

<b>Antrag</b>	Vorlage-Nr:	2017/1273-01-01		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
<b>Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen Mietwohnraum - Pkt. 7 Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum - ÄA TOP 3.4 (Fraktion DIE LINKE.)</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.10.2017	Ö	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss	07.11.2017	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	07.11.2017	Ö	Entscheidung	

**Beschluss:**

**Die Richtlinie zum „Ankauf von Belegungsbindungen“ wird in der Form der Anlage 1 zu dieser Vorlage beschlossen. Sie tritt ab 01.01.2018 in Kraft.**

**Die Verwaltung wird beauftragt,**

**die Richtlinie zum „Ankauf von Belegungsbindungen“ dahingehend anzupassen, ein Programm aufzulegen, dass die Verknüpfung von Bestandssanierung und Belegungsbindungen von Mietwohnraum beinhaltet.**

**Dafür wird die Verwaltung beauftragt gemeinsam mit dem Jobcenter ein Programm zur „Förderung von Arbeitsverhältnissen“ gemäß § 16e SGB II zu konzipieren. Dieses Programm soll dabei Beschäftigungsmöglichkeiten für Langzeitarbeitslose mit der Bestandssanierung von Wohnraum und der Schaffung von Belegungsbindungen verbinden.**

**Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:**

**Sachverhalt:**

Wie bekannt nimmt die Anzahl von Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung in den nächsten Jahren dramatisch ab. Bis 2020 wird die Zahl auf 1.004 Wohnungen sinken, bis 2030 bei heutigem Stand auf 412 Wohnungen.<sup>1</sup>

Das Wohnraumversorgungskonzept Osnabrück aus dem Jahr 2015 verdeutlicht, dass am Markt für preisgünstigen Wohnraum sich „starke Engpässe“<sup>2</sup> zeigen. Die Modellrechnung des Wohnraumversorgungskonzepts geht für 2020 von 17.823 Haushalten im Niedrigeinkommensbereich aus. Gleichzeitig werden für 2020 5.431 Wohneinheiten als „preiswerte Wohnungen“<sup>3</sup> angegeben. In Relation ergibt dies eine Versorgungsquote von 30

<sup>1</sup> VO/2017/0984-01

<sup>2</sup> Wohnraumversorgungskonzept Osnabrück 2015, S. 60

<sup>3</sup> Ebenda, S. 60: „Als preiswerte Wohnungen werden alle gebundenen Wohnungen sowie diejenigen freifinanzierten Wohnungen gezählt, die sich im Besitz der WGO, des Heimstättenvereins und des Stephanswerks befinden.“

% . Im Jahr 2013 lag diese noch bei 36,2 %. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich 70 % der Haushalte mit Niedrigeinkommen am freien Markt mit Wohnraum versorgen müssen.

Eine Steigerung der Versorgungsquote ist also dringend erforderlich.

Das Ziel, dafür zu sorgen, dass durch Planungsrecht bis 2020 3.000 neue WE in Osnabrück entstehen wird alleine nicht für eine signifikante Erhöhung dieser Quote sorgen können:

In der Antwort auf eine Anfrage unserer Fraktion zeigt sich, dass seit 2015 Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst wurden, in deren Bereich nach aktuellen Schätzungen ca. 1.360 WE errichtet werden könnten. Darüber hinaus befinden sich Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren, durch die weitere ca. 1.050 WE errichtet werden könnten. Abschließend befinden sich Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung, die potentiell für weitere 1.500 WE sorgen könnten. Ohne die Bebauungspläne in Vorbereitung ergeben sich dementsprechend 2.410 WE in konkreterer Planung. Wann diese WE tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen und somit für eine Entlastung sorgen könnten, ist noch nicht abzusehen. Der Anteil von WE mit Belegungsbindungen ist derzeit völlig offen. Die Verwaltung erfasst hierbei auch nicht die tatsächlich entstandenen Wohnungen, sondern, dem Ratsbeschluss vom Dezember 2014 folgend, „die Anzahl der Wohnungen, die seit dem Jahr 2015 in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden“<sup>4</sup>.

Darüber hinaus stellt die Verwaltung auf eine weitere Anfrage klar, dass im Neubau in der Regel nur Anteile der zweiten Fördergruppe (Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO – NwoFG; Nettokaltmiete 7,00 € pro m<sup>2</sup>) entstehen, also für mittlere Einkommensgruppen. Für die niedrige Einkommensgruppe beträgt die anfängliche Netto-Kaltmiete aktuell nicht mehr als 5,60 €. Dazu weiter aus der Antwort der Verwaltung: „Um auch Angebote bis max. 5,60 € zu erreichen, soll ergänzend die Bestandsbindung vorgeschlagen werden.“<sup>5</sup>

Der Ankauf von Mietpreis-/Belegungsbindungen von WE im Bestand ist die naheliegende und scheint kurzfristig die einzige Möglichkeit die Versorgungsquote zu erhöhen und so den Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen. In anderen Städten gibt es entsprechende Programme, die derart gestaltet sind, dass den Eigentümer\*innen die Mietdifferenz zwischen 5,60 € und der ortsüblichen Angebotsmiete erstattet wird, bei gleichzeitiger Bindung über einen Zeitraum von 10 oder mehr Jahren.

Eine andere Möglichkeit ist es die Miet-/Belegungsbindung über ein Sanierungsprogramm von den Eigentümer\*innen zu erhalten:

Wohnungen im Bestand weisen große Potenziale für energetische Sanierungen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren aus. Bei konstanten Sanierungsquoten wird der Anteil der Wohngebäude mit gedämmten Außenwänden bis 2030 in Niedersachsen auf 50 % steigen – es bestehen also weiterhin landesweit große Potentiale. Auch die demographische Entwicklung führt in nächster Zeit zu einer Nachfrageerhöhung nach barrierearmen Wohnungen. Es handelt sich hier also um zwei wichtige Faktoren für die zukünftige Weiterentwicklung des Bestandswohnungsmarkts, diese beiden Sanierungsmaßnahmen sollten dabei bestenfalls im Paket durchgeführt werden.<sup>6</sup>Darüber hinaus hat eine Befragung unserer Fraktion in den Stadtteilen Dodesheide und Schinkel ergeben, dass Wohnungen mit Belegungsbindungen grundsätzlich stark sanierungsbedürftig sind. Es ist zu prüfen, welche Bundes- und Landesprogramme hierbei zu nutzen wären.

Die Eigentümer\*innen von Bestandswohnungen werden also zukünftig Investitionen in energetische Optimierung und Barriereabbau intensivieren müssen.

---

<sup>4</sup> s. VO/2017/1202-01

<sup>5</sup> VO/2017/1200-01

<sup>6</sup> NBank (2012/2013), Wohnen in Niedersachsen 2012-2030: Investieren in zukunftssichere Bestände, S. 8-9

Die Durchführung von derartigen Sanierungsmaßnahmen sollten den Eigentümer\*innen angeboten werden, wenn diese sich bereit erklären die so sanierten Wohneinheiten im Gegenzug mit einer Belegungs- / und Mietpreisbindung zu versehen.

Um entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sollte die Stadt Osnabrück gemeinsam mit dem Jobcenter ein Programm zur „Förderung von Arbeitsverhältnissen“ gemäß § 16e SGB II entwickeln. So könnte es langzeitarbeitslosen Menschen mit mehreren Vermittlungshemmnissen ermöglicht werden, einer Beschäftigung nachzugehen. Diese Beschäftigungen sind gemäß des § 16e SGB II sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse, die durch einen Zuschuss an den\*die Arbeitgeber\*in subventioniert werden. Dieser Zuschuss beträgt maximal 75 % des Arbeitsentgelts und die Dauer einer derartigen Beschäftigung darf maximal 2 Jahre betragen. Dabei ist es jedoch egal, ob es sich um eine öffentliche, private, gemeinnützige oder erwerbswirtschaftliche Tätigkeit handelt. Auch die Kriterien der Zusätzlichkeit, des öffentlichen Interesses und der Wettbewerbsneutralität müssen nicht erfüllt werden.

Denkbar ist eine Art Pilotprojekt „Beschäftigungsfördernde Bestandssanierung zum Aufbau von Belegungsbindungen“ in dem die Problemfelder Langzeitarbeitslosigkeit, Sanierungsbedarf und bezahlbarer Wohnraum zusammen gedacht und als Projekt gelöst werden. Dafür sollte gemeinsam mit dem Jobcenter nach Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsverhältnissen gesucht werden, die zum Inhalt die Sanierung von Bestandswohnungen in Osnabrück haben. Dieses Sanierungsprogramm kann interessierten Eigentümer\*innen angeboten und im Gegenzug Belegungsbindungen neu geschaffen werden.<sup>7</sup>

Gez. Giesela Brandes-Steggewentz  
Fraktionsvorsitzende

---

<sup>7</sup> Vergleichbare Projekte führt die GrünBau gGmbH gemeinsam mit weiteren Institutionen in der Stadt Dortmund durch. Dazu: <http://www.gruenbau-dortmund.de/dienstleistungen/arbeitsmarkt/forderung-von-arbeitsverhaeltnissen-fav/> und <http://www.gruenbau-dortmund.de/wp-content/uploads/2013/10/Stabilisierung-von-Wohnquartieren.pdf>