

<b>zuständig:</b> Fachbereich 60 / Umwelt, Baurecht und Bauordnung		
<b>Bezahlbaren Wohnraum erhalten; Antrag Nr. 165 von Herrn Stadtrat Damasceno da Costa e Silva (Die Linke) vom 22.09.2023</b>		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
05.02.2024	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Herr Stadtrat Damasceno da Costa e Silva (Die Linke) hat am 22.09.2023 (Antrag Nr. 165) beantragt, über mehrere Maßnahmen zur Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum zu beschließen.

**Verbindlicher Prozentsatz von 30 % an Sozialwohnungen bei Wohnungsneubauten:**

Aus dem Fachbereich 61 Stadtplanung ist zur Einführung eines verbindlichen Prozentsatzes von 30 % an Sozialwohnungen bei Wohnungsneubauten Folgendes mitzuteilen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die Stadt Hof hat in der letzten Dekade keine Bebauungspläne erarbeitet, sondern nach dem Grundsatz der Landesregierung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gehandelt.

Vor drei Jahren wurde erstmals wieder ein Neubaugebiet geplant und ausgewiesen.

Im Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Rosenbühl“, in Kraft getreten am 25.05.2020, sollte insbesondere für Familien mit Kindern die Möglichkeit des Bauens mit Unterstützung des sogenannten „Baukindergeldes“ ermöglicht werden. Die Flächen, die zur Planung zur Verfügung standen, waren in integrierter Lage und wurden als Abrundung der vorhandenen Bebauung mit einem niedrigen Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Eine Nachfrage nach Bauplätzen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern war jahrelang nicht zu verzeichnen und ist daher in diesem Neubaugebiet nicht berücksichtigt worden.

Allerdings bestand in den vergangenen Jahren die Möglichkeit für Investoren eine Mehrfamilienhausbebauung, als soziale Wohnraumförderung gefördert, umzusetzen.

Im Baugebiet Jägersruh standen jahrelang Baugrundstücke zur Verfügung – es gab jedoch keine Nachfrage.

Aktuell ist in Zusammenarbeit mit einem Investor, der vier Mehrfamilienwohnhäuser errichten möchte, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant. Die Erarbeitung der Rechtsgrundlage wird ca. ein Jahr Zeit beanspruchen, sodass voraussichtlich im Jahr 2025 ca. 45 geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen werden.

Zweimal im Jahr findet ein sogenannter „Runder Tisch Wohnen“ statt, bei dem die Verwaltung in engem Austausch mit den Vertretern der Wohnungsbaugenossenschaften steht. Hier werden auch die Themen rund um die soziale Wohnraumförderung eingebracht.

Eine verbindliche Festlegung eines Anteils an sozialem Wohnungsbau in jedem (Wohn-)Bebauungsplan ist daher nicht zwingend notwendig.

### **Bestimmung der Stadt Hof als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt:**

Nach § 201a BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnungen Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt nach § 201a S. 3 BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder geringerer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Derzeit ist keine dieser Voraussetzungen bei der Stadt Hof erfüllt, sodass die Stadt Hof auch nicht von der Landesregierung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB durch Rechtsverordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt wird und eine Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % erfolgen wird.

Vor diesem Hintergrund hat eine Kontaktaufnahme mit der Landesregierung derzeit keine Aussicht auf Erfolg.

### **Berechnung der Kosten der Unterkunft anhand eines aktualisierten Mietspiegels:**

Hinsichtlich der Aktualisierung des Mietspiegels teilt der Fachbereich 50 Jugend und Soziales mit, dass die Stadt Hof derzeit mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels befasst ist und ein Gutachten zur Ermittlung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (sog. „Schlüssiges Konzept“) erstellen lässt.

Die in einer Gemeinde zulässige Miete bemisst sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierten Wohnraum (Miete für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden ist). Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden und auf repräsentativen Daten beruhen. Sie werden von der Gemeinde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt und müssen im Abstand von 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern hat der Bundesgesetzgeber eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln eingeführt. Diese besteht für die Stadt Hof nicht. Eine bestimmte Art von Mietspiegeln wird nicht verlangt, so dass auch ein einfacher, statt eines qualifizierten Mietspiegels, genügt. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 22.06.2020 wurde der qualifizierte Mietspiegel 2020 der Stadt Hof anerkannt. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mittels Verbraucherpreisindex zum 01.06.2022 erfolgte aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 23.05.2022.

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden im Rahmen des Leistungsbezugs von Bürgergeld- und Sozialhilfeempfängern Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zur Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen fordert das Bundessozialgericht (BSG) ein sogenanntes „Schlüssiges Konzept“ (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel). Nach der Rechtsprechung des BSG ist ein schlüssiges Konzept nach zwei Jahren ab Datum der Inkraftsetzung fortzuschreiben und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Die Angemessenheitsgrenzen für den grundsicherungsrelevanten Mietspiegel wurden zuletzt durch jeweiligen Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 18.05.2020 zum 01.06.2020 festgelegt und zum 01.06.2022 fortgeschrieben. Die angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII sind daher nun zum 01.06.2024 im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes neu festzusetzen.

Frau Oberbürgermeisterin Döhla hat mit Verfügung vom 07.07.2023 die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels und des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels beauftragt. Der Leiter des Unternehmensbereichs 2 hat am 10.07.2023 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses über den aktuellen Sachstand informiert.

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung wurde der Auftrag an die Fa. ALP, Institut für Wohnen, Hamburg vergeben. Am 28.12.2023 erging eine Pressemitteilung an die Hofer Bevölkerung, dass die Erstellung des Mietspiegels angelaufen ist. Anfang Januar 2024 gingen Schreiben an zufällig ausgewählte Mieter und Vermieter zur Abfrage der benötigten Daten in Auslauf. Der Stichprobenumfang beträgt etwa 5000 Datensätze. Das entspricht fast 1/3 des Hofer Mietwohnungsmarktes.

Aufbauend auf den Daten des qualifizierten Mietspiegels wird die Fa. ALP gleichfalls die neuen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Empfänger von Leistungen nach dem SGB II (Bürgergeld) und dem SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung) ermitteln.

Sowohl der qualifizierte Mietspiegel als auch die neuen Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft sollen voraussichtlich zum 01.06.2024 in Kraft treten.

Der qualifizierte Mietspiegel liefert Daten zum frei finanzierten Wohnraum. Bei der Berechnung der neuen Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII werden grundsätzlich sozial geförderte Wohnungen berücksichtigt.

### **Maßnahmen zur Kontaktaufnahme mit Eigentümern von länger leerstehenden Wohnungen:**

Das Thema Bekämpfung von Leerstand wird seit Januar 2021 intensiv im Rahmen der Immobilienoffensive, welche seit 01.07.2023 im neu geschaffenen Dienstleistungszentrum Bau angesiedelt ist, bearbeitet.

Die Immobilienoffensive verfolgt aktive Maßnahmen zur Prävention und Reduzierung des Leerstandes in der Stadt Hof und setzt dabei auf inhaltliche Schwerpunkte wie Leerstandsmanagement, Fördermittelberatung, Investorenvermittlung und Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel, das Stadtgebiet optisch und strukturell weiter voranzutreiben. Im Rahmen von Briefkampagnen in verschiedenen Stadtvierteln wird gezielt Kontakt mit Eigentümern von leerstehenden Immobilien aufgenommen. Sofern seitens des jeweiligen Eigentümers Interesse hieran besteht, erfolgt eine ganzheitliche Beratung dahingehend, welche Fördermöglichkeiten es gibt, um eine leerstehende Immobilie wieder zu beleben.

Unter anderem wird auf die Möglichkeit einer Sanierungserstberatung und die Inanspruchnahme eines entsprechenden Gutscheins sowie auf die kommunalen Förderprogramme Hof Fassade, Hof Geschäft, Hof Grün hingewiesen.

Daneben arbeitet die Immobilienoffensive verschiedene Vortragsreihen aus, in der Eigentümer von leerstehenden und sanierungsbedürftigen Immobilien rund um verschiedene Themen informiert werden.

Eine kommunale Immobilienplattform ist in Planung, die helfen soll, Vermieter bzw. Verkäufer einer Immobilie und potentielle Mieter bzw. Käufer schneller zusammenzubringen.

Die Stadtverwaltung hat bereits Maßnahmen ergriffen, um mit Wohnungseigentümern von länger leerstehendem Wohnraum in Kontakt zu treten, um die Wohnung langfristig wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Erläuterungen zur Prüfung der Maßnahmen zur Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum werden zur Kenntnis genommen. Der Antrag Nr. 165 vom 22.09.2023 von Herrn Stadtrat Damasceno da Costa e Silva, Fraktion „Die Linke“, ist damit nach der Geschäftsordnung erledigt.

II. In die Sitzung des Stadtrates am 05.02.2024  
zur Beschlussfassung

III. Zurück an Fachbereich 60 Umwelt, Baurecht und Bauordnung

Hof, den 31.01.2024  
UNTERNEHMENSBEREICH V

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter