

Bauamt, 29.08.2019, 2734  
600.6 M/Mz

An das  
Büro des Rates – 002 –

über

Dezernat 4

10/08/19 C.

#### **Zukünftige Bebauungsgebiete in Sennestadt**

hier: Beschluss der BV Sennestadt vom 27.06.2019; TOP 5.4; Drucksache: 8905/2014-2020

Zu dem Beschluss der BV Sennestadt nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Die vom Rat der Stadt beschlossene Quotenregelung (25%-Quote) gilt für die gesamte Stadt und zielt vorrangig auf die Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Für diese Wohnungen besteht am Bielefelder Wohnungsmarkt der dringendste Bedarf; siehe auch Wohnungsmarktberichte und insbes. Wohnungsmarktbarometer 2019.

Öffentlich geförderte Eigenheime kommen ausnahmsweise zur Quotenerreichung nur dort in Betracht, wo planungsrechtlich ausschließlich Eigentumsmaßnahmen zulässig sind:

Die Verwaltung sieht daher keinen sachlichen Grund, warum die 25 % - Quote in Sennestädter Neubaugebieten nicht angewendet werden sollte.

2. Zu dem Prüfauftrag, ob die Förderung des Neubaus bindungsfreier Mietwohnungen (mittelbarer Belegung) zur Erreichung der 25 % - Quote eingesetzt werden kann, ist aus Sicht der Verwaltung festzustellen, dass dieses Instrument ungeeignet ist, den dringenden Wohnungsbedarf im öffentlich – geförderten Mietsegment in Bielefeld zu decken.

Bei der bindungsfreien Förderung von Mietwohnungen werden Neubauwohnungen geschaffen, die ohne jede Bindung hinsichtlich Mietpreis und Belegung am Markt frei vermietet werden können. Der Fördernehmer stellt als Gegenleistung ältere Wohnungsbestände zur Verfügung und unterwirft sie den Belegungsbindungen. Dieses Instrument kommt ausschließlich für Vermieter mit größeren Wohnungsbeständen infrage, die überhaupt Ersatzwohnungen anbieten können.

Wohnungspolitisch ist die mittelbare Belegung ein sinnvolles Instrument, um Wohnungsneubau in Gebieten zu ermöglichen, in denen sonst kein Investor bauen würde. So können beispielsweise in sozialen Brennpunkten neue Wohnbestände für andere Zielgruppen von Wohnungsunternehmen mit großem Wohnungsbestand öffentlich gefördert realisiert werden und die entsprechenden Miet- und Belegungsbindungen in anderen Wohnquartieren nachgewiesen werden.

Für ausschließliche Neubaugebiete in Sennestadt oder in anderen Stadtbezirken Bielefelds ist die mittelbare Belegung keine Option, weil mit der 25 %-Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau ja gerade eine Mischung der verschiedenen Zielgruppen erreicht werden soll.

Hinzu kommt noch, dass die möglichen Ersatzwohnungen i.d.R. bewohnt sind und erst bei einem Mieterwechsel zur Verfügung stünden. Dies bedeutet, dass die Ersatzwohnungen erst in einem Zeitraum von bis zu 4 Jahren bereitgestellt werden können. Außerdem müssen sie nach Lage, Ausstattung und Gebrauchswert einer angemessenen Wohnraumversorgung wohnberechtigter Haushalte genügen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist weder in dem Klimaquartier noch an anderer Stelle in Sennestadt eine „Ausnahmesituation“ gegeben, die das Förderinstrument des Neubaus bindungsfreier Mietwohnungen rechtfertigen würde.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt daher, dem Beschluss der BV Sennestadt nicht zuzustimmen.

1.1. Meijer