

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Mehrwertstadt Erfurt
Frau Röttsch, Herr Perdelwitz
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Drucksache 0558/22; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Öffentlich geförderter Wohnungsbau 1; öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrte Frau Röttsch, sehr geehrter Herr Perdelwitz,
Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

Erfurt,

1. Welche Konzepte erarbeitet oder hat die Stadtverwaltung zur Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus und welche Erkenntnisse fließen dort mit ein bzw. sind dort eingeflossen?

Für den Erfurter Wohnungsmarkt ist aufgrund der geringen Leerstandsquote ein knappes Wohnangebot charakteristisch. Die damit einhergehende Knappheitspreis und steigende Mieten erschweren vor allem die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum. Damit zukünftig die Knappheitspreise verringert werden können und somit eine Entspannung des Erfurter Wohnungsmarktes entsteht, müsste die Angebotsausweitung über diesem Niveau liegen.

Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen, darunter insbesondere die steigenden Baukosten, kann bei einem frei finanzierten Neubau kein preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen durch den sozialen Wohnungsbau sind daher eine wichtige Ergänzung am Wohnungsmarkt. Bundesweit sinkt aber die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen. Die Stadt Erfurt verliert jedes Jahr weitere öffentlich geförderte Wohnungen, weil in den geförderten Beständen der 1990er Jahre zunehmend die Mietpreisbindungen auslaufen. Demzufolge steht einer steigenden Nachfrage ein stark sinkendes Angebot entgegen.

Die in den letzten Jahren und aktuell nachfragebedingt deutlich zunehmende Neubautätigkeit der größtenteils privaten Bauherren und Bauträger hat sowohl bei der Verwaltung, als auch bei der großen Mehrheit der Stadtratsmitglieder richtigerweise zu der Überzeugung geführt, dass mit dem freifinanzierten Neubauprojekten auch ein gewisser Anteil an neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau sichergestellt werden muss.

Seite 1 von 3

2. Was ist der angestrebte Zielanteil für den öffentlich geförderten Wohnungsbau am gesamten Erfurter Wohnungsmarkt und auf welcher Grundlage wurde dieser bestimmt?

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bestehende frei finanzierte Wohnungen nur schwer bzw. nicht in mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen umgewandelt werden können. Öffentlich geförderte Wohnungen müssen gewissen baulichen Anforderungen entsprechen, wodurch eine Umnutzung/bauliche Anpassung im Nachgang wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Neue mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen können demzufolge nur im Zuge eines Wohnungsneubaus entstehen. Wie bereits erläutert gilt für alle planbedürftigen Wohnungsneubauvorhaben im Geschosswohnungsbau das Erfurter Wohnbaulandmodell. Der jeweilige Vorhabenträger wird dazu verpflichtet, 20 % des neu entstehenden Wohnraums mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen. Für diesen Wohnraum gelten die Regelungen der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung (ISSP-Richtlinie) im Freistaat Thüringen oder entsprechende Folgerichtlinien.

Ein gesamtstädtisch angestrebter Zielanteil für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist nicht zielführend. Ziel soll es weiterhin sein, den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nachhaltig zu erhalten und zu erhöhen. Mit Hilfe der 20%- Quotierung im Erfurter Wohnbaulandmodell erhält die Stadt Erfurt bei jedem Neubauprojekt im Geschosswohnungsbau weitere öffentlich förderfähige Wohnungen.

3. Aus welchen Gründen reicht aus Sicht der Stadtverwaltung das Baulandmodell aus? (Bzw. aus welchen Gründen reicht es nicht aus?)

Wie bereits in den ersten zwei Fragen erklärt, können mittels der Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell (WBLM) neue mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geschaffen werden.

Das WBLM ist zum einen ursprünglich an die Bereitstellung von ISSP-Fördermitteln des Freistaates Thüringen gebunden und zum anderen wird mittels Angemessenheitsberechnung überprüft, wie hoch die vereinbarten Leistungen (u.a. die Quote für den sozialen Wohnungsbau) sein dürfen damit sie den gesamten Umständen nach angemessen sind (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Seit Sommer 2020 ist aber bekannt, dass die Landeshaushaltsmittel für die Wohnungsbauförderung ausgeschöpft und überzeichnet sind. In den nächsten Jahren werden voraussichtlich nicht genügend Fördermittel für die Vielzahl an Vorhaben und damit für die Herstellung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zur Verfügung stehen. Im Zuge der im Wohnbaulandmodell durchgeführten Angemessenheitsprüfung wird folglich die Quote berechnet, mit der eine angemessene Anzahl an öffentlich förderfähigen Wohnungen hergestellt werden können.

Die Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell befindet sich aktuell im Entwurf und wird zurzeit angepasst. Es werden Lösungen gesucht und sind bereits gefunden, wie in Zukunft auch ohne die regelhafte Bereitstellung von ISSP-Fördermitteln dennoch neue mietpreis- und

belegungsgebundene Wohnungen hergestellt werden können. Informationen dazu folgen in den nächsten Wochen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein