

Quotierung im Wohnungsbau als Bestandteil des Baulandmanagements

Präsentation des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH



Quelle: GEWOS

- ▶ Einleitung: Kooperative Baulandmodelle in Deutschland
- ▶ Quotierung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus
- ▶ Flexibilisierung der Quote
- ▶ Aus Investorensicht
- ▶ Zusammenfassung

Kooperative Baulandmodelle

„Es gibt nicht das Baulandmodell, denn die Ausgestaltung des Modells hängt von lokalen Problemlagen und Prioritätensetzungen einer Stadt ab. Unterschiedliche Rahmenbedingungen – insbesondere Bodenpreisniveau, Logiken der Akteure auf dem Bodenmarkt und Zielsetzungen in den Städten und Gemeinden – erfordern örtliche Ausgestaltungen der Modelle.“ - Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Kötter, Theo (2018): „Mangel an bezahlbarem Wohnraum – Was leisten kommunale Baulandmodelle?“ in vhw FWS 3/2018 (S. 149-156)

- ▶ **Modellhafter Prozessablauf:**
 - ▶ Bedarfsermittlung durch Wohnungsmarktanalysen
 - ▶ Abstimmung der Ausgestaltung durch Verwaltung, Politik und evtl. Wohnungsmarktakteuren
 - ▶ Zentrale Steuerung bei Umsetzung: Einrichtung eines ämterübergreifenden Gremiums sowie fortlaufendes Monitoring

- ▶ **Zielsetzungen:**
 - ▶ Einheitliche, transparente und langfristige Regelungen im Wohnungsneubau
 - ▶ Durchsetzung öffentlicher Interessen im Wohnungsneubau (z. B. soziale Mischung)
 - ▶ Beteiligung von Planungsbegünstigten an Folgekosten

- ▶ **Anwendungsbereich:**
 - ▶ Bebauungsplanneuaufstellungen und -änderungen, Vergabe kommunaler Grundstücke
 - ▶ Keine Anwendung bei § 34-Gebieten oder bei bestehenden B-Plänen
 - ▶ Individuelle Abgrenzungen (Mindestgröße je Neubauprojekt, nur Konversionsflächen etc.)
 - ▶ Absicherung der Inhalte über Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) bzw. Durchführungsverträge (§ 12 BauGB) oder Erbbaurechtsverträge

Sozialquote in Baulandmodellen

- ▶ Quoten für bezahlbare Wohnungen im Neubau Bestandteil nahezu aller Baulandmodelle.
Mit den Zielen:
 - ▶ Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum
 - ▶ Soziale Durchmischung in Neubauprojekten
 - ▶ Beteiligung von privaten Investoren am geförderten Wohnungsbau
- ▶ Quoten liegen deutschlandweit meist bei 20 % bis 30 %
 - ▶ Quotierung in Bezug auf Anzahl der WE oder der Geschossfläche Wohnen

Stadt	Mindestgröße Neubauprojekt	Quote*
Trier	8 Wohneinheiten	25%
Speyer	10 Wohneinheiten	20-30%
Mannheim	10 Wohneinheiten	30%
Freiburg		50%
Karlsruhe	450 m ² Wohnfläche	30%
Heidelberg		20%
Stuttgart		20%
München		40%

* hier angegeben sind die Mindestquoten, Quoten können abhängig von bestimmten Faktoren (z. B. Projektgröße, städtisches Grundstück) höher ausfallen (Stand 2018)

- ▶ Quoten gelten in der Regel für Wohnraum für Niedrigeinkommensbezieher nach Vorgaben aus der jeweiligen Landeswohnraumförderung
- ▶ Quoten für mittlere Einkommen (preisgedämpfter Wohnungsbau) bedürfen einer Definition:
 - ▶ Definition von preisgedämpftem Wohnungsbau entspricht in vielen Städten Vorgaben der Landesförderung mittlerer Einkommen (Falls eine entsprechende Förderung im Bundesland vorhanden ist.)
 - ▶ Teilweise individuelle Definitionen für Einkommens- und Mietobergrenzen, z. B.:
 - ▶ Miete: Basiswerte in Ausgangsjahren basierend auf Wohnungsmarktanalysen und Abstimmungsprozessen, danach regelmäßige Fortschreibung über Mietspiegel oder vergleichbare Indizes
 - ▶ Einkommen: Einkommensgrenzen aus Förderung mit entsprechenden Zuschlägen (z. B. +60 %)

- ▶ Versorgungswirkung der Quote abhängig von Ausgestaltung der Förderungsbestimmungen im jeweiligen Bundesland:
 - ▶ Einkommensgrenzen: 1-PHH 17.000 € (Niedersachsen), 49.300 € (BaWü)
 - ▶ Mietobergrenzen: Koppelung an Mietspiegel (BaWü), Standardsätze (z. B. NDS oder NRW)
 - ▶ Förderung getrennt nach niedrigen und mittleren Einkommen möglich?
 - ▶ Förderung von Miete, Genossenschaftsanteilen oder Eigentum?
- ▶ Versorgungswirkung der Quote abhängig von Wohnungsmarktsituation in jeweiliger Stadt:
 - ▶ Einkommensniveau
 - ▶ Mietniveau und Fluktuation
- ▶ Gleich hohe Quoten können je nach Bundesland und Stadt eine völlig andere Versorgungswirkung entfalten.
 - ▶ Konkrete Wohnungsmarktsituation vorab untersuchen

- ▶ **Beispiel 1 - Düsseldorfer Modell:**
 - ▶ Feste Quote: 40%
 - ▶ Flexible Anteile: 20-30% gefördert nach WoFG und 10-20% preisgedämpft
 - ▶ Definition preisgedämpft:
 - ▶ Mietobergrenze: Basis 9,60 €/m² (2016), Fortschreibung über Baupreisindex
 - ▶ Einkommensobergrenze: Grenze aus WoFG +60%

- ▶ **Beispiel 2 - Baulandstrategie Speyer:**
 - ▶ Feste Quote Wohnungen für niedrige Einkommen: 20%
 - ▶ Oder feste Quote Wohnungen für mittlere Einkommen: 30%
 - ▶ Definition: Für beide Förderwege bestehen Mietobergrenzen im LWoFG von Rheinland-Pfalz, Einkommensgrenze bei mittleren Einkommen ist Grenze aus LWoFG +60%

- ▶ **Anstelle von flexiblen Quoten enthalten Baulandmodelle häufig Ausnahmeregeln:**
 - ▶ Für Quartiere mit hohen Anteilen an Transferleistungsbeziehern
 - ▶ Für kleine oder innerstädtische Projekte
 - ▶ Ausgleich durch Kompensationszahlung, Abtretung von Wohnbauflächen oder Verlagerung der Quote in anderes Projekt

- ▶ Neben Sozialquote auch Quoten für andere Zielgruppen möglich:

Wohnbauprojekt ab ca. 12 Wohneinheiten (ab 1.500 qm Bruttogeschossfläche)		Wohnbauprojekt ab Quartiersgröße (ab 10.000 qm Bruttogeschossfläche)	
1/3 Geförderter Wohnungsbau (2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1/4 Geförderter Wohnungsbau 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete Benennungsrecht der Universitätsstadt	1/4 Geförderter Wohnungsbau (2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1/5 Geförderter Wohnungsbau 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete Benennungsrecht der Universitätsstadt
2/3 freie Vermarktung	3/4 freie Vermarktung	1/4 Vergabe zum Festpreis an weitere private Akteure (Baugruppen oder andere Wohnprojekte)	1/4 Vergabe zum Festpreis an weitere private Akteure (Baugruppen oder andere Wohnprojekte)
		1/2 Freie Vermarktung	9/20 (45%) Freie Vermarktung

Regelungen auf privaten Flächen bei Neuschaffung von Planungsrecht

Quelle: Stadt Tübingen, abgerufen unter: <https://www.tuebingen.de/5.html#/24397>

- ▶ Beispiel Fairer Wohnen Tübingen: Zusätzliche Quotierung für Baugruppen und Wohnprojekte
- ▶ Auch Quoten für gefördertes Eigentum, Genossenschaftswohnen, Studierende, Einheimische oder Familien möglich (z. B. München, Konstanz)

- ▶ Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung sollte auf das Grundstück und in das Quartier passen
- ▶ Daher: Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung im Neubau erfolgt in vielen Städten flexibel und unabhängig von stadtweit geltenden Sozialquoten über:
 - ▶ Konzeptvergabeverfahren (z. B. zur Förderung von Mehrgenerationenwohnen)
 - ▶ Einheimischenmodelle (v. a. für Familien beim Eigentumserwerb)
 - ▶ Abschöpfung des Planungsgewinns durch Teilung des Baugrundstücks und separate Vergabe von Flächen (z. B. an Baugruppen oder zur Errichtung sozialer Einrichtungen)
- ▶ Vorteil: Flexible Steuerung der Ansiedlung von Zielgruppen möglich ohne die stadtweit geltende Sozialquote aufzuweichen

- ▶ Baulandmodelle mit Sozialquoten für Investoren zunächst ohne finanzielle Vorteile, aber:
 - ▶ Transparenz und langfristige Planbarkeit für Investoren
 - ▶ Bei Initiierung von Baulandmodellen Entgegenkommen der Kommunen möglich (z. B. Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, Reduzierung des Stellplatzschlüssels)
 - ▶ Baulandmodelle können weniger finanzstarken bzw. sozial orientierte Investoren Zugang zu Neubauprojekten ermöglichen (z. B. Wohnungsbaugenossenschaften)

Zusammenfassung

- ▶ Quotierung sinnvoll zur Schaffung gemischter Quartiere
 - ▶ Quote sollte nicht zu hoch sein, da frei finanzierte Wohnungen zur Quersubventionierung teurer
 - ▶ Preisgedämpftes Segment wichtig um „soziale Mitte“ zu versorgen
 - ▶ Ergänzende Zielgruppenversorgung sollte ins Quartier passen
- ▶ Langfristige und konsequente Umsetzung von Baulandmodellen erforderlich
 - ▶ Erhöhte Akzeptanz bei Investoren
 - ▶ Zu viele Ausnahmeregelungen/zu flexible Quoten unterhöhlen Verhandlungsposition der Kommune
- ▶ Baulandmodelle erst bei ausreichenden Flächenpotenzialen mit kommunalem Handlungsspielraum wirkungsvoll:
 - ▶ Bessere Verhandlungsposition der Kommune gegenüber Investoren
 - ▶ Quoten in großen Neubauprojekten für Investoren leichter zu realisieren
 - ▶ Dämpfende Wirkung auf Wohnungsmarkt durch signifikante Angebotsausweitung
 - ▶ Daher: Baulandmodelle in Kombination mit Bodenbevorratung bzw. Zwischenerwerb wirkungsvoll

Vielen Dank!

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Axel-Springer-Straße 54 A
10117 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de

