

## Mitteilung

zur Sitzung des Beirates für Behindertenfragen

am 27.11.2013

**Betreff:** Drucksachen-Nr. 5712/2009-2014 (Verbesserung des Angebotes von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau)

### Stellungnahme des ISB:

Derzeit wird insbesondere in größeren Städten eine Stärkung des geförderten Wohnungsbaus diskutiert und gefordert, um Wohnungssuchende im unteren Mietpreissegment auch in Zukunft quantitativ und qualitativ ausreichend versorgen zu können. Fazit für den Bielefelder Wohnungsmarkt gemäß Wohnungsbarometer 2013 ist, dass das untere sowie das öffentlich geförderte Mietpreissegment aktuell deutlich angespannt ist mit der Tendenz, dass sich diese Entwicklung in absehbarer Zeit noch verstärken wird.

Nach aktueller Aussage von NRW-Bauminister Groschek wird von ihm eine „Sozialquote“ bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Kommunen gefordert, wonach bei der Grundstücksvergabe mindestens ein Anteil von 30 % für den sozialen Wohnungsbau reserviert sein soll. Die Grundstücksgesellschaft des Landes sei bereits auf eine solche Quote verpflichtet worden.

Um den speziellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Haushalten mit Kindern, älteren und/oder behinderten Menschen, gerecht zu werden, bietet das Land NRW derzeit eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten beim Neubau oder bei bestehenden Wohnungen.

Trotz der weiterhin hohen Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen und den mittlerweile deutlich verbesserten Förderbedingungen mit zinslosen Darlehen ist es bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht einfach, Investoren für geförderten Mietwohnungsbau zu finden. Das anhaltend niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und bei Immobilienkrediten führt vielmehr zu einem großen Investitionsanreiz für frei finanzierte Marktsegmente.

Inwieweit beim Verkauf städt. Grundstücke eine entsprechende „Sozialquote“ zu berücksichtigen ist, muss auf politischer Ebene geklärt werden, d.h., es bedarf entsprechender baulandpolitischer Grundsätze zur Umsetzung einer „Sozialquote“, um den Bedarf an ausreichendem preiswerten Wohnraum zu decken.

Bereits beim Planungsrecht können die nötigen Voraussetzungen geschaffen werden, da § 9 Abs. 1 Ziff. 7 des Baugesetzbuches bestimmt, dass im Bebauungsplan Flächen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden können, auf denen ganz

oder teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen.

Derzeit gilt für die Abwicklung der städt. Grundstücksvergaben hier in Bielefeld entsprechend politischer Beschlussfassung der Grundsatz, dass die städtischen Grundstücke meistbietend privatisiert werden sollen.

Anzumerken sei in diesem Zusammenhang, dass bei Grundstücksvermarktungen in der Vergangenheit, beispielsweise beim damaligen Verkauf von Baugrundstücken im Bereich Greifswalder Straße, aufgrund des dort bereits dominierenden sozialen Wohnungsbaues den Grundstückserwerbern/Investoren auferlegt wurde, in dem neuen Baugebiet überwiegend freifinanzierten Wohnungsbau bzw. den Bau von Eigentumswohnungen zu realisieren.

Beim Thema „Sozialquote“ sollten auch die jüngsten Entscheidungen des EuGH nicht außer Acht bleiben, denn der EuGH hat anlässlich einer Entscheidung im Mai dieses Jahres auch Stellung zu der Frage genommen, unter welchen Voraussetzungen Gemeinden einem Projektentwickler *soziale Verpflichtungen* auferlegen dürfen (z.B. Verwendung eines Teils des Vorhabens für die Errichtung von Sozialwohnungen etc.) Der EuGH sieht in solchen Auflagen zunächst eine „Beschränkung gemeinschaftsrechtlicher Grundfreiheiten“, die nur zulässig sind, wenn sie dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügen.

In der Praxis bedeutet dies, dass sich Gemeinden zur Schaffung von Sozialwohnraum vorrangig ihrer eigenen Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften zu bedienen haben, bevor sie private Vorhabenträger hierfür heranziehen (Gebot des mildesten Mittels). Entsprechende soziale Auflagen für private Vorhabenträger dürften in solchen Gemeinden damit in aller Regel gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verstoßen und im Lichte dieser EuGH-Rechtsprechung somit unzulässig sein.

gez.  
B ü l t m a n n

Anne Röder  
Wolfgang Baum  
-Beirat für Behindertenfragen -

Drucksachen-Nr.

**5712/2009-2014**

Datum:

08.05.2013

**An den Vorsitzenden des  
Beirates für Behindertenfragen**

## Antrag

Gremium	Sitzung am	Beratung
Beirat für Behindertenfragen	22.05.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Verbesserung des Angebotes von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau  
(Antrag vom 08.05.2013)**

### Beschlussvorschlag:

Der Beirat für Behindertenfragen beauftragt die Verwaltung zu prüfen,

1. wie beim Verkauf von städtischen Grundstücken für den potentiellen Neubau von Wohngebäuden eine Quote für öffentlich geförderte Mietwohnungen vorgeschrieben werden kann,
2. ob es für den Bielefelder Wohnungsmarkt möglich ist, in Bebauungsplänen mit potentiellm Neubau von Geschosswohnungsbauten eine Quote für öffentlich geförderte Mietwohnungen vorzuschreiben.

### Begründung:

Nach dem vorliegenden Wohnungsmarktbarometer 2013 wird der Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände aktuell von fast jedem Zweiten als Problem eingeschätzt. Durch den nur in geringem Maße vorhandenen geförderten Wohnraum haben besonders Menschen mit Behinderungen kaum eine Chance ein eigenständiges Leben außerhalb von Einrichtungen zu führen.

### Berichterstattung:

Herr Baum

gez. Röder

gez. Baum