

SPD StadtratsfraktionSpeyer - Gutenbergstraße 11 - 67346 Speyer

Herrn Oberbürgermeister
Hansjörg Eger
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Speyer, den 03.11.2017

Antrag: Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums durch ein Quotenmodell

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir bitten Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sondersitzung des Stadtrates gemeinsam mit mehreren Ausschüssen am 13. November 2017 zu setzen:

Beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung von neuem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet wird für Wohnungsneubauvorhaben ab einer Größe von 10 Wohneinheiten ein verpflichtender Anteil von mindestens 30% preisgünstigen Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB festgesetzt. Preisgünstig bedeutet, dass der Mietpreis maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter beträgt.

Begründung:

Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote, insbesondere preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache, erwerbstätige Haushalte, mindert den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Die frühzeitige Berücksichtigung preisgünstigen Wohnraums im Wohnungsneubau stellt - in Kombination mit den höherpreisigen Angeboten - einen wichtigen Faktor zur Schaffung einer stabilen Mischung in den Stadtteilen dar.

Quotenmodelle zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums sind ein relatives junges wohnungspolitisches Instrument, das im Sinne einer Partnerschaft und gegenseitigem Interesse zwischen Stadt und Grundstückseigentümern (Wohnungsunternehmen, Investoren) zu verstehen ist.

Während der Grundstückseigentümer an einem Erlös (als Ergebnis der Planung) interessiert ist, wird die Stadt nur Planrecht schaffen, wenn auch die Allgemeinheit einen Gewinn aus der Planung ziehen kann. Dazu zählt z. B. zusätzlicher preisgünstiger Mietwohnraum. Dieser Interessensausgleich wird im § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauGB betont: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein“. Dem Grundstückseigentümer muss folglich ein angemessener Anteil an der durch die Planung bedingten Bodenwertsteigerung verbleiben. Dazu gibt es je nach Kommune unterschiedliche Berechnungsmodelle, die der Bodenwertsteigerung die Lasten des Grundstückseigentümers aus Infrastrukturkostenbeteiligung und Anteil preisgünstigen Wohnraums gegenüberstellen.

In Stuttgart, Freiburg, Mainz und Frankfurt/Main ist die Quotenregelung Teil baulandpolitischer Grundsatzbeschlüsse, in denen zum Teil auch Kostenbeteiligungen der Planungsbegünstigten an Infrastrukturmaßnahmen festgelegt sind. Mannheim hat im Juni ein solches Quotenmodell beschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

Walter Feiniler

Johannes Gottwald

Philipp Brandenburger

Fraktionsvorsitzender

eingegangen per E-Mail