

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion CDU im Erfurter Stadtrat  
Herrn Kallenbach  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

**DS 1336/13 - Sozialer Wohnungsbau  
Ihre Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Kallenbach,

Erfurt,

Sie haben nachfolgenden Anfragen an mich gestellt, die ich Ihnen wie folgt beantworten möchte:

*1. Wie kommt es, dass Ihre Beigeordneten solch widersprüchlicher Auffassung sind und wie positionieren Sie sich bezüglich des sozialen Wohnungsbaus in Erfurt nach dieser offensichtlichen Uneinigkeit Ihrer Beigeordneten?*

In Erfurt stehen genügend Flächen – auch mit Baurecht – bereit, auf denen Wohnraum, insbesondere sozialer Wohnungsbau, errichtet werden kann. Nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz II und dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung stellt der Soziale Wohnungsbau ein Vertrags- und Finanzierungsinstrument dar, das mit unterschiedliche Formen von Subventionen – Baukosten- und Aufwendungszuschüsse, Zinsverbilligung – die Mieten unter die Kostenmiete senkt und so für die berechtigten unteren Einkommensgruppen öffnet. Die dadurch entstehenden Bestände des sozialen Wohnungsbaus sind für die Laufzeit der Verträge mietpreis- und belegungsgebunden, danach sind die Bestände auf dem freien Wohnungsmarkt verfügbar, die Miet- und Belegungsbindungen entfallen.

Von den Bauherren, die Wohnraum errichten, werden diese Fördermittelprogramme zur Errichtung sozialen Wohnungsbaus derzeit kaum angenommen – die Zinsen am Kapitalmarkt sind derzeit sehr günstig, sodass zinsverbilligte Darlehen mit jahrelang mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen keinen Vorteil darstellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Refinanzierung eines Wohnhausneubaus Mieten ab ca. 7,50 Euro pro Quadratmeter realisiert werden müssen.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen in Erfurt jedoch in der Regel darunter. Im ungünstigsten Fall besteht für den Investor unter einer Mietpreisbindung entsprechend der Förderkriterien des Sozialen Wohnungsbaus die Gefahr, dass sich die Kosten für die Errichtung des

*Seite 1 von 2*

**Sie erreichen uns:**  
E-Mail: [oberbuergemeister@erfurt.de](mailto:oberbuergemeister@erfurt.de)  
Internet: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Rathaus  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6  
Haltestelle:  
Fischmarkt

Wohnhauses nicht amortisieren.

Somit ist der soziale Wohnungsbau derzeit kaum attraktiv für Bauherren. Stattdessen ist es attraktiv, Mietwohnungsbau auf dem freien Kapitalmarkt zu finanzieren und grundsätzlich frei von Restriktionen hinsichtlich Mietpreis und Belegung zu bleiben.

*2. Welche konkreten Möglichkeiten und welches Entwicklungspotential sehen Sie in Erfurt hinsichtlich von Neubauflächen oder Altbauten, um sozialen und bedarfsgerechten Wohnungsneu- und -umbau zu realisieren?*

Im Stadtgebiet von Erfurt sind umfassende Wohnbauflächen gegeben, für die teilweise bereits Baurecht besteht. Mit den Instrumenten der Bauleitplanung werden in Erfurt schon über Jahre sowohl diverse Angebotsplanungen für den Wohnungsneubau erstellt als auch vorhabenbezogene Planungen für den Wohnungsneubau unterstützt. Die Angebotsplanungen können nur Flächenpotenziale für den Wohnungsbau darstellen, die tatsächliche Nutzung von Wohnungsbaustrukturen z. B. durch Mietwohnungen lässt sich allerdings so nicht steuern. Hier spielen die Finanzierungsoptionen der Investoren bei freifinanzierem Wohnungsbau die entscheidende Rolle. Auf den weiteren vorhandenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau können entsprechend der aktuellen Nachfrage und des aktuellen Bedarfes Baurechte geschaffen werden.

Der Wohnungsumbau ist Sache der Eigentümer, so u. a. der Wohnungsunternehmen. Die Stadt ist in ihren Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt, sie kann nur beratend tätig sein.

*3. Welche Fördermöglichkeiten ziehen Sie in Betracht, um den sozialen und bedarfsgerechten Wohnungsbau in Erfurt voran zu bringen?*

Die vorhandene Wohnungsbauförderung in Thüringen besteht aus zinsvergünstigten Darlehen. Diese Förderung bietet zur Zeit eher schwächere Anreize für den Wohnungsbau, da auch die Kapitalmarktzinsen gegenwärtig sehr niedrig sind.

Eine andere Förderung im Wohnungsbau ist die steuerliche Vergünstigung nach § 7h EstG in den Sanierungsgebieten. Sie bietet den Anlass bestehende derzeit noch leerstehende Gebäude in Nutzung zu bringen und somit zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Weitere Möglichkeiten zur Förderung des Wohnungsbau sind:

Der Bau von Wohnungen durch die Kommunale Wohnungsgesellschaft oder auch durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften. Diese haben nicht nur die Aufgabe, Wohnungen zu verwalten, sondern sind auch in der Verantwortung Wohnraum auf eigenem Bauland preiswerter als private Wohnungsunternehmen zu errichten. Dazu müssten die erzielten Gewinne aus den gemeinnützigen Gesellschaften aber auch für den Wohnungsbau eingesetzt und dürften nicht zweckentfremdet verwendet werden.

Zusätzlich kann über die verbilligte Bereitstellung von Bauland das preisgünstige Wohnungsangebot erweitert werden. Auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach §11 BauGB kann die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung geregelt werden – diesem muss der Eigentümer/ Bauherr jedoch zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Bausewein