten werden, die von den Dienststellen der Leistungsgewährung wegen fehlender Wohnstandards nicht akzeptiert werden. Ein verstärkter Wohnungsbau würde hier zu einer notwendigen Konkurrenzsituation führen und Sanierungsanreize bieten.

Prinzipiell ist jedoch ein Bedarf an Wohnraum in Amberg für Bürger in den verschiedensten Lebenssituationen festzustellen:

- Niedrigverdiener/ Bezieher von Sozialleistungen
- Singles bzw. junge Paare
- Junge Familien mit mehreren Kindern
- Senioren (Barrierefreiheit)

Folgen:

Eine einseitige Quotierung für eine der genannten Gruppen würde ggf. die Angebotssituation für die jeweils anderen Gruppierungen verschlechtern. In Bezug auf den Antrag betrifft dies Singles, junge Paare, Familien mit Kindern, Senioren und weitere Bevölkerungsgruppen, die über den Einkommensgrenzen der Sozialleistungen liegen. Die Zustimmung zum Antrag von Amberger Bunt würde für diese Gruppen die Chancen, den Wohnungswunsch in Amberg zu realisieren, deutlich reduzieren und dadurch zu einer sozialen Ungerechtigkeit führen.

Ohne Ergebnis blieb auch die Frage, was mit Sozialmietern passiert, welche der einkommensorientierten Förderung unterliegen, wenn nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse im 2-Jahres-Rhythmus kein Anspruch mehr auf geförderten Wohnraum besteht.

Im Anbetracht des regionalen Wohnungsangebotes wird derzeit kein bevorzugter Handlungsbedarf im Bereich des sozialen Wohnens erkannt. Der vom Stadtrat eingesetzte Weg, neben Einfamilienhäusern auch wieder mehr Geschosswohnungsbau und auch geförderten Wohnraum zu schaffen, sollte jedoch konsequent fortgesetzt werden.

Förderung:

Das Interesse der Wohnungsunternehmen am Bau geförderter Sozialwohnungen ist derzeit gering, da die Kriterien, welche an Bauträger geförderter Wohnungen gestellt werden, finanziell schlechter sind als bei Bau ohne Förderung über den freien Finanzmarkt.

Die im Antrag geforderte generelle Festlegung eines 30 % Anteils an sozialem Wohnungsbau aller Geschosswohnungen im Bebauungsplan ist nicht zielführend, finanzielle Anreize über Fördermöglichkeiten auch für private Investoren sind aktuell nicht sonderlich interessant und umsetzbar. Städtische Gesellschaften zur Übernahme der Investition im sozialen Wohnungsbau zu verpflichten muss aufgrund des derzeitigen geringen Bedarfs wegen des vorhandenen Angebots abgelehnt werden.

Alternative:

Bedarfsorientierte Steuerung zum sozialen Wohnungsbau über eine inhaltliche Regelung mit Zweckbindung im Notarvertrag.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen: Antrag Amberger Bunt vom 01.10.2019

Wolfgang Meier, Leiter Bürgermeisteramt