

Besprechungsnotiz

Thema: **Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
-Anwendungsvorschriften**

Aktenzeichen:

am: 12.10.2017

Ort: Technisches Rathaus, Sitzungssaal, EG,
Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg

Teilnehmer: Bürgermeister Dirk Bastin, Stadt Ravensburg
Herr Michael Griebe, Stadt Ravensburg
Herr Martin Kilb, Stadt Ravensburg
Frau Maria Jäger, Stadt Ravensburg
Herr Nicolas Werkshagen, Stadt Weingarten
Frau Sylvia Burg, Stadt Weingarten

Frau Sabine Reischmann, Sonja Reischmann Stiftung
Herr Gerd Gunßer, Diakonisches Werk Ravensburg
Herr Christopher Schlegel, Caritas
Frau Gabriele Weiß, Dornahof
Herr Christian Mahl, Stiftung KBZO
Herr Andreas Ullrich, Arkade e.V.
Herr Ingo Traub, Reisch Projektentwicklung
Herr Lothar Reger, Bau- und Sparverein
Herr Jesús Morales, Bau- und Sparverein
Ralph Kirchmaier, Kirchmaier & Staudacher
Frau Prof. Renate Schepker, ZfP Südwürttemberg
Herr Florian Bertz, Siedlungswerk
Herr Roland Jocham, Siedlungswerk

Verteiler: siehe Teilnehmer sowie
Vertreter der nicht anwesenden Bündnispartnern
Herr Alexander Geiger, Stadt Weingarten
Herr Jens Herbst, Stadt Weingarten
Frau Helga Rosol, Stadt Ravensburg

Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg
Tel.-Zentrale (0751) 82-0
www.ravensburg.de

Maria Jäger
Zimmer 3.01
Telefon (0751) 82-765
Telefax (0751) 82-60765
maria.jaeger@ravensburg.de

25.10.2017

1. **Begrüßung und Vorstellung des Entwurfs der Anwendungsvorschriften**

Bürgermeister Bastin begrüßt die anwesenden Vertreter der Bündnispartner.

Herr Griebe, Stadtplanungsamt, stellt den Entwurf der Anwendungsvorschriften vor.

2. Diskussion und Beratung

Die Stadtverwaltung erläutert, dass der gebundene Wohnraum Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorzuhalten sei. Die Einkommensgrenzen liegen z.B. beim Neubau bei einem 1-Personen-Haushalt bei rund 47.000 €, bei einem 4-Personen-Haushalt bei rund 65.000 €.

Da die Einkommensgrenzen für Neubauwohnungen relativ hoch seien, sind sich die Anwesenden sicher, dass für diese Wohnungen Mieter gefunden werden können, die trotz Wohnberechtigungsschein zahlungskräftig genug seien.

Die Beteiligten sind sich einig, dass das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum grundsätzlich zu begrüßen sei, dass diese **Neubauwohnungen aber eher für die Mittelschicht und nicht für Personen, die Transferleistungen erhalten, in Betracht kämen.**

Um diesem Personenkreis helfen zu können, seien andere Projekte erforderlich. Leider sei eine Erhöhung der Transferleistungen für Wohnungen durch den Landkreis nicht absehbar.

Man hoffe, dass durch den Bau der Wohnungen wiederum andere (günstigere) Wohnungen frei werden, die dann durch einkommensschwächere Haushalte belegt werden könnten (Sickertheorie). Jedenfalls dürfte dieser Personenkreis nicht vergessen werden. Möglichkeiten, dass diese Personen bei der Nachbesetzung der dann frei werdenden Wohnungen berücksichtigt werden sollen geprüft werden.

Die Öffentlichkeit soll besser über das Thema **Wohnberechtigungsschein** informiert werden. Häufig sei den Berechtigten nicht bewusst, dass sie einen Anspruch auf die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hätten. Auch sollen Hemmungen abgebaut werden, einen solchen zu beantragen..

Insgesamt wünschen sich die Bündnispartner **mehr Flexibilität.**

So soll die Möglichkeit geprüft werden, beispielsweise weniger gebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, dafür eine längere Bindungsdauer festzusetzen oder aber mehr gebundene Wohnfläche bereit zu stellen und dafür die Bindungsdauer zu verkürzen.

Auch für Fälle, in denen keine Mieter mit entsprechendem Wohnberechtigungsschein für Wohnungen gefunden werden, wünschen sich die Bündnispartner eine schnelle Lösung, z.B. durch eine schnelle Freistellung (siehe auch Ausnahmeregelung).

Auf eine veränderte Marktsituation soll schnell reagiert werden können.

Die Anwesenden sind sich einig, dass der Verwaltungsaufwand sowohl für die Verwaltung (v.a. Amt für Architektur und Gebäudemanagement und Stadtplanungsamt) als auch für die Vorhabenträger/Vermieter angemessen sein sollte. Soweit der gebundene Wohnraum regelmäßig an Studenten vermietet wird, was mit einem häufigen Mieterwechsel verbunden wäre, müsse eine Lösung gefunden werden. Organisatorisch sei dies schwer händelbar.

Die Möglichkeit einer **vergünstigten Eigentumsbildung** durch Personen mit Wohnberechtigungsschein als mögliche weitere Alternative zu vergünstigten Mietwohnraum

Besprechungsnotiz

Seite 3

wird von den Bündnispartnern überwiegend gewünscht. Gerade bei kleineren Projekten mit wenigen Wohnungen sei diese Option zu begrüßen, da diese Wohnungen dann nicht mit relativ hohem Aufwand verwaltet werden müssten. Auch fördere ein Eigentumserwerb die Identifikation mit dem Quartier.

Das im Bündnispapier und in den Anwendungsvorschriften genannte Mieterbenennungsrecht wird grundsätzlich begrüßt. Die Verwaltung erläutert, dass die Mietervorschläge der Stadtverwaltung als Serviceangebot zu verstehen seien und dass die Stadtverwaltung kein Besetzungsrecht habe. Zu Klarstellung soll der Entwurf der Anwendungsvorschriften angepasst werden und auf S. 3 der Satz entsprechend geändert werden: *Die Vorschläge **können** vom Vermieter berücksichtigt **werden**.*

Der Entwurf der Anwendungsvorschriften sieht derzeit die Möglichkeit einer **mittelbaren Belegung** (Nachweis des gebundenen Wohnraums in Bestandsgebäuden im Verfahrensgebiet oder zumindest im Umfeld) bis zu einem Anteil von 10% (der Fläche des zu bindenden Wohnraums) vor.

Die Bündnispartner wünschen sich überwiegend eine Ausweitung dieser Möglichkeit, also mehr Flexibilität. Altbau, der nicht abgerissen werde, versorge vor allem auch Personen, die Transferleistungen erhalten und die Miete der Neubauwohnungen nicht begleichen könnten. Diese Wohnungen müssten dann aber auch tatsächlich verfügbar sein und mit Personen, die Transferleistungen erhalten, belegt werden. Von der mittelbaren Belegung würden daher gerade Personen mit Wohnberechtigungsschein profitieren.

Die Anwesenden sind sich aber auch einig, dass es eine einheitliche Lösung für die Städte Ravensburg und Weingarten geben muss. Das Thema müsse daher nochmals politisch diskutiert werden.

Wie auch das Land im Rahmen der Wohnraumförderung für mittelbare Belegungen einen Ausgleich fordert, solle auch in diesen Fällen über einen Ausgleich nachgedacht werden, z.B. in Form von Bereitstellung von mehr gebundener Wohnfläche.

Geprüft werden soll, inwieweit **Bündnispartner** in gewissen Bereichen von ihrer Mitgliedschaft profitieren könnten.

Im Zusammenhang mit Baugenehmigungen gäbe es keine Steuerungsmöglichkeiten. Es sei aber grundsätzlich denkbar, notwendige vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben von Bündnispartnern anderen vorzuziehen oder die Bündnismitgliedschaft als Kriterium bei Grundstücksvergaben aufzunehmen bzw. die Grundstücke zu günstigeren Konditionen zu verkaufen. Auch die Bereitstellung von Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts sei vorstellbar.

Die Möglichkeiten müssten aber nochmals genauer geprüft werden. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass die Grundsätze für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und die Anwendungsvorschriften für alle gelten, die ein Vorhaben im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchführen wollen. Auch wenn diese Vorhabenträger nicht Bündnispartner seien, müssten dieselben Verpflichtungen beachtet werden. Daher sei es fraglich, ob eine Bevorzugung von Bündnispartnern angemessen sei.

Besprechungsnotiz

Seite 4

3. Weiteres Vorgehen

Die Anwendungsvorschriften sollen im November dieses Jahres im Gemeinderat in Ravensburg bzw. Weingarten beraten und den beiden Gremien zum Beschluss vorgelegt werden.

Die Bündnispartner erhalten baldmöglichst Rückmeldung über den Ausgang der Beratungen.

Im 1. Halbjahr 2018 soll es eine erneute Informations-/Diskussionsrunde mit den Bündnispartnern und den Stadtverwaltungen Ravensburg und Weingarten geben.

gez.
Maria Jäger