

Titel der Drucksache:

Erfurter Wohnbaulandmodell - 1. Änderung

Drucksache

**1415/22**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.09.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	11.10.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.11.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

**01**

Der Entwurf der als Anlage 1 beigefügten 1. Änderung der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell wird beschlossen und zur sofortigen Anwendung freigegeben.

**02**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 1. Änderung zum Erfurter Wohnbaulandmodell mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie der Öffentlichkeit und den Interessenverbänden zu erörtern und den Stadtrat über die Ergebnisse der Beteiligung zu informieren.

29.09.2022, gez. i.V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Städtische Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell in der Fassung vom 16.08.2022

Anlage 2 - Anlage zur städtischen Richtlinie – Prozessbeschreibung, methodische Erläuterungen und Begründung der Richtlinieninhalte vom 16.08.2022

Anlage 3 - Übersicht der Wohnungsbauvorhaben, die unter die Anwendung des Wohnbaulandmodells (StR-Beschluss 0346/19 vom 22.05.2019) fallen, Stand 16.08.2022 (nichtöffentlich)

Anlage 4 – Vorab-Stellungnahme des BFW Mitteldeutschland zur Erfurter Wohnbaulandmodell (nichtöffentlich)

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Beschlusslage

- Stadtratsbeschluss vom 18.10.17 zur DS 1308/17 (Auftrag Entwicklung eines Baulandmodells)
- Stadtratsbeschluss vom 28.06.18 zur DS 0983/18 (Stichtagsregelung zur Anwendung)
- Stadtratsbeschluss vom 22.05.19 zur DS 0346/19 (Erfurter Wohnbaulandmodell - städtische Richtlinie)
- Stadtratsbeschluss vom 03.02.2021 zur DS 1612/20 (Erfurter Wohnbaulandmodell – Anpassung)

#### Kurzzusammenfassung der geänderten Rahmenbedingungen und der erforderlichen Änderungen:

- Das bisher auf eine Förderung (ISSP) beruhende Erfurter Baulandmodell wird durch eine

Regelung ergänzt, die Vorhabenträger verpflichtet, im Rahmen der Angemessenheit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auch ohne Förderung zu schaffen.

- Die vereinbarten Leistungen der Vorhabenträger gelten weiterhin als angemessen, wenn Sie die Summe von 25% des errechneten Gesamtertrages nicht überschreiten.
- Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (fehlende Fördermittel) und der in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigenden aktuellen Preissteigerungen im Bausektor wird es zur erheblichen Reduzierung des bisher angestrebten 20%-Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums kommen.
- Der Vorhabenträger wird verpflichtet, den Antrag auf ISSP-Förderung beim Thüringer Landesverwaltungsamt frühzeitig mit Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan zu stellen und diesen jährlich, trotz bereits erfolgter Ablehnung für einzelne Förderjahre bis zum Vorhabenbeginn zu wiederholen.
- Die Dauer der Belegungsbindung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wird klarstellend auf 20 Jahre festgesetzt.
- Für Vorhaben mit Lage in Sanierungsgebieten erfolgt eine Entscheidung zur Erstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nach Einzelfallprüfung (Angemessenheitsprüfung in Hinblick auf sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetragszahlung und Erstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum).

Das Erfurter Wohnbaulandmodell (Beschluss zur Drucksache 0346/19) ist am 22.05.2019 vom Stadtrat im Entwurf bestätigt worden. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die darin beschlossenen Regelungen ab sofort bei allen unter das Baulandmodell fallenden Bauvorhaben anzuwenden. Dem kommt die Stadtverwaltung vollumfänglich nach.

Mit dem o. g. Beschluss ist die Stadt seit Sommer 2019 in die sogenannte "Erprobungsphase" des Erfurter Wohnbaulandmodells eingetreten, welche die Möglichkeit eröffnet hat die Regelungen auf Praxistauglichkeit und Anwendbarkeit zu erproben.

Von vornherein stand fest, dass der angestrebte Anteil von 20% mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraums nur dann realisiert werden kann, wenn eine entsprechende Wohnungsbauförderung für die Vorhaben bereitgestellt wird. Nach damaliger Abstimmung mit dem Freistaat standen hierfür in ausreichendem Umfang Mittel aus dem Innenstadt-Stabilisierungs-programm (ISSP) zur Verfügung, Seit August 2020 ist bekannt, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem ISSP-Programm des Freistaates Thüringen aufgrund der hohen Inanspruchnahme der Fördermittel ausgeschöpft bzw. überzeichnet sind.

Seit Bekanntwerden der fehlenden Fördermittel fanden mehrere Gespräche zwischen Vertretern des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) sowie Vertretern der Stadtverwaltung zur weiteren Vorgehensweise statt, letztmalig im April 2022. Im Ergebnis der Gespräche stehen aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren nicht ausreichend Fördermittel für die Vielzahl an Wohnungsbauprojekten zur Verfügung. Nichtsdestotrotz ist dem Land Thüringen die Notwendigkeit einer funktionsfähigen Wohnungsbauförderung - vor allem in den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt - bewusst.

Gleichzeitig hat das TMIL mitgeteilt, dass eine automatische Bereitstellung von ISSP-Fördermitteln für sämtliche Wohnungsbauprojekte, die unter das Erfurter Wohnbaulandmodell fallen,

künftig nicht mehr möglich sein wird. Der Schwerpunkt der zukünftigen Förderung von Wohnungsbauvorhaben wird primär auf die institutionelle Wohnungswirtschaft (Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen) sowie auf wohnungspolitisch besonders bedeutsame Bauvorhaben gelegt werden. Damit ist jedoch die Regelmäßigkeit des Wohnbaulandmodells nicht mehr gewährleistet.

Aus genanntem Grund bedarf es zur zukünftigen Aufrechterhaltung der Schaffung von weiteren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Erfurt einer 1. Änderung der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell im Entwurf.

Das Erfurter Wohnbaulandmodell sieht vor, dass die wirtschaftliche Gesamtbelastung aus diesen Verpflichtungen des Wohnbaulandmodells 25 % eines pauschalisiert ermittelten Gesamtertrags nicht überschreiten darf (Angemessenheitsprüfung). Aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen (fehlende Fördermittel) und der Preissteigerungen im Bausektor haben sich die gesetzten Annahmen der Angemessenheitsprüfung deutlich verändert, sodass sich die maximal 20% Quote für den sozialen Wohnungsbau nicht mehr als angemessen darstellen lässt. Die ausbleibenden Fördermittel führen dazu, dass die Verpflichtungen zur Realisierung des geförderten Wohnungsbaus nicht umgesetzt werden können. Um die Vorhaben dennoch zeitnah realisieren zu können, müssen abweichende Vereinbarungen getroffen werden, die zum einen der Angemessenheitsprüfung gerecht werden und zum anderen dem Ziel zur Stärkung des bezahlbaren Wohnungsbaus Rechnung tragen.

Das bisher auf eine Förderung (ISSP) beruhende Erfurter Baulandmodell wird dementsprechend durch eine Regelung ergänzt, die es ermöglicht, im Rahmen der Angemessenheit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ohne Förderung zu schaffen. Die abweichende Regelung kommt zum Tragen, wenn trotz nachweisbar vollständig erfolgter Fördermittelbeantragung, die Bewilligung versagt wurde oder im Rahmen des Programmantrages eine Förderung des Vorhabens für das Jahr des Vorhabenbeginns ausgeschlossen wurde.

Selbstverständlich wird weiterhin alles unternommen, um mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums unter Verwendung von ISSP-Fördermitteln zu schaffen.

Aufgrund des ausstehenden Beteiligungsprozesses (siehe Beschlusspunkt 02) und der andauernden Erprobungsphase der Richtlinie wird zunächst auch die 1. Änderung der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell erneut im Entwurf beschlossen. Besonders im Hinblick auf eine neue ISSP-Richtlinie im Jahr 2023 wird es wichtig sein, das Erfurter Wohnbaulandmodell hinsichtlich der neuen Erfahrungen und Wohnungsbaufördermöglichkeiten fortzuschreiben und anzupassen. Die fertige Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell folgt in den nächsten Monaten und soll dem Erfurter Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.

Entsprechend des Beschlussvorschlags 02 wird der Entwurf zur 1. Änderung der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie der Öffentlichkeit und den Interessenverbänden erörtert und diskutiert.

Eine Vorab-Stellungnahme des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Mitteldeutschland wird als Anlage 4 beigelegt. Diese Stellungnahme wird in den folgenden Diskussionsrunden (siehe Beschlusspunkt 02) mit aufgenommen und erörtert.

Die Anlage 3 zeigt eine Übersicht der aktuellen Wohnungsbauvorhaben mit den jeweiligen Quoten des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit und ohne Bereitstellung von Fördermitteln.

