



Herrn ^{la²⁸/12}
Oberbürgermeister Gerich ²⁴⁷

über
Magistrat

und

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Wolfgang Nickel

an den Ausschuss für Soziales und Gesundheit

Der Magistrat

Dezernat für Umwelt und
Soziales

Bürgermeister Arno Goßmann

27. Februar 2014

Belegungsrechte in Wiesbaden

Beschluss-Nr. 0211 vom 04. Dezember 2013 (Vorlagen-Nr. 13-F-03-0135)

In Wiesbaden beträgt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im 1. Förderweg im Durchschnitt weniger als 7 % Wohneinheiten. In einzelnen Stadtteilen liegt ihr Anteil unter 3 % während er in einzelnen Quartieren, z. B. Schelmengraben oder Klarenthal Nord (hier über 80 %) deutlich über 50 % liegt. Der Rückgang an gefördertem Wohnraum ist dramatisch. In Wiesbaden sind allein seit Ende der 80er Jahre ca. 15.000 Wohnungen aus der Belegungsbindung gefallen. Jährlich verliert Wiesbaden laut Wohnungsbauprogrammvorlage 2011 ca. 500 Wohnungen.

In Wiesbaden haben wir beschlossen, dass in neuen Entwicklungsgebieten mindestens 15 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet werden müssen. Dies ist aber nach Experten-Meinung zu wenig. Andere Städte haben bei ähnlichen Beschlüssen 30 % festgeschrieben.

Wir müssen auch bedenken, dass der Neubau an geförderten Wohnungen nach wie vor zur Deckung des Bedarfes und zum Ausgleich des Rückgangs unzureichend ist. Denn im Vergleich zum Ankauf von Belegungsrechten ist der Neubau relativ teuer und langwierig.

Ein gutes Instrument zum Ausbau des geförderten Wohnraums ist deshalb der Ankauf von Belegungsrechten durch die Städte. Mit Belegungsrechten kann zudem ein Ausbau des geförderten Wohnraums gezielt gesteuert werden. Sie könnten auch z. B. in bisher nicht mit gefördertem Wohnraum versorgten Wohngebieten erkaufte werden, um insgesamt eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, zu berichten:

- 1. In welchem Umfang und in welchen Quartieren hat Wiesbaden in den letzten Jahren (seit 2011) Belegungsrechte erworben bzw. bestehende Bindungen verlängert?*
- 2. Was sind bzw. was waren die Hemmnisse?*

3. In welchem Umfang und in welchen Quartieren ist künftig (bis 2016) der Erwerb bzw. die Verlängerung von Belegungsrechten geplant?

Vorbemerkung:

Die Schaffung von - vor allem preisgünstigem - Wohnraum ist bei einem Bedarf von etwa 4.000 Wohneinheiten ein wichtiges Ziel der Wiesbadener Stadtpolitik. Der Neubau und die energetische und barrierefreie Sanierung sind aus diesem Grund die zwei grundlegenden Handlungsschwerpunkte, der auch die Wiesbadener Stadtpolitik höchste Priorität einräumt und 50 Millionen Euro (35 Mio. € in den Neubau und 15 Mio. € in die Modernisierung) investiert. Allein die GWW plant bis 2021 die Schaffung von 1.300 Wohneinheiten in Wiesbaden und AKK. SEG und GWW setzen im gesamten Stadtgebiet entsprechende Projekte, wie beispielsweise in der Dantestraße, Imaginstraße, Westerwaldstraße oder Jakob-Kaiser-Straße um.

Der „Ankauf von Belegungsrechten durch die Städte“ ist nur sehr bedingt ein „gutes Instrument zum Ausbau des geförderten Wohnraums“, und zwar aus zwei Gründen:

1. Der Ankauf von Belegungsrechten kann in der Regel nur dort erfolgen, wo früher erworbene Belegungsrechte auslaufen. Mit diesem Ankauf wird kein neuer Wohnraum in Wiesbaden geschaffen. Primäres Ziel kommunaler Investitionen muss aber ein Zuwachs an Wohnraum sein.
2. Mit dem Ankauf von Belegungsrechten bewegt sich die Stadt in der Regel in den bekannten Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus und schreibt die segregierte Sozialstruktur weiter fort. Ziel der aktuellen Beschlussfassung (mindestens 15 % geförderter Wohnraum bei allen größeren Baumaßnahmen) ist es aber, den in den 60er Jahren eingeschlagenen Weg zu verlassen.

Interessant wird der Ankauf von Belegungsrechten als Ergänzung zu gefördertem Wohnungsbau dann, wenn damit gleichzeitig eine Modernisierung etwa zur Energieeinsparung oder zur Herstellung von Barrierefreiheit erreicht werden kann und die Miete trotzdem auf dem Zielniveau von 6 € - 6,50 € gehalten werden kann. In dieser Konstellation ist der Erwerb von Belegungsrechten auch Bestandteil des Konzeptes des Sozialdezernates.

Zu den Fragen im Einzelnen:

1. In welchem Umfang und in welchen Quartieren hat Wiesbaden in den letzten Jahren (seit 2011) Belegungsrechte erworben bzw. bestehende Bindungen verlängert?

Folgende Projekte der Modernisierung oder umfassenden Bestandserneuerung mit dem Erwerb von Belegungsrechten wurden ab dem Wohnungsbauprogramm 2011 realisiert bzw. angestoßen:

WBP	Objekt	Neubau/Bestandern/Mod.	WE insgesamt	Status	Personen-HH				davon barrierefrei
					1	2	3	4	
2011	Heppenheimer Straße 5-7	B	20	im Bau (Baubeginn Dez. 2012)	4	5	11		nein
Summe			20		4	5	11	0	
2013	Jakob-Kaiser-Straße 8-12	M	20	im Bau (Baubeginn Juli 2013)					nein
2013	Westerwaldstraße 6-10	B	26	im Bau (Baubeginn Sept. 2013)	4	5	17		nein
Summe			46						
Gesamtsumme			66						

2. Was sind bzw. was waren die Hemmnisse?

Die Hemmnisse sind im einleitenden Text dieses Berichtes beschrieben.

3. In welchem Umfang und in welchen Quartieren ist künftig (bis 2016) der Erwerb bzw. die Verlängerung von Belegungsrechten geplant?

Der Erwerb von Belegungsrechten im Zusammenhang mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (siehe Vorbemerkung, letzter Absatz) ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen.

Der kalkulierte Umfang soll - gegenüber dem Neubau - bei einem Anteil von 30 % des finanziellen Volumens der kommunalen Beiträge zur Wohnraumförderung liegen und bei rd. 50 % der geförderten Wohneinheiten.



Arno Goßmann
Bürgermeister