

Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg  
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.05.2017

### Sachverhalt

Nach der im Jahre 2006 (AfS vom 12.10.2006) eingeführten Quotenregelung ist bei der Schaffung von Baurecht ein bestimmter Anteil der zu errichtenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. In der Fassung des Baulandbeschlusses (AfS vom 18.05.2017 / Stadtrat vom 24.05.2017) sieht die Quotenregelung unter anderem folgendes vor (in Klammern sind die Ziffern des Baulandbeschlusses angegeben):

- Geschosswohnungen: Werden mehr als 30 Wohneinheiten (Untergrenze) Geschosswohnungen errichtet, beträgt die Quote 20%. (Ziff. B 3.1.1. Satz 1) Werden mehr als 100 Wohneinheiten errichtet, beträgt die Quote 30% (Ziff. B 3.1.1. Satz 2). Die geförderten Wohneinheiten sind stets als Mietwohnungen nachzuweisen (Ziff. B 3.1.1. Satz 3).

Für Bauvorhaben bis zu 50 Wohneinheiten kann die 20%-Quote in begründeten Einzelfällen auch auf einem alternativen Grundstück des Investors im Stadtgebiet nachgewiesen werden (sog. Flexibilisierungsregelung in Ziff. B 3.4.).

- Reihen-/Einfamilienhäuser: Werden mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser errichtet, beträgt die Quote 30% (Ziff. B 3.1.1. Satz 2)

Im o.g. Antrag fordert die SPD-Stadtratsfraktion eine Änderung des Baulandbeschlusses und schlägt vor,

- a) die Quote im Geschosswohnungsbau bei mehr als 30 Wohneinheiten durchgängig auf 30% festzusetzen (damit würde für alle Bauvorhaben in der Größe zwischen 31 und 100 Wohneinheiten die Quote von 20% auf 30% erhöht; das soll auch für den Nachweis auf Ersatzgrundstücken nach Ziff. B 3.4. gelten) sowie
- b) die Erfüllung der Quote im Geschosswohnungsbau auch mit Eigentumswohnungen zuzulassen.

#### **Zu a) Einheitliche Quote von 30% bei mehr als 30 Wohneinheiten Geschosswohnungen**

Der Schwellenwert von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, ab dem die Quote für geförderte Wohnungen verlangt wird, wurde aufgrund der Erfahrungen mit der Anwendung der Quotenregelung und den Gegebenheiten am Wohnungsmarkt bereits zweimal gesenkt. Der ursprünglich im Jahr 2006 (AfS vom 12.10.2006) beschlossene Schwellenwert von mehr als 100 Wohneinheiten (WE) wurde im Jahr 2013 (AfS vom 18.07.2013) auf 70 WE und im Baulandbeschluss (AfS vom 18.05.2017 / Stadtrat vom 24.05.2017) auf 30 WE abgesenkt.

Fazit: Die beantragte Erhöhung der Quote von 20% auf 30 % bei Vorhaben zwischen 31 und 100 Wohneinheiten ist vertretbar. Denn die mit dem Baulandbeschluss (dort Ziff. 3.4) eingeführte Flexibilisierungsregelung kommt Investoren in kleinen Baugebieten (mit bis zu 50 Wohneinheiten) entgegen.

#### **Zu b) Erfüllung der Quote im Geschosswohnungsbau auch durch die Errichtung von Eigentumswohnungen**

Der Grundsatzbeschluss zur Quotenregelung aus dem Jahr 2006 ließ noch offen, den vereinbarten Anteil der Wohnflächen für den geförderten Geschosswohnungsbau als Eigentumswohnungen oder als Mietwohnraum zu erbringen. In bislang einem Fall (am ehem. Nordbahnhof) versuchte ein Investor im Geschosswohnungsbau, die Quote für geförderte Wohnungen durch geförderte Eigentumswohnungen zu erfüllen. Hierbei zeigten sich Vollzugsprobleme, die damals nur mangelhaft oder gar nicht gelöst werden konnten. Eine Vermarktung der geförderten Eigentumswohnungen war nicht

möglich (nach mehrmaligem Weiterverkauf des Grundstücks entstanden statt geförderter Eigentumswohnungen schließlich geförderte Mietwohnungen, allerdings mit mehrjähriger Verzögerung). Im AfS vom 18.07.2013 wurde daher einstimmig beschlossen, im Geschosswohnungsbau die Quote an geförderten Wohnungen ausschließlich durch Mietwohnungen erfüllen zu können. Dem liegen folgende Überlegungen und Erfahrungen zugrunde:

- Die Quote aus dem Städtebaulichen Vertrag (SV) ist bei Eigentumswohnungen vom Investor im Grundbuch in Form von Ankaufsrechten abzusichern. Im Zuge der Vermarktung der Eigentumswohnungen erfolgt jedoch eine Aufteilung des Grundstücks nach Wohneigentumsgesetz (WEG), wobei die Belastung aus dem SV auf sämtliche Teilgrundstücke übergeht. Dies erschwert dem Investor die Vermarktung und den Verkauf seiner freifinanzierten Wohnungen erheblich. Werden die Belastungen zu Gunsten der Stadt aber im Zuge der Aufteilung nach WEG nur an den förderfähigen Wohnungen eingetragen, so gibt die Stadt damit die Möglichkeit aus der Hand, das ursprünglich ungeteilte Grundstück im Falle der Nichterfüllung der Forderungen zu erwerben oder an einen anderen Investor weiterzureichen, der zur Erstellung der vereinbarten förderfähigen Wohnungen bereit ist.
- Die Maßgabe zum geförderten Wohnungsbau in städtebaulichen Verträgen, wonach der Bodenwert des geförderten Wohnungsbaus auf Basis des Verkehrswerts gerechnet wird und dabei einen preisindizierten Höchstbetrag nicht übersteigen darf, ist bei Eigentumswohnungen nicht nachprüfbar. Anders als bei Familienheimen und Vorhaben im Mietwohnungsbau, wo der Grundstückspreis aus der Kalkulation ersichtlich und eindeutig zuordenbar ist, kann ein Preisnachlass aufgrund der üblichen Mischkalkulation (Lage auf dem Grundstück und im Gebäude) beim Verkauf von Eigentumswohnungen nicht zweifelsohne auf die o.g. Maßgabe zurückgeführt werden. Die Regelung kann dementsprechend nicht transparent vollzogen werden.
- Zudem zeigt sich unter dem Aspekt der Nachfrage, dass der Anteil geförderter, neuer Eigentumswohnungen an geförderten Eigentumsmaßnahmen insgesamt (Familienheime, Eigentumswohnungen, neu und gebraucht) gleichbleibend gering ist: Zwischen 2013 und 2016 wurden insgesamt 355 Eigentumsmaßnahmen gefördert, darunter nur 13 neue Eigentumswohnungen. Die Vermutung liegt nahe, dass auch im Rahmen der Quotenregelung angebotene, neue Eigentumswohnungen nicht entsprechend nachgefragt werden würden und der Investor daher nach Ablauf einer Frist aus der Verpflichtung, anteilig geförderte Wohnungen zu errichten, zu entlassen wäre, ohne sie erfüllt zu haben.  
Demgegenüber ist die Nachfrage nach gefördertem Mietwohnraum infolge anhaltender Bindungsausläufe, steigender Mietpreise und anhaltender Zuwanderung anhaltend hoch, so dass die Regelung, geförderten Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau ausschließlich im Mietwohnungsbau zu erbringen, sinnvoll und notwendig ist und nicht dahingehend ergänzt werden sollte, dass der Nachweis auch in Form von Wohneigentum möglich ist.
- Angesichts des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum gilt es, mehrjährige Verzögerungen bei der Realisierung geförderten Wohnungsbaus zu vermeiden.

**Fazit:** Das Wirtschaftsreferat hält es aufgrund der dargestellten Überlegungen und praktischen Erfahrungen für nicht zielführend, bei Geschosswohnungen die Quote für geförderten Wohnungsbau auch durch geförderte Eigentumswohnungen zuzulassen. Vielmehr soll an der Beschlusslage gemäß AfS vom 18.07.2013 (bestätigt im Baulandbeschluss, AfS vom 18.05.2017 / Stadtrat vom 24.05.2017) festgehalten und die Erfüllung der Quote im Geschosswohnungsbau weiterhin nur durch geförderte Mietwohnungen möglich sein.

**Anmerkung zur Diversity-Relevanz:**

*Mit der Wohnraumförderung wird dazu beigetragen, die Zugangsmöglichkeiten zu preisgünstigem Wohnraum zu verbessern. Mit der Quotenregelung soll mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Hierdurch werden Gruppen bevorzugt, z.B. Familien mit Kindern, für die das Angebot preisgünstiger Wohnungen im Stadtgebiet knapper wird.*