

Strategien zur Umsetzung gemischter Wohnquartiere

Rahmenbedingungen zu Förderung und Finanzierung

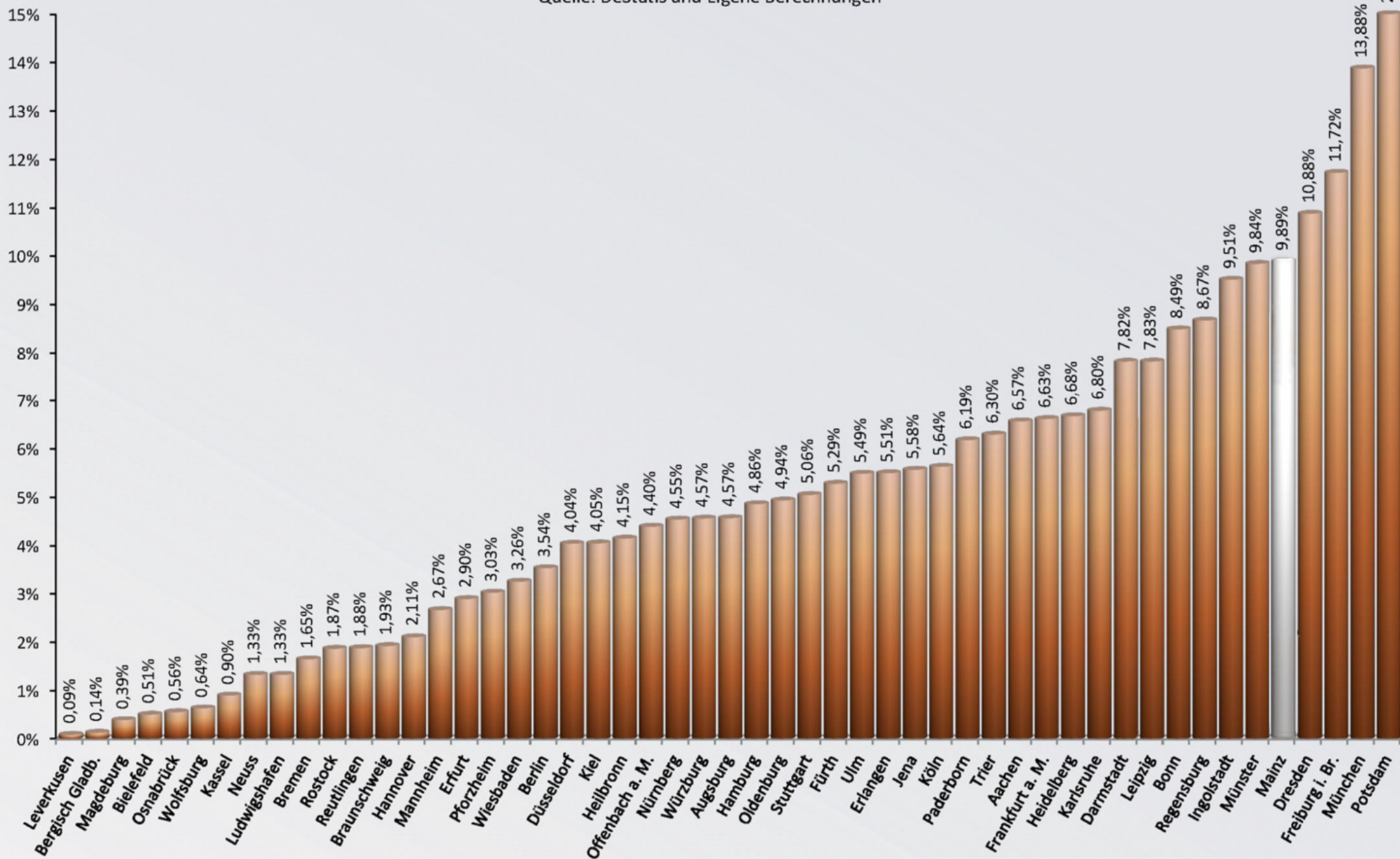
mail@hansfuerst.de | Mainz | 14.07.2015

- Zur Einstimmung
- Förderung und Beihilferecht
- Förderung und Grundstück
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite
- Förderung durch Kooperationen
- Fazit

- **Zur Einstimmung**
- Förderung und Beihilferecht
- Förderung und Grundstück
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite
- Förderung durch Kooperationen
- Fazit

Deutsche Städte über 100.000 Einwohner - Bevölkerungsentwicklung 2000-2011

Quelle: DeStatis und Eigene Berechnungen



Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

- „Der Neubau von Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment ist derzeit wirtschaftlich vergleichsweise unattraktiv und findet daher viel zu wenig statt.“
- „Mit neuen Wohnungen im mittleren Preissegment kann kurzfristig am wirksamsten Entlastung auf den angespannten großstädtischen Wohnungsmärkten geschaffen werden.“
- „Dies wird vor allem möglich, indem die Förderung mit mittelbarer Bindung und als sogenannte vereinbarte Förderung erfolgt.“

Quelle: „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“, Berlin 2013. Eine Studie von RegioKontext im Auftrag von: BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.; BDB - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.; DGfM - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.; DMB - Deutscher Mieterbund e.V.; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; IG BAU - Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt; ZDB - Zentralverband Deutsches Baugewerbe.

Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

- „Seitens der Kommunen muss Wohnungsbau Chefsache werden. [...] Dabei ist das Herstellen eines Verwaltungskonsenses zum Beschleunigen von Planung und Genehmigung vorrangig.“
- „Bei der Baulandbereitstellung gerade auch in urbanen Kontexten gilt es, alle Register einer aktiven Preisdämpfung zu ziehen. [...] Zudem müssen die Kommunen weiterhin konsequent alles tun, um Wohnungsbestände im unteren Mietsegment zu erhalten.“
- „Insbesondere die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss in ein entsprechendes Bündnis einbezogen werden.“

Quelle: „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“, Berlin 2013. Eine Studie von RegioKontext im Auftrag von: BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.; BDB - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.; DGfM - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.; DMB - Deutscher Mieterbund e.V.; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; IG BAU - Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt; ZDB - Zentralverband Deutsches Baugewerbe.

- Zur Einstimmung
- **Förderung und Beihilferecht**
- Förderung und Grundstück
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite
- Förderung durch Kooperationen
- Fazit

Beihilferecht

- „Eine Beihilfe ist eine selektive Begünstigung eines Unternehmens aus staatlichen Mitteln, die den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht und den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigt. Unter Begünstigung wird dabei jede Leistung verstanden, die über das Marktübliche hinausgeht. Dies kann eine direkte Subvention, aber auch eine verbilligte Überlassung eines Grundstücks sein.“¹⁾
- Möglichkeiten für „legale“ Beihilfen:
 - die Unterstützung ist - per Definition - keine Beihilfe
 - die Beihilfe ist unbedeutend (de-minimis Regelung)
 - die Beihilfe ist ausnahmsweise zulässig (DAWI, Betrauung, etc.)

¹⁾ Dr. Ben Michael Risch, *Europäisches Beihilferecht*, *KommJur 1/2015*, S. 10

- Zur Einstimmung
- Förderung und Beihilferecht
- **Förderung und Grundstück**
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite
- Förderung durch Kooperationen
- Fazit

Förderung durch Grundstück und Mobilisierung von Flächen

- Vergabe des Grundstücks zum Verkehrswert („Konzeptvergabe“):
 - Voraussetzung: Verkehrswertgutachten und Verkauf zum Verkehrswert
 - evtl. haushaltsrechtliche Einschränkungen bzw. Auflagen der Kommunalaufsicht
 - Abwägung politischer Prioritäten - beispielweise mit den Zielen der Haushaltskonsolidierung oder mit der Finanzierung von freiwilligen Leistungen der Kommune

Förderung durch Grundstück und Mobilisierung von Flächen

- Mobilisierung von „Restflächen“ oder inneren Peripherien die für Investoren uninteressant oder zu schwierig zu bebauen sind
- Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- systematische Kartierung und „baurechliche Aufarbeitung“ von Baulücken
- Ankauf von Grundstücken durch - den städtischen Zielsetzungen verpflichtete - Entwicklungsträger, um über „Mischkalkulationen“ bei großflächigen Entwicklungen bezahlbare Flächen bereitstellen zu können

Förderung durch Grundstück und Mobilisierung von Flächen

- „Das städtebauliche Leitbild der aufgelockerten Stadt, das der Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) zugrunde liegt, passt nicht mehr zum aktuellen Ansatz einer vordringlichen Innenentwicklung.“

Quelle: „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“, Berlin 2013. Eine Studie von RegioKontext im Auftrag von: BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.; BDB - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.; DGfM - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.; DMB - Deutscher Mieterbund e.V.; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; IG BAU - Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt; ZDB - Zentralverband Deutsches Baugewerbe.

- Zur Einstimmung
- Förderung und Beihilferecht
- Förderung und Grundstück
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite**
- Förderung durch Kooperationen
- Fazit

Bürgschaften und Kredite - Weiterleitung von Kommunalkrediten

- aktuell Kommunalkredite durch Banken mit bis zu 30 Jahren Laufzeit bei Zinsen knapp über 1% möglich
- wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nicht mehr als „unzulässiges Bankgeschäft“ der Kommune eingeschätzt
- NRW und Niedersachsen haben entsprechende Regelungen/Erlasse bereits in ihre Gemeindeordnungen aufgenommen
- ggf. Einschränkungen:
 - Einschränkung durch Beihilferecht?
 - öffentliches Interesse gegeben?
 - Bewertung durch Kommunalaufsicht (z.B. Nettoneuverschuldung)?
 - politische Abwägung?

Bürgschaften und Kredite – Ausgabe von Kommunalbürgschaften

- in der Regel insgesamt günstiger als Bankdarlehen ohne Bürgschaft
- Kommune muss allerdings eine angemessene Avalprovision ($\sim 1\%$) vom Bürgschaftsnehmer / von der Bürgschaftsnehmerin verlangen
- ggf. Einschränkungen:
 - Einschränkung durch Beihilferecht?
 - öffentliches Interesse gegeben?
 - Bewertung durch Kommunalaufsicht (z.B. Nettoneuverschuldung)?
 - politische Abwägung?

- Zur Einstimmung
- Förderung und Beihilferecht
- Förderung und Grundstück
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite
- **Förderung durch Kooperationen**
- Fazit

Kooperationen – Kooperationsvereinbarung bauverein AG, Darmstadt

- „Die Finanzierung des erforderlichen kommunalen Anteils für den investiven Bereich im Neubau und der Modernisierung von Wohngebäuden kann durch die Verwendung zweckgebundener Gewinnanteile des Wohnungsunternehmens erfolgen.“
- „Um für diese Zielgruppe bessere Angebote bereitzustellen, wurde mit der bauverein AG vereinbart, neben der Stützung des gebundenen Wohnungsbestandes, die beschriebenen Maßnahmen auch anzuwenden zur Schaffung eines Alternativangebotes für Wohnungssuchende, deren Einkommen die in Hessen geltenden Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz um bis zu 100 % überschreiten.“

Quelle: Magistratsvorlage der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 16.01.2013

Kooperationen – Kooperationsvereinbarung bauverein AG, Darmstadt

- „Die kommunale Finanzierungsbeteiligung wird in Form eines Zuschusses durch die Verwendung zweckgebundener Gewinnanteile des Wohnungsunternehmens [...] gewährt. [...] Die Höhe des zur Erreichung einer Wirtschaftlichkeit notwendigen Zuschusses beläuft sich derzeit auf 40.000 Euro je neu geschaffener Wohneinheit, bei einer Zielmiete von derzeit monatlich 5,80 EUR/m² Wohnfläche.“
- „Die geförderten Wohnungen unterliegen für die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit einer Belegungs- und Mietpreisbindung.“
- „Grundlage hierfür sind [...] Beschlüsse von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung (Vorlage Nr. 2012/0440)“

Quelle: Kooperationsvereinbarung zwischen der bauverein AG und dem Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2013

Kooperationen – Kooperationsvereinbarung bauverein AG, Darmstadt

- Sonderregelung für Wohnungen die in Hessen geltenden Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz um bis zu 100% überschreiten:
 - „Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch das Wohnungsunternehmen selbstständig.
Haushalte, mit denen ein Mietvertrag abgeschlossen werden soll, haben den Nachweis zu führen, dass sie zum Bezug der Wohnung berechtigt sind. Die Stadt wird den in Frage kommenden Haushalten auf Antrag und nach positiver Prüfung, eine entsprechende Bescheinigung ausstellen.
Mieterwechsel sind der Stadt unter Vorlage der Wohnberechtigung und Mitteilung der vereinbarten Miethöhe und Betriebskostenabschläge, unverzüglich anzuzeigen.“

Quelle: Kooperationsvereinbarung zwischen der bauverein AG und dem Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2013

Kooperationen – aus Sicht der Kommune

- Beispiele weiterer Kooperationspartner bzw. Unterstützungsnetzwerke:
 - Unternehmen der Stadtwirtschaft
 - Wohnungsunternehmen
 - Stadtwerke
 - Verkehrsbetriebe
 - etc.
 - Landesbehörden / Landesunternehmen
 - Stadtentwickler
 - Projektentwickler
 - Projektgruppennetzwerke
 - Sparkassen und Banken
 - etc.

Kooperationen – aus Sicht der Bauwilligen

- es sollte eine zentrale Anlaufstelle vorhanden sein, die die jeweils erforderlichen Kontakte zu Externen oder zur Stadtverwaltung für die Bauwilligen herstellt bzw. identifiziert - idealerweise bei der Kommune oder bei einem kommunalen Unternehmen, das sich öffentlichen Aufgabenstellungen verpflichtet fühlt
- bei größeren Neubaugebieten evtl. einen Ansprechpartner bzw. eine Ansprechpartnerin organisatorisch verankern
- für die Konkretisierung der Projektplanung sollte eine enge Schnittstelle zu Stadtplanungsamt und Bauaufsicht vorhanden sein, die unnötige oder nicht genehmigungsfähige Erwartungshaltungen bzw. Fehlplanungen und die damit verbundenen Kosten minimiert oder ausschließt

- Zur Einstimmung
- Förderung und Beihilferecht
- Förderung und Grundstück
- Förderung durch Bürgschaften und Kredite
- Förderung durch Kooperationen
- **Fazit**

(Kurz-)Fazit

- EU-Beihilferecht (häufig) relevanter Faktor
- zentrales Problem: Mobilisierung und Finanzierung von Grundstücken
- Förderung von Projekten in wirtschaftlicher Hinsicht:
 - Grundstück zum Verkehrswert („Konzeptvergabe“)
 - Bürgschaften
 - Weiterleitung von Kommunalkrediten
 - „Mischkalkulation“ durch Ankauf von Grundstücken
 - ...
- Förderung von Projekten in organisatorischer/inhaltlicher Hinsicht:
 - ~~wirtschaftliche Beratung~~
 - Unterstützung im Projektmanagement
 - baurechtliche Beratung
 - planerische/städtebauliche Beratung
 - ...



Hermit

Schönheit

leben

leben

leben