



Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik (I)

Instrumente der Bestandspolitik	
	Kommunaler Wohnungsbestand
	Bestand des Sozialen Wohnungsbaus Ankauf von Belegungsrechten Fehlbelegungsabgabe Verbesserung des Nutzungsprofils
	Modernisierungsförderung Allgemeine Förderung Förderung von Mietermodernisierung
	Zielgruppenspezifische Finanzhilfen Kommunales Wohngeld Vermieterprämien
	Planungsrechtliches Instrumentarium Festsetzung von Wohngeschossen (§ 4a / 7 BauNVO) Milieuschutzsatzung (§ 172 BauGB) Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)
	Sicherung der Wohnnutzung Zweckentfremdungsverordnung Umwandlungsprämien Wohnungsaufsicht Verfolgung von Mietpreisüberhöhung
	Kommunales Beratungsangebot Mieterberatung Kommunale Wohnungsvermittlung
	Erhebung kommunaler Steuern



Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik (II)

Instrumente im Bereich des Wohnungsneubaus	
	Kommunaler Wohnungsbau
	Sozialer Wohnungsbau Spitzenförderung
	Förderung sozialorientierter Wohnungsbauträger
	Zielgruppenspezifische Finanzhilfen
	Planungsrechtliches Instrumentarium Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) Festsetzung von Wohngeschossen (§ 7 BauNVO) Festsetzung von Flächen für sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB) Festsetzung von Flächen f. Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB) Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) Baugebot (§ 176 BauGB)
	Liegenschaftspolitik / Bodenmanagement



Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik (III)

1. Die Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik werden durch Wohnungsrecht, -politik und -förderung von Bund und Ländern, aber auch durch den hohen Stellenwert des Eigentums im Rechtssystem begrenzt; innerhalb dieses Rahmens verbleiben jedoch Spielräume, um kommunale Wohnungspolitik mit unterschiedlichen Prioritäten, Zielorientierungen und unterschiedlicher Intensität zu betreiben.
2. Im Sinne einer Orientierung auf die Wohnraumversorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten ist eine aktive Bestandspolitik das Mittel der Wahl. Neubau kann im allgemeinen nur begrenzte Entlastungseffekte auslösen; insbesondere die Förderung der Bildung von Wohneigentum ist nur in sehr engen Grenzen sinnvoll.
3. Die größten Einflussmöglichkeiten für die Kommune ergeben sich über das Eigentumsrecht. Kommunaler Wohnungsbau und vorausschauende Bodenbevorratungspolitik bringen jedoch vor allem in der Anfangsphase einen hohen Kapitalbedarf mit sich, der im Widerspruch zur angespannten Finanzlage der Kommunen steht. Dies würde insbesondere für eine langfristig günstige Abkopplung der Finanzierung kommunalen Wohnungsbaus vom Kapitalmarkt gelten.
4. Planungsrechtliche Instrumente ermöglichen nur sehr bedingt zielgruppenspezifische Wirkung: Sozialpolitische Ziele können meist nur als Nebenwirkung von Maßnahmen erreicht werden, die zumindest formal städtebaulich intendiert sind.
5. Antizyklisches Verhalten ist aufgrund der scheinbar fehlenden Notwendigkeit politisch nur schwer durchsetzbar.
6. Der hohe volkswirtschaftliche Nutzen, der mit Beratungsangeboten, koordinierenden Maßnahmen, aber auch einer konsequenten Wahrnehmung der Aufgaben der Wohnungsaufsicht erreicht werden kann, ist häufig nicht offensichtlich und steht oft auch in Konflikt mit wirtschaftlichen Interessen.



Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik (IV)

7. Förderprogramme sind vor allem dann effektiv, wenn die Konditionen möglichst eng gefasst werden, um einen hohen zielgruppenspezifischen Wirkungsgrad zu erreichen und Mitnahmeeffekte zu vermeiden. Günstig sind Spielräume für die konkrete Aushandlung des Förderumfangs in jedem Einzelfall, verbunden mit einer aktiven Motivation und intensiven Beratung potentieller Investoren, Träger, Bauherren oder Mieter.

8. Aktive kommunale Wohnungspolitik erfordert eine Erneuerung von Verwaltungsstrukturen (Bündelung von Zuständigkeiten und Regelung der Koordination) sowie des Verwaltungshandelns (Aktive Intervention und Integration in ein Handlungsnetzwerk), vor allem aber eine Politisierung des Wohnungssektors.

9. Aktive kommunale Wohnungspolitik erfordert hinreichende Informationen über den lokalen Wohnungssektor: Nur auf einer solchen Grundlage kann qualifiziert über die Auswahl und Ausgestaltung der anzuwendenden Instrumente entschieden werden. Die Intransparenz und Wechselhaftigkeit der Prozesse am Wohnungsmarkt erfordern dabei eine breite, zeitnah zu erhebende und regelmäßig fortzuschreibende Informationsbasis
→ z.B.: LAUFENDE KOMMUNALE
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNGSSYSTEME

10. Vor allem angesichts der Tatsache, dass der Kommune kein zentrales Steuerungsinstrument zur Verfügung steht, sondern die Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik aus dem Zusammenwirken vieler Aktionspotentiale auf unterschiedlichen Ebenen resultieren, ist die Integration der einzusetzenden Instrumente in ein Gesamtkonzept notwendig. Dieses muss auch explizit den Werthorizont der kommunalen Wohnungspolitik darstellen, um somit einen Beitrag zur Legitimation des Einsatzes der einzelnen Instrumente gegenüber Politikern und Bürgern leisten zu können.
z.B.: KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTE



§4a Abs.4 BauNVO: Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete ...

§7 Abs.4 BauNVO: Für Teile eines Kerngebiets ...

kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschosßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschosßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

(nur §7 Abs.4 BauNVO:) Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

§ 177 BauGB: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mißstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mißstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

....

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

...



§ 172 BauGB: Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

...

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)

...

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. ... Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, daß die Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. § 20 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

...

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Sondereigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlaß gehört und Sondereigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Sondereigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Sondereigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach Artikel 14 Satz 2 Nr. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verkürzt sich um sieben Jahre. Fristen nach § 564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfallen.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, daß auch die Veräußerung von Sondereigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf.

...



Auszug aus dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG)

§ 1 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

- (1) Die Gemeinden sollen Wohnungssuchende bei der Beschaffung einer gesunden, familiengerechten und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung unterstützen, soweit sie hierbei der Hilfe bedürfen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf die Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

§ 2 Wohnungsaufsicht

Die Gemeinden haben als Selbstverwaltungsaufgabe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Wohnungsmißständen hinzuwirken (Wohnungsaufsicht).

§ 3 Instandhaltung

- (1) Sind an nicht eigengenutzten Wohnungen (...) Instandhaltungsarbeiten unterblieben und wird dadurch die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigt, so kann die Gemeinde anordnen, daß der dinglich Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt.

...

§ 4 Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse

- (1) Die Gemeinde kann anordnen, daß der dinglich Verfügungsberechtigte die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen zur Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse ändert, ...

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

- (1) Die Gemeinde soll Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn Mängel ... das Wohnen offensichtlich so erheblich beeinträchtigen, daß gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind und die Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden kann.

...

§ 7 Belegung

- (1) Wohnungen dürfen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist.

...

- (3) Die Gemeinde soll von Bewohnern überbelegter Wohnungen und Wohnräume zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt die Räumung der Wohnung oder Wohnräume verlangen.

...

§ 9 Gebäude und Außenanlagen

Die Gemeinde soll erforderliche Anordnungen treffen, die den dinglich Verfügungsberechtigten verpflichten, Gebäude, in denen sich Wohnungen oder Wohnräume befinden, und zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandsetzen oder verbessern und nur so benutzen lassen, daß Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird. ...



§ 9 BauGB: Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

...

3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;

...

7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
 8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
-

§ 176 Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. ...
