

Richtlinien zur sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung in Metzingen

vom 06.07.2020

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 02. Juli 2020 finden künftig folgende Richtlinien zur Festlegung einer Mindestquote am preisgebundenem Mietwohnraum (zukünftig „Sozialquote“ genannt) Anwendung.

1. Anwendungsbereich / Schwellenwert

- (1) Die Richtlinien finden Anwendung bei Projekten des Geschosswohnungsbaus, für die Planungsrecht geschaffen oder geändert werden muss (Neuaufstellung oder Änderung des Bebauungsplans) oder für die ein städtisches Grundstück zur Verfügung gestellt wird.
- (2) Die Sozialquote greift bei Projekten des Geschosswohnungsbaus ab 10 Wohneinheiten oder mindestens 1.100 m² Bruttogeschossfläche (im Sinne der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 auf alle Geschosse bezogen).

Begründung:

(1) Rechtliche Handhabe zum Abschluss einer vertraglichen Regelung (und damit auch zur Festlegung einer Sozialquote) besteht nur, wenn für ein Bauprojekt ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss (städtebaulicher Vertrag) oder wenn ein stadteigenes Grundstück verkauft wird (Kaufvertrag).

Besteht für ein Bauprojekt bereits aufgrund eines bestehenden Bebauungsplans oder aufgrund der Vorschriften nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich) ein Rechtsanspruch, kann vom Vorhabenträger keine vertragliche Regelung erzwungen werden. Unberührt davon bleibt eine vertragliche Regelung auf freiwilliger Basis.

Im Falle eines Grundstückverkaufs durch die Stadt sind Regelungen zur Sozialquote im Rahmen des Kaufvertrags möglich.

(2) Die Festsetzung einer Sozialquote mit dem Ziel einer stärkeren sozialen Durchmischung greift effektiv bei größeren Vorhaben im Geschosswohnungsbau (und bspw. nicht bei einem Einfamilien- oder Doppelhaus). Bei größeren Vorhaben kann durch entsprechende Kalkulation eher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden, ohne den Vorhabenträger wirtschaftlich zu überfordern.

Schwellenwert bildet eine Kombination aus der Zahl der Wohneinheiten und der Bruttogeschossfläche, da es städtebaulich sinnvoll ist, eine sozial ausgewogene Durchmischung sowohl ab einer bestimmten Zahl von Wohneinheiten (z.B. bei Mehrfamilienhäusern mit einer

größeren Anzahl kleinerer Wohneinheiten) als auch ab einer bestimmten Wohnflächengröße zu erreichen.

Die Sozialquote greift, wenn mehr als 10 Wohnungen (unabhängig von der Wohnfläche) oder mindestens 1.100 m² Bruttogeschossfläche (dies entspricht rund acht 75-Quadratmeter-Wohnungen) im Geschosswohnungsbau hergestellt werden.

2. Höhe und Bezugsgröße der Sozialquote

Mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sind bei Projekten im Geschosswohnungsbau als preisgebundener Mietwohnraum zu erstellen.

Begründung:

Die Sozialquote gibt an, wie hoch der Anteil an bezahlbarem bzw. mietpreisgebundenem Wohnraum bei Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau sein muss. Aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen in Metzingen (Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur) wird eine Sozialquote von 25 % angesetzt. Dem städtebaulichen Ziel einer ausgewogenen sozialen Durchmischung wird damit in angemessener Weise Rechnung getragen.

Bezugsgröße bildet die Bruttogeschossfläche im Sinne der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 auf alle Geschosse bezogen. Mit der BGF werden die Außenmaße von Gebäuden (also die tatsächlich gebaute Netto-Raumfläche zuzüglich Konstruktionsfläche) einheitlich und transparent ermittelt. Sie bildet gleichzeitig eine gute Grundlage für die Vergleichbarkeit der betroffenen Projekte.

Würde sich die Sozialquote nur auf die Anzahl der Wohneinheiten beziehen, bestünde die Gefahr, dass anteilig weniger als die tatsächlich realisierte Geschossfläche im bezahlbaren Marktsegment geschaffen wird. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn die nachzuweisenden bezahlbaren Wohnungen flächenmäßig nur kleine Einheiten umfassen, die anderen Wohnungen aber deutlich größer sind. Dies kann zu einseitigen Wohnungsgrößen und Mieter-strukturen führen, was dem städtebaulichen Ziel einer ausgewogenen sozialen Durchmischung zuwiderlaufen würde.

3. Mietpreisbindung und Bindungsdauer

- (1) Die Kaltmiete des preisgebundenen Mietwohnraums liegt – sofern keine niedrigere Miethöhe auf Grund weiterer öffentlicher Förderung gilt – bei 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Miet-spiegel der Stadt Metzingen.
- (2) Die Preisbindung beläuft sich auf 20 Jahre nach erstmaliger Bezugsfertigkeit des Mietwohnraums.

Begründung:

(1) Die Umsetzung der Sozialquote im Geschosswohnungsbau entfaltet erst dann seine gewünschte Wirkung, wenn die Mieten tatsächlich in einem bezahlbaren Bereich liegen bzw. die Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung stehen. Es muss sichergestellt

werden, dass die Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Grundlage bildet der Mietpreisspiegel, der zurzeit für Metzingen neu erstellt wird.

Nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete - je nach Programmart - zwischen 20% und 40% abzusenken. Dies setzt allerdings das Vorhandensein und die Inanspruchnahme entsprechender Fördermittel voraus, auf die die Stadt keinen Einfluss hat.

Aufgrund der Marktlage in Metzingen ist in der Regel davon auszugehen, dass bei einer Absenkung der Kaltmiete auf 20% Projekte auch ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln noch wirtschaftlich angemessen sind. Werden öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen, erhöht sich die Absenkung entsprechend den Vorgaben des Förderprogramms.

(2) Die Bindungsdauer beläuft sich auf 20 Jahre beginnend ab erstmaliger Bezugsfertigkeit der Mietwohnung. Die Dauer orientiert sich an den Durchschnittsfristen des Förderprogramms des Landes. Bei Inanspruchnahme von bestimmten Fördermitteln kann sich die Bindungsdauer erhöhen.

4. Belegungsrechte

Die mietpreisgebundenen Wohnungen dürfen nur an Personen mit einem in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein vergeben werden.

Begründung:

Um sicherzustellen, dass der bezahlbare Wohnraum tatsächlich einkommensschwächeren Haushalten zu Gute kommt, ist ein entsprechender Nachweis erforderlich. Mit einem in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein wird für die jeweilige Person bzw. den Haushalt nachgewiesen, dass die maßgeblichen Einkommensgrenzen und die angemessenen Wohnungsgrößen eingehalten werden.

5. Mittelbare Belegungen

Der Nachweis der mietpreisgebundenen Wohnungen an anderer Stelle des Bauvorhabens ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Begründung:

Der nach Sozialquote erforderliche preisgebundene Mietwohnraum ist grundsätzlich an Ort und Stelle des Bauvorhabens nachzuweisen. Dadurch wird eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur in den jeweiligen Wohnquartieren sichergestellt. Die Zulässigkeit von Alternativstandorten für den preisgebundenen Mietwohnraum würde dieser städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehen.

6. Vertragliche Umsetzung

- (1) Die Verpflichtung zur Umsetzung der Richtlinien zur Sozialquote liegt beim Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger.
- (2) Die Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag oder im Kaufvertrag sowie durch die Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt.
- (3) Für den Vertrag ist eine Planzeichnung im Maßstab 1:100 vorzulegen, aus der die Lage des preisgebundenen Mietwohnraums eindeutig erkennbar wird. Die Einhaltung der Sozialquote ist durch eine Berechnung der Bruttogeschossfläche nachzuweisen.

Begründung:

- (1) Die Umsetzung der Sozialquote wird im städtebaulichen Vertrag oder im Falle des Verkaufs städtischer Fläche im Kaufvertrag geregelt. Zusätzlich erfolgt eine Sicherung im Grundbuch, um insbesondere bei einem Eigentümerwechsel die Umsetzung sicherzustellen.
- (3) Als Bestandteil des Vertrags sind beurteilungsfähige Planunterlagen im Maßstab 1:100 (analog § 6 Abs. 1 LBOVVO BW) sowie eine Berechnung der Bruttogeschossfläche im Sinne der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 vorzulegen.

7. Mietvertrag und Mitteilungspflichten

- (1) Der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger hat der Stadtverwaltung Metzingen mit einem Vorlauf von 1 Monat schriftlich mitzuteilen
 - a) die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung,
 - b) den Beginn des Mietverhältnisses (mit Benennung des Mieters einschließlich der Haushaltsangehörigen und Vorlage des Wohnberechtigungsscheins und des Mietvertrags),
 - c) die Beendigung des Mietverhältnisses,
 - d) den Verkauf der Wohnung.
- (2) Im Mietvertrag ist auf die Regelungen zum preisgebundenen Mietwohnraum hinzuweisen. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Überlassung des Mietwohnraums (Untervermietung) an nicht wohnberechtigte Dritte unzulässig ist.
- (3) Leerstände im preisgebundenen Mietwohnraum sind der Stadtverwaltung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Leerstände über 6 Monate sind unzulässig.

Begründung:

- (1) Zur Überprüfung der Einhaltung der Regelungen zur Sozialquote ist die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung, der Beginn des Mietverhältnisses bzw. die Vorlage des Mietvertrages mit Berechtigungsnachweis, die Beendigung des Mietverhältnisses sowie der

Verkauf der Wohnung der Stadtverwaltung Metzingen schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat spätestens einen Monat vor der Bezugsfertigkeit bzw. dem Beginn oder dem Ende des Mietvertrags zu erfolgen. Der Verkauf einer Wohnung ist spätestens einen Monat vor dem Notartermin mitzuteilen.

(2) Im Mietvertrag soll insbesondere auf die Bindungsdauer und die Regelungen zur geminderten Miethöhe hingewiesen werden. Der Mieter soll frühzeitig von den besonderen Regelungen Kenntnis erhalten.

(3) Leerstände des Mietwohnraums sind grundsätzlich zu vermeiden, um der starken Nachfrage nach Mietwohnungen gerecht zu werden. Leerstände über 6 Monate sind nicht zulässig, sofern keine besonderen Gründe nachgewiesen werden (z.B. bei längeren Umbauarbeiten).

8. Evaluation

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren werden die Regelungsinhalte zur Sozialquote evaluiert.

Begründung:

In regelmäßigen Abständen, d.h. nach 2 Jahren, wird anhand der getätigten Projekte im Geschosswohnungsbau beurteilt, ob die Regelungsinhalte der Sozialquote praktikabel sind und den damit verfolgten städtebaulichen Zielen gerecht werden. Sofern Modifikationen sinnvoll erscheinen, können die Regelungsinhalte geändert werden. Über die Änderungen entscheidet der Gemeinderat.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Änderungshistorie der Richtlinien zur sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung in Metzingen:

	Beschluss-vorlage	Beschluss-datum	Ausfertigung	Bekannt-machung	Inkrafttreten
Erstfassung der Richtlinien	065/2020-ö-5.1	02.07.2020	06.07.2020	09.07.2020	10.07.2020