



An die
Mitglieder des Ausschusses für
Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen

02.12.2019

**25% Regelung beim Wohnungsbau
hier: Stellungnahme zum Tagesordnungspunkt 6.1, AUSW-Sitzung 06.11.2019
-Drucksache Nr.: 15614-19-E-1-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir in einer gemeinsamen Stellungnahme zu den Fragen der Fraktion DIE LINKE & PIRATEN wie folgt Stellung:

Pkt. 1:

Am 10.04.2014 hat der Rat der Stadt Dortmund eine Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau beschlossen. Seit diesem Zeitpunkt wurde in einem Fall eine Äquivalenzzahlung zur 25% Regelung vereinbart (Drucksache Nr.: 10615-18). Dies ist erforderlich geworden, da der Vorhabenträger auf dem Areal drei unterschiedliche Haustypen realisiert, welche durch ihre Wohnflächen nicht mit den Wohnflächenobergrenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen vereinbar sind. Eine Förderung als Mieteinfamilienhäuser ist somit nicht möglich gewesen. Somit wurden ca. 10 Wohneinheiten nicht im öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau zur Verfügung gestellt.

Pkt. 2:

Der Vorhabenträger hat eine Zahlung in Höhe von 108.614,73 € geleistet.

Pkt. 3:

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass sich die Investierenden in der Regel verpflichten den geförderten Wohnungsbau entsprechend der 25 % Regelung umzusetzen. Insofern kann zum jetzigen Zeitpunkt unterstellt werden, dass auch die Höhe der drohenden Ausgleichszahlung ein hinreichender Grund ist, tatsächlich geförderten Wohnraum zu erstellen. Da die Umsetzung, also die Errichtung des Wohnraums, jedoch in einigen Fällen noch aussteht wird die Wirksamkeit des Instrumentes weiter beobachtet.

Pauschale Zahlen zum Verhältnis der Ausgleichszahlungen zu den Gewinnsteigerungen bei Erstellung der Wohnungen ohne Mietpreisbindung können nicht beziffert werden, da diese Berechnungen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nicht ermittelt werden.

Darüber hinaus ist die Wirtschaftlichkeit von unterschiedlichen Parametern abhängig und stellt sich in jedem Projekt unterschiedlich dar.

Die Stadt Dortmund nimmt generell an der Wertsteigerung des Grundstücks teil.

Pkt. 4:

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist die bisherige Höhe der Ausgleichszahlungen ausreichend. Die Entwicklung sollte im Rahmen des Berichtswesens weiter beobachtet und in regelmäßigen Abständen evaluiert werden.

Pkt. 5:

In einem Fall hat sich ein Vorhabenträger zwar verpflichtet, 25% der entstehenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren, dies aber nicht umgesetzt und sich somit nicht vertragskonform verhalten. Dadurch sind ca. 3 Wohneinheiten nicht im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau entstanden. Der Ausgleichsbetrag wurde gezahlt.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Stüdemann

Ludger Wilde