



Aktenzeichen: A-S/jm, A-S/Kt

Datum: 21.11.2024

Hinweis: XVI/3121

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

Aussetzung der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau (Drs. XVI/3121)

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Die Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben (Quotierungsrichtlinie) vom 01.06.2019 (Drs. XVI/3121) wird für den Zeitraum von 24 Monaten – beginnend ab dem 01.01.2025 ausgesetzt.

Die Aussetzung gilt für alle Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in denen der Stadtrat den Bebauungsplan oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis zum 31.12.2027 als Satzung beschließt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Der Stadt Frankenthal fehlt dringend benötigter Wohnraum. Amtliche Statistiken verdeutlichen dies regelmäßig. Ursache hierfür ist die geringe Neubautätigkeit in den letzten Jahren.

Ausweislich einer Studie der IHK Pfalz zu den Stärken und Schwächen der einzelnen Wirtschaftsstandorte in der Region aus dem Jahr 2022 bildet Frankenthal mit einem Anteil von lediglich 0,2% an neu errichteten Wohngebäuden das Schlusslicht der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz.

Dieser Umstand und die geringen Bautätigkeiten der letzten Jahre haben die Stadtverwaltung dazu veranlasst, den Gremien mit der Roadmap Wohnungsbau einen neuen Weg vorzuschlagen. Die Roadmap Wohnungsbau (siehe Drs. XVII/3844) wurde im März 2024 einstimmig vom Stadtrat beschlossen und formuliert fünf Etappenziele zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Zentrales Ziel ist dabei ein Neustart im Wohnungsbau als gemeinsame Kraftanstrengung aller Akteure.

Der Wohnungsbau in Frankenthal ist seither von einem kooperativ-konstruktiven Miteinander von Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren geprägt. Für priorisierte Bebauungsplanverfahren (siehe Etappenziel 1 der Roadmap) soll bis Mitte 2025 der Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Verwaltung und der Oberbürgermeister haben entsprechend intensive Gespräche und Verhandlungen mit den betroffenen Wohnungsbauakteuren geführt, um die laufenden Projekte zielgerichtet zum Abschluss zu bringen. Trotz größter Bemühungen stellt sich die Umsetzung der Quotierungsrichtlinie aus dem Jahr 2019 (siehe Drs. XVI/3121) zu einer teilweise unüberwindbaren Hürde in den derzeit laufenden und ohnehin aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen schon schwierigen Verhandlungen für einen zügigen Fortschritt bzw. Abschluss der Projekte heraus.

Hierdurch wird die ohnehin schon spezifische Ausgangssituation in Frankenthal bezüglich des Wohnungsbaus noch verschärft. Im Vergleich zu anderen Städten in der Region wie bspw. Speyer, Landau oder Ludwigshafen weist Frankenthal dabei deutlich schwierigere Rahmenbedingungen und damit größere Herausforderungen in Bezug auf den Wohnungsbau auf. Während andere Städte, wie bspw. Landau, in der Vergangenheit auf mehrere große Konversionsflächen im Umfang von 100 ha oder größere Flächen in städtischen Besitz zurückgreifen können, stehen Frankenthal nur sehr bedingt solche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Gleichzeitig fehlt es an einer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft als wichtigem Player auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere bei der Realisierung von bezahlbarem, gefördertem Wohnungsbau oder auch Sonderwohnformen. So wirken z.B. in Speyer zwei starke Wohnungsbauunternehmen (Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer (GBS) und Gewo Wohnen GmbH) sowie zusätzlich noch ein kirchliches Wohnungsbauunternehmen mit starker Verbundenheit zur Stadt (Gemeinnütziges Siedlungswerk – GSW). Letzteres hat in den letzten Jahren bspw. ein neues Wohngebiet im Süden von Speyer mit über 200 Wohneinheiten entwickelt und dabei rund 55 Millionen Euro investiert. Auch in Ludwigshafen und Kaiserslautern gibt es mit GAG und Bau AG starke kommunale Wohnungsbaunternehmen.

Im Vergleich zu diesen Städten, die teilweise auch als Schwarmstädte bezeichnet sind, stellt sich die Situation in Frankenthal demnach als besonders herausfordernd dar. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren aufgebauten eher negativen Images der Stadt Frankenthal bei Investoren und Bauträgern aufgrund mangelnder Dynamik im Wohnungsbau und langwieriger Verfahren ohne erkennbare Fortschritte.

Neben den bereits benannten Rahmenbedingungen spielt auch die wirtschaftliche Negativentwicklung der letzten Jahre eine bedeutende Rolle im Rückgang der Bautätigkeiten. Als Folge der Corona-Krise, dem Fachkräftemangel sowie dem andauernden Ukraine-Krieg sind Bau-, Energie-, Material und Personalkosten seit dem Jahr 2019 zum Teil in unvorstellbare Höhen gestiegen, sodass insbesondere die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau zu einer extremen Herausforderung geworden ist. Hinzu kommen die schlechte Zinslage sowie kostentreibende gesetzliche Vorgaben beim Wohnungsbau.

Hinzu treten die Mietvorgaben der ISB Bank, welche seit 2 Jahren nicht angepasst wurden. Zinsgünstige Darlehen, welche die Mindermieten mittlerweile nicht mehr kompensieren, können derweil auch nur von Endinvestoren / Käufern beantragt werden – bei einer Bearbeitungszeit von mittlerweile 10-12 Monaten. Darüber hinaus wurden kürzlich Pläne des Ministeriums der Finanzen bekannt, die Mittel für den geförderten Wohnungsbau um bis zu 15% zu kürzen. Auf das bisher für zehn Jahre zinsfreie Darlehen sollen künftig Zinsen fällig werden.

Für die Investoren in Frankenthal bedeutet dies, dass die Realisierung der Quotierungsrichtlinie unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen in Frankenthal und den derzeitigen Voraussetzungen wirtschaftlich nicht darstellbar ist und somit die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau hier vor Ort aktuell unmöglich macht.

Auch in anderen Städten führt diese Ankündigung bereits jetzt schon zu Unsicherheiten bei der Finanzierung und damit zu Verzögerungen oder gar Aufschub von Projekten im Bereich des geförderten Wohnungsbaus.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kommt für Frankenthal selbst die Bedeutung der Verfügbarkeit von Wohnraum für Unternehmen hinzu. Dies geht aus der Studie der IHK aus dem Jahr 2022 hervor. Ebenso zeigt sie die geringe Zufriedenheit mit dem Status-Quo im Bereich Wohnungsbau auf. Wenn Frankenthal als Wirtschaftsstandort jedoch konkurrenzfähig bleiben soll, muss das Wohnungsangebot, als zentraler weicher Standortfaktor trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dringend erhöht werden.

Die im Zuge der Umsetzung der Roadmap-Wohnungsbau intensiv geführten Gespräche mit den Investoren haben die Umsetzung der Quotierungsrichtlinie aufgrund oben aufgeführter Rahmenbedingungen als größte Hürde in der Finalisierung der Projekte ausgewiesen. Die Problematik in der Umsetzung wurde insbesondere in den Gesprächen mit den Investoren des Projekts Sternjakob-Areal deutlich und zeigt sich auch bei den anderen Wohnbauvorhaben.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass die Verwaltung dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen weiterhin höchste Priorität einräumt und hier zeitnah weitere Instrumente einsetzen wird, um dieses Ziel zu erreichen.

Investoren, die sich dennoch verpflichten preisgünstigen Wohnungsbau umzusetzen, sollen prioritär behandelt werden. Die Roadmap Wohnungsbau und die Prioritätenliste der B-Planverfahren würden dann entsprechend angepasst.

Um mit weiteren Wohnungsmarktakeuren ins Gespräch zu kommen und die aktuelle Situation der Baubranche genauer unter die Lupe zu nehmen, wird die Verwaltung ein „Lokales Aktionsbündnis bezahlbarer Wohnraum“ etablieren. Das Bündnis setzt sich aus Verwaltung, Stadtrat, Wohnungsunternehmen, Interessengruppen und Verbänden sowie unabhängigen Experten zusammen. Das Gremium hat keine Entscheidungsbefugnis, kann aber Maßnahmenvorschläge erarbeiten und Lösungsansätze erkennen. In diesem Format soll auch über Möglichkeiten zur Realisierung preisgünstigen Mietwohnraums diskutiert werden, insbesondere auch ob eine Neufassung der Quote als sinnvoll und zielführend erscheint.

Gleichzeitig schließt die Stadt, auch als Zeichen an die Investoren und die Öffentlichkeit, eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land Rheinland-Pfalz zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus ab. Hier laufen derzeit abschließende Gespräche zwischen Verwaltung und dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium der Finanzen.

Mit den bestehenden Investoren sollen weiterhin Gespräche geführt werden, um mögliche Alternativen in der Schaffung preisgünstigen Wohnraums zu eruieren.

Seit Geltung der Quotierungsrichtlinie ist der Neubau von Mietwohnungen im Stadtgebiet nahezu zum Erliegen gekommen. Es ist in Einzelfällen auch festzustellen, dass Bauvorhaben gezielt auf 9 oder weniger Einheiten abzielen, um außerhalb der Quotierung zu bleiben. Ein Festhalten an der Quote führt zu einer weiteren Stagnation, der Druck auf den Wohnungsmarkt würde weiter verschärft, die Bedarfe können nicht annähernd gedeckt werden und mögliche positive Synergieeffekte nach Aussetzen der Quote durch eine erhöhte Neubautätigkeit würden nicht eintreten. Hier ist vor allem das Freiwerden von bestehendem Wohnraum durch Umzüge in Neubauten zu erwähnen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum und vielen Anfragen bei der Verwaltung in Bezug auf mögliche Wartelisten für neue Baugebiete (v.a. ehemaliges real-Gelände) können diese Nachzugseffekte aus Sicht der Verwaltung in hohem Maße erwartet werden.

Gleichzeitig verschlechtert sich das ohnehin schon schlechte Image der Stadt bei Investoren und Bauherren. Ebenso nimmt das Vertrauen der Bewohner und Bewohnerinnen in die Verwaltungsarbeit ab. Ein mögliches Scheitern der Wohnungsbauprojekte hätte also negative Auswirkungen für den Wohnstandort Frankenthal in vielerlei Hinsicht und ist daher unbedingt zu vermeiden.

Der mit der Roadmap Wohnungsbau beschlossene Neustart im Wohnungsbau wäre maßgeblich gescheitert. Um den Wohnungsmarkt dennoch zügig voranzubringen, empfiehlt die Verwaltung, die befristete Aussetzung der Quote für 24 Monate ab dem 01.01.2025.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister