

**„Wohnen ist ein Menschenrecht –  
bezahlbarer Wohnraum für alle!“**

**Fachtag des PARITÄTISCHEN Hessen am 10. September 2018 in  
Frankfurt am Main**

**Bezahlbarer Wohnraum – kommunale und landespolitische  
Steuerungsmöglichkeiten**

**Rechtsanwältin Iris Behr, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt**

- Politisches Ziel: Zusammenhalt stärken
- Integrierte kommunale Strategien
- Kommunale Instrumente für Neubau und Bestand
- Landesinstrumente
- Fazit: Was sonst noch gebraucht wird

„**Europäische Stadt**“: Kompakte, funktional und soziokulturell gemischte Stadt strebt die gesellschaftliche Teilhabe **aller Menschen** an lokalen Arbeitsmärkten und sozialen Netzen an; kulturelle Heterogenität

**Befund:** Undurchlässigkeit benachteiligter Viertel und soziale Segregation nehmen zu, Teilhabechancen in der Gesellschaft nehmen ab

„Recht auf Stadt“ – eine Stadt für alle – die die europäische Stadt prägende Mischung geht verloren

**Gefragt:** Strategien gegen Verdrängung aus innenstadtnahen Wohnquartieren, gegen Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsschichten und der geflüchteten Menschen in Quartieren der „Ausgegrenzten“

- durch Angebotsausweitung und Wohnraumsicherung.
- durch Regulierung möglich?

Kommunale Wohnraumversorgung benötigt

- konsistente politische Festlegungen zur Wohnungspolitik (bezahlbarer Neubau, Bestandssicherung, Wohnraumversorgungskonzepte, Bodenvergabe, etc.)
- politischen Mut, ordnungsrechtliche Instrumente anzuwenden
- personelle und finanzielle Ressourcen für das Verwaltungshandeln
- Identifikation von Zielkonflikten in Wachstumsräumen

„Bezahlbarer Wohnraum für alle“ bewegt sich im **Mehrebenensystem** der rechtlichen und finanziellen Regulierung durch

- den Bund (Mietrecht, Förderrecht, Steuerrecht, Baugesetzbuch)
- das Land (Wohnraumzweckentfremdung, Wohnungsaufsicht, Fehlsubventionierung)
- Originäre Instrumente der Kommunen:
  - Boden(vorrats-)politik, Erbbaurecht, Bodenfonds, Konzeptvergabe
  - B-plan & städtebaulicher Vertrag, Vorkaufsrecht Milieuschutzsatzung

Bezahlbarer Neubau beginnt beim Grundstückspreis

- **Konzeptvergabe\*** mit (politisch) gesetzten Vorgaben: Anteil geförderter WEs, Mietpreis**bindung** für alle Wohnungen am Mietspiegel orientiert, Energieeffizienz, Mobilitätskonzept etc.
- Maßstab: mehr WEs im unteren /mittleren Segment, doppelte Innenentwicklung, Klimaanpassung
- **Erbbaurecht** statt Verkauf: Gestaltung von Preisen und Bindungen
- Zielkonflikt: Auflagen für bezahlbaren Wohnraum senken Bodenpreise und Einnahmen für den kommunalen Haushalt

**Baulandoffensiven für mehr bezahlbaren Neubau:**

- Land Hessen: Liegenschaften vergünstigt und gebunden zur Verfügung stellen\*\*
- BImA Grundstücke mit 25 000 € Preisnachlass pro geförderter WE
- (kommunale) Bodenfonds: Sondervermögen mit Zweckbindung – haushaltsfest

\* Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten

\*\* Masterplan Wohnen Hessen

## Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) zur sozial gerechten Bodennutzung\*

- Verpflichtung für Grundstücksentwickler: Quoten für geförderte Wohnungen, Mietobergrenzen, Beteiligung an technischen und sozialen Infrastrukturkosten, Flächenreservierung für bestimmte Zielgruppen (Wohnprojekte), Mobilitätskonzepte, Stellplatzreduktionen (autoarm)
- Sicherung der vertraglichen Pflichten: Grundschuld, Dienstbarkeiten (Grundbuch), Bürgschaften
- Baurecht (B-plan) nur bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages (kommunalpolitischer Beschluss erforderlich)
- Auswahl der Investoren: gemein-wohlorientierte Unternehmen, städtische und Landesunternehmen

**Vorkaufsrechte** §§24,25 BauGB : Ankauf vor der Schaffung von Bauland zum Verkehrswert (preisdämpfend bei langfristiger Ausrichtung => Bodenvorratspolitik)

## Soziale Erhaltungssatzung “ Milieuschutzsatzung“ (§ 172 (1) 1 Nr.2 BauGB) ...

*... zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung*

- Auf Quartiersebene zur Vermeidung negativer städtebaulicher Folgen von Aufwertungs- u. Verdrängungsprozessen
- Hochwertige Modernisierungsmaßnahmen genehmigungspflichtig
- Vorkaufsrecht => Verkehrswert (§§24,28 III 1 BauGB)
- Rechtsverordnung **Landesregierung**: Genehmigungspflichtige Umwandlung von Miet- in ETW (§ 172 (1) 4 BauGB) und Verlängerung der Kündigungsfristen auf 10 Jahre (§ 577 a BGB)
- Handicap: Hoher Verwaltungsaufwand für Datenermittlung, detaillierte Voruntersuchungen und gute Begründungen, um Satzung gerichtsfest zu machen

**Kein direkter Einfluss auf Mieterhöhung** sondern Begrenzung von baulichen Veränderungen, Struktur des Gebietes wird geschützt

## **Verbot der Wohnraumzweckentfremdung oder Zweitwohnungssteuer?**

- Zweckentfremdung: Leerstand, Umnutzung von Wohnraum zur Beherbergung oder zu Büroraum
- Zielerreichung - Sicherung von Wohnraum - schwer zu fassen
- Zweckentfremdung heute: tage- und wochenweise Vermietung als Gästewohnung lukrativer als dauerhafte Vermietung
- Nutzung als Zeitwohnung, Ferienwohnung ist keine Zweckentfremdung
- Landesverordnung

## **Zweitwohnungssteuer (kommunale Kompetenz)**

- Beteiligung der Nutzer\*innen von Zweitwohnsitzen an den kommunalen Lasten
- Beherbergungsstätten haben andere bauordnungsrechtliche Standards einzuhalten

## **Instrumente sind notwendig, aber nicht hinreichend**

- Kommunale Querschnittsaufgabe: ämterübergreifende, innerhalb und außerhalb der Verwaltung angesiedelte Aufgaben müssen koordiniert und kommuniziert werden
- Kommunale Kompetenzen bündeln: Zusammenarbeit mit verlässlichen Gemeinwohlorientierten Partnern ( Wohnungsunternehmen, Energiedienstleistern)
- Wohnungspolitische Gesamtstrategie: kommunaler Grundkonsens
- Erklärung und Begründung in der Stadtgesellschaft
- Zusammenarbeit von Kommune und (Wohnungs-)Initiativen
- Finanzielle Ausstattung sichern: kommunale, Landes- und Bundesmittel
- Politischer Mut und langen Atem über eine Wahlperiode hinaus

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Iris Behr**

[i.behr@iwu.de](mailto:i.behr@iwu.de)