



## Wohnungspolitische Leitlinien, Ziele, Instrumente und Handlungsempfehlungen der Stadt Kaiserslautern



April 2020

Stadtverwaltung Kaiserslautern

Referat Stadtentwicklung

Ansprechpartner:

Elke Franzreb, Referatsleitung Stadtentwicklung

Joachim Wilhelm, Abteilungsleitung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

1. Präambel .....	4
2. Leitlinien .....	4
3. Ziele und Instrumente .....	7
4. Zusammenfassung.....	12
5. Abschließende Handlungsempfehlung zur Wohnungsversorgungspolitik .....	12

## 1. Präambel

Aufbauend auf den Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse Kaiserslautern 2019, die vom Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI), Dortmund, erarbeitet wurden, ist es sinnvoll die künftige Entwicklung des Wohnungsmarkts durch wohnungspolitische Leitlinien und Handlungsempfehlungen zu steuern.

Die analytischen und prognostischen Aussagen der Wohnungsmarktanalyse verdeutlichen den Rahmen, in dem sich Wohnungspolitik in Kaiserslautern bewegen kann.

Um diese Rahmenbedingungen konkret umzusetzen, werden nachfolgend wohnungspolitische Leitlinien und Ziele benannt, die durch die Stadt als „Selbstbindung“ beschlossen werden sollen.

Die folgenden Leitlinien und Ziele stellen vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktprozesse und -dynamiken ein erreichbares wohnungspolitisches Optimum dar. Dies ist dann erreichbar, wenn die Stadt Kaiserslautern, die kommunale BauAG sowie die privaten Wohnungseigentümer ihren Teil zur Umsetzung beitragen. Darüber hinaus ist eine Verknüpfung der Wohnungsmarktanalyse mit den Strategien und Maßnahmen anderer Konzepte, wie insbesondere der Flächennutzungsplanung und von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder von Infrastrukturplanungen erforderlich.

Die wohnungspolitischen Ziele sind in einem ersten Teil als generelle Leitlinien formuliert und werden im zweiten Abschnitt konkretisiert und um Informationen über entsprechende Instrumente ergänzt.

## 2. Leitlinien

Oberstes Ziel der Kaiserslauterner Wohnungspolitik ist es, Kaiserslautern als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnungsstandort der Region weiter zu entwickeln und Rahmenbedingungen zu schaffen, damit alle in Kaiserslautern Lebenden entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie materiellen Möglichkeiten eine adäquate Wohnung finden können. Damit muss sich das Wohnungsangebot an der konkreten Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und den entsprechenden Marktsegmenten orientieren.

Zentrale Grundbedingung zur Realisierung dieser Ziele ist es, die Schaffung eines zukunftsfähigen und nachfragegerechten Wohnungsangebotes zu unterstützen.

Hierzu gehört vor allem:

- Der Erhalt des vorhandenen breiten Wohnangebots sowie die Schaffung neuer Qualitäten durch neue Wohnformen.
- Die Stärkung vorhandener Qualitäten durch Sanierung und Modernisierung des aktuellen Bestandes unter besonderer Berücksichtigung der energetischen Effizienz.
- Der Erhalt von ausreichendem preiswerten Wohnraum.
- Eine aktive Flächenpolitik, mit der die Nachfrage, insbesondere innerhalb der Kernstadt, befriedigt werden kann.

- Eine strukturelle Erneuerung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher, infrastruktureller und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

Die Stadtgestalt von Kaiserslautern wird in hohem Maße von der Vielfältigkeit und Attraktivität seiner Ortsbezirke bzw. Stadtteile geprägt. Aufgrund der Wohnlagen- und Bestandsqualitäten einerseits sowie der Nachfrageentwicklungen andererseits ist eine differenzierte Entwicklung der Stadtteile sinnvoll. Hierbei sind die Potenziale der jeweiligen Stadtteile so zu nutzen und weiterzuentwickeln, dass sie sich im Gesamtgefüge der Stadt ergänzen und die Gesamtstadt stärken.

- Der höherwertige Altbau in guten Innenstadtlagen soll als Markenzeichen Kaiserslauterns weiter gepflegt werden.
- Der einfachere Altbau in ungünstigen Wohnlagen soll, wo eine langfristige Vermarktungsperspektive besteht, durch Sanierung des Bestands erhalten, durch die Aufwertung des Wohnumfeldes und Hilfen bei der Vermarktung stabilisiert werden. Gleichzeitig gilt es hier, auf eine integrierte Entwicklung der Quartiere zu achten.
- Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind die Flächenpotenziale noch stärker zu nutzen, um den Neubau von Wohnungen auf innerstädtische und infrastrukturell gut erschlossene Standorte zu lenken.

Die Stadt hat sich zu dem Leitbild „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ bekannt. Daraus leitet sich bereits ab:

- Vorrangige Bedarfsbefriedigung durch die Nutzung von Baulücken, extensiv genutzten Flächen und Brachflächen i.V.m. einem Monitoring der Brachflächen und einer gezielte Ansprache von Eigentümern.
- Berücksichtigung von militärischen Konversionsflächen:  
Insbesondere bei der Konversion von ehemals militärischen Arealen mit bestehender Wohnfunktion können große Wohnungsbestände den Markt erheblich beeinflussen. Mögliche Flächenaufgaben sind daher frühzeitig mit einzubeziehen.
- Unterstützung von Nachverdichtung und Aufstockung unter Beachtung kleinklimatischer und ökologischer Aspekte.
- Modernisierung und Renovierung von Wohnungsbeständen z.B. im Rahmen von Städtebaufördermaßnahmen.

Der Kaiserslauterner Wohnungsmarkt als soziale Aufgabe:

- Ausreichend preiswerter Wohnraum sollte nicht nur für Empfänger von sozialen Unterstützungsmaßnahmen, sondern für alle einkommensschwache Haushalte vorhanden sein.
- Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können, müssen unterstützt werden.
- Im Sinne einer ausgewogenen Stadt- und Sozialstruktur sollen benachteiligte Quartiere oder Quartiere, die sich ungünstig entwickeln, frühzeitig stabilisiert werden, um Segregationstendenzen entgegen zu wirken.
- Angesichts der demographischen Veränderungsprozesse muss ein besonderer Schwerpunkt bei der Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld an die Bedürfnisse von Senioren liegen.

- Der attraktive Wohnungsmarkt soll gezielt genutzt werden, um Kaiserslautern als familien- und kinderfreundliche Stadt zu profilieren und damit die Bedingungen Familiengründungen und den Verbleib von Familien in ihrem angestammten Wohnumfeld zu verbessern.

#### Der Kaiserslauterner Wohnungsmarkt als ökonomische Aufgabe:

- Einerseits soll durch die Schaffung/Beibehaltung eines begrenzten marktaktiven Überangebotes ein der Nachfrage entsprechendes preiswertes Wohnungsangebot erhalten werden.
- Andererseits ist ein Kaufpreisniveau erforderlich, das für Kapitalanleger attraktiv ist, um so Investitionen anzuregen.
- Des Weiteren ist durch integrierte Quartiersentwicklung der „Entwertungsprozess“ in einzelnen Quartieren zu stoppen und so die Wirtschaftlichkeit der Eigentümer zu erhalten.
- Ziel ist die Steigerung des Anteils von selbstgenutztem Wohneigentum durch ein entsprechendes Angebot von Wohnflächen im preiswerten Marktsegment, durch Mieterprivatisierungen von Wohnungen in sanierungsbedürftigen Altbauten sowie durch die gleichberechtigte Förderung aller Wohneigentumsformen.

#### Der Kaiserslauterner Wohnungsmarkt als städtebauliche Aufgabe:

- Das Erscheinungsbild Kaiserslauterns nach außen, aber auch die Lebensqualität in den Wohnquartieren ist nicht zuletzt bedingt durch die vorhandene stadtbildprägende und historische Bausubstanz. Deshalb soll die Sanierung, ggf. Sicherung und Zwischennutzung stadtbildprägender Wohngebäude weiterhin gezielt unterstützt werden.
- Die Ziele und Strategien der Wohnraumversorgung sind mit denjenigen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung eng zu verzahnen, regelmäßig zu überprüfen, zu aktualisieren und ggf. weiter zu entwickeln.
- Angesichts der zunehmenden Überlagerung verschiedener Handlungsbedarfe in benachteiligten Quartieren wird eine angemessene Stärkung dieser Quartiere durch fachübergreifende (integrierte) Maßnahmen verfolgt. Hierbei ist das Erreichen einer städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stabilisierung nur im Zusammenhang mit den Strategien aller Fachresorts möglich.

#### Der Kaiserslauterner Wohnungsmarkt als ökologische Aufgabe:

- Da die effiziente Energienutzung für die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände in Kaiserslautern sowohl mit Blick auf die klimatische Wirkung als auch auf die Wohnnebenkosten von entscheidender Bedeutung ist, sollen energetisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden.
- Die Entwicklung innovativer Lösungen der energetischen Optimierung insbesondere denkmalgeschützter Gebäude, ist gezielt zu unterstützen und zu kommunizieren.

### 3. Ziele und Instrumente

Abgeleitet aus den wohnungspolitischen Leitlinien können konkrete Ziele und Instrumente für die einzelnen Marktsegmente sowie für die wichtigsten Zielgruppen dargestellt werden. Zur Erreichung der Ziele ist eine enge Abstimmung der Instrumente u.a. mit den Bereichen Infrastruktur und Soziales, im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung.

#### **Preiswertes Wohnen**

##### Perspektive

Die Zahl der Haushalte, die als einkommensschwach eingestuft werden, wird mittelfristig nicht geringer werden.

##### Ziel/Strategie

Maßnahmen zum preiswerten Wohnungsmarktsegment sollen sich immer auf alle einkommensschwachen Haushalte beziehen, sowohl auf Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger als auch auf andere Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Transferleistungen beziehen. Insgesamt gilt es, für alle einkommensschwachen Haushalte ausreichenden, angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei soll die durch normale Marktprozesse entstehende sozialräumliche Segregation nicht weiter verstärkt werden. Gesondert zu unterstützen sind Haushalte, die sich nicht allein am Wohnungsmarkt versorgen können, wie z. B. Obdachlose oder einkommensschwache Großfamilien.

##### Instrumente

Zentraler Ansatzpunkt ist es, ein begrenztes marktaktives Überangebot vor allem kleinerer Wohnungen zu schaffen und zu erhalten. Die Angemessenheitskriterien zur Übernahme der Kosten der Unterkunft sind so zu gestalten, dass einerseits ein größtmögliches preiswertes Wohnungsangebot erreicht und erhalten bleibt und andererseits aber dadurch die sozialräumliche Segregation nicht weiter verstärkt wird. Dies kann, auch bei gleichbleibender Arbeitslosigkeit, zu einer weiteren Erhöhung der kommunalen Kosten für Unterkünfte führen.

Flankierend sind insbesondere nach Wohnungsgröße und Bautyp differenzierte Angemessenheitsgrenzen der Betriebs- und Heizkosten zu entwickeln.

Eine wichtige Rolle bei der Angebotssteuerung zur Verringerung von Segregationstendenzen kann die kommunale BauAG übernehmen, die die Aufgaben zur Versorgung und Beeinflussung des niedrigen Preissegmentes und der Entwicklung in den Quartieren wahrnehmen soll.

Zur Stabilisierung der sozialräumlichen Quartiersentwicklung und der Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung sollen darüber hinaus Kooperationen der Stadtverwaltung mit weiteren Wohnungseigentümern erfolgen. Wichtige Akteure sind hierbei sowohl die Wohnungsgenossenschaften als auch private Wohnungsanbieter.

Für Haushalte, die sich nicht allein am Wohnungsmarkt versorgen können und entsprechende Hilfen bzw. Betreuungsleistungen benötigen, soll ein gesondertes maßnahmenbezogenes und objekt konkretes Handlungskonzept entwickelt werden. Dabei sind Kooperationsverträge mit Eigentümern zu nutzen und ggf. Belegungsbindungen zu vereinbaren.

Die Betrachtung einkommensschwacher Haushalte sowie die Entwicklung des preiswerten Marktsegmentes soll im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings mit eigenen Indikatoren besonders berücksichtigt werden.

### **Mittelpreisiges Wohnen**

#### Perspektive

Der Bedarf an Haushalten, die als mittelpreisige Wohnungen eingestuft werden, wird mittelfristig bestehen bleiben.

#### Ziel/Strategie

Die Zielgruppen des mittleren Preissegmentes sind wichtige Nachfrager sowohl von sanierten Altbauten in mittleren Lagen als auch von sanierten Wohnungen in Siedlungen und können somit zu einer Stabilisierung in den Quartieren beitragen. Hierzu ist seitens der Wohnungseigentümer eine zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung und Vermarktung erforderlich.

#### Instrumente

In einigen Quartieren soll mit Hilfe von Wohnumfeldmaßnahmen zur Stabilisierung der Quartiere beigetragen werden, um eine Verschiebung in preiswerte Segmente zu verhindern. Dies kann z.B. im Rahmen einer familien- oder seniorenfreundlichen Quartiersanpassung geschehen.

Im Hinblick auf die Gruppe der Familien sollen innenstadtnahe Wohnungsangebote geschaffen werden, die eine Alternative zum klassischen Eigenheim bilden können. Hierzu sollen auch weitere Impulse zur Errichtung von Stadthäusern gegeben werden.

Des Weiteren ist auch im mittelpreisigen Mietwohnungsbereich Neubau erforderlich, der hinsichtlich der Grundrisse und Ausstattungsmerkmale zukünftigen Mieterwünschen entspricht und somit zu einer nachfragegerechten Diversifizierung des Kaiserslauterner Wohnungsangebotes beiträgt.

Neubauvorhaben sollen gleichzeitig der städtebaulichen Entwicklung der Bestandsquartiere dienen und zu einer maßvollen Verdichtung führen, die eine kosteneffiziente Infrastruktur sichert und die Steigerung der Wohnnebenkosten dämpft.

### **Höherpreisiges Wohnen**

#### Perspektive

Für das höherpreisige Marktsegment wird auch zukünftig eine Nachfrage bestehen.

#### Ziel/Strategie

Um eine weitere Steigerung der Attraktivität Kaiserslauterns als Wohnstandort zu erreichen, sollen Impulse für weitere höherpreisige Wohnprojekte gegeben werden. Gute Wohnlagen und besondere Wohnangebote bzw. -standorte sollen neu entwickelt und vermarktet werden.



### Instrumente

Es sollen einzelne Standorte entwickelt werden, die bisher noch nicht durch höherpreisiges Wohnen geprägt sind, um somit auch zur Ausdifferenzierung der Wohnqualitäten an einzelnen Wohnstandorten beizutragen.

Die planerischen und verfahrenstechnischen Grundlagen zur Umwandlung gewerblicher Standorte zu attraktiven Wohnungen sollen gelegt werden, um der Nachfrage einer zahlungskräftigen, kreativen Klientel nachzukommen und diese in der Stadt zu halten. Dabei ist jedoch insbesondere Wert auf eine behutsame Entwicklung von solchen Quartieren zu legen, die eine soziale und städtebauliche Mischung gewährleisten können.

Die durch Nachfrageverschiebungen entstehenden „Abwertungsprozesse“ im vorhandenen Bestand - bis hin zum Leerstand sollen begrenzt werden, u. a. indem bei der Umwandlung von Konversionsgebieten auf eine möglichst kleinteilige Entwicklung hingewirkt wird.

### **Studentisches Wohnen**

#### Perspektive

Die positive Entwicklung der Technischen Universität und der der Hochschule Kaiserslautern wird weiterhin Wohnheimplätze für Studenten als Nachfrage generieren.

#### Ziel/Strategie

Ziel ist es, den Studierenden weiterhin Wohnungen in der Innenstadt zu erhalten und damit eine ausgewogene soziale Mischung der Bevölkerung abzusichern.

### **Wohnen für Familien**

#### Perspektive

Bei den Haushalten für Familien sind zukünftig mehr Anteile für Alleinerziehende zu berücksichtigen.

#### Ziel/Strategie

Ziel ist es, den attraktiven Wohnungsmarkt zu nutzen, um Kaiserslautern als familien- und kinderfreundliche Stadt zu profilieren und so die Bedingungen für von Familiengründungen und den Verbleib von Familien in ihrem angestammten Wohnumfeld zu verbessern. Dabei ist ein enges Zusammenwirken mit anderen Fachpolitiken im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung erforderlich.

#### Instrumente

Die Schaffung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes als Kombination aus attraktiven Wohnungen, kinderfreundlichem Wohnumfeld sowie sozialen und Bildungsinfrastrukturangeboten erfordert eine integrierende Vorgehensweise der jeweiligen Akteure. Dies gilt insbesondere für Quartiere, in denen ein Generationswechsel zu erwarten ist bzw. unterstützt werden soll. Hier ist eine offensive Kommunikation mit den zumeist älteren Bestandsmietern erforderlich.

Insbesondere für einkommensschwache Familien sind ausreichende Möglichkeiten für Bildung, Betreuung und gesellschaftliche Teilhabe wohnortnah zu schaffen. Hierbei sind Kooperationen zwischen Stadt, sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen zu fördern.

Im Hinblick auf die Wohnqualitäten in Kaiserslautern soll die Familienfreundlichkeit als Gegenstand eines städtischen Marketings aufgegriffen werden. Mögliche Instrumente sind Imagekampagnen, die Bereitstellung von Beratungsmöglichkeiten und Informationen über geeignete Wohnungsangebote.

## **Wohnen im Eigentum**

### Perspektive

Eine hohe Wohneigentumsquote ist grundsätzlich anzustreben.

### Ziel/Strategie

Ziel ist es, allen Haushalten, die Eigentum bilden wollen, dies in Kaiserslautern zu ermöglichen. Auch insgesamt soll die Wohneigentumsquote in Kaiserslautern erhöht werden, um somit u. a. auch eine stärkere Bindung zur Stadt zu erreichen. Die Eigentumbildung soll sowohl durch Neubau als auch im Bestand erfolgen. Hierbei sind innerstädtische, integrierte Wohnlagen zu bevorzugen, wobei gleichzeitig ein ausreichendes Angebot an preiswerten Angeboten bzw. Grundstücken - auch bei Stadthäusern - zu schaffen ist.

### Instrumente

Bei der Wohnbauflächen-Planung sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die den unterschiedlich nachgefragten Bau- und Wohnlagetypen nachkommen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass ca. 60-70 % des Grundstücksangebotes im preiswerten Segment liegen sollen, die mit Angeboten im Umland konkurrieren können, um so eine Abwanderung zu verhindern.

Ein wichtiges Segment im Eigentumsbereich, das durch planerische Maßnahmen und aktive Beratung befördert werden soll, stellen Stadthäuser dar. Für die Schaffung eines entsprechenden Angebotes sollen die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierzu zählt insbesondere die Aktivierung innerstädtischer Flächen für preiswerte Stadthäuser durch günstige Grundstückspreise und konventionellere Bauweisen.

Ein weiteres Element zur Förderung des selbst genutzten Wohnens im Eigentum stellen Mieterprivatisierungen der Wohnungsanbieter dar.

## **Seniorenwohnen**

### Perspektive

Mit einem Anstieg der Zahl der Hochbetagten ist ein weiterer Anstieg der Pflegebedürftigkeit zu erwarten.

### Ziel/Strategie

Ziel ist die Schaffung ausreichender seniorenfreundlicher, bezahlbarer Wohnangebote, um die Wohnungsverorgung aller Nachfragegruppen mit geeignetem Wohnraum sicher zu stellen. Hierbei sind die drei Ebenen Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Neben diesen baulichen und gestalterischen Aspekten ist auch eine Verknüpfung mit ambulanten Pflegeangeboten erforderlich. Damit soll insgesamt erreicht werden, dass die Senioren so lange wie möglich selbstständig ihren Haushalt führen und in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können.

### Instrumente

Zentrales Handlungsfeld ist die seniorengerechte Anpassung von Wohnungen und Gebäuden im Bestand. Dies bedeutet zum einen, das Angebot an barrierefreien Wohnungen zu steigern, zum anderen ist dies für den größeren Teil der Wohnungen nur schwer umsetzbar, jedoch auch nicht zwingend erforderlich. Wesentlich ist jedoch die Schaffung eines weitgehend barrierefreien und seniorengerechten Wohnumfeldes.

Die Schaffung seniorenfreundlicher Wohnquartiere ist als ein Teil der Stadt- und Quartiersentwicklung zu begreifen und somit eine gemeinschaftliche Aufgabe der Stadt und der Wohnungseigentümer. Auf Quartiersebene sind Kooperationen mit den Wohnungsunternehmen und den privaten Eigentümern notwendig. In diesem Zuge sollen einzelne Quartiere entwickelt und eine Steigerung ihrer Attraktivität als Wohnstandort herbeigeführt werden.

Die Umsetzung seniorenfreundlicher Maßnahmen bei privaten Vermietern insbesondere von Altbauten sind dagegen aufgrund der Diversität der Vermieterstruktur nur schwer zu fördern, daher liegt hier das Handlungsfeld in der Information und Beratung der Vermieter einerseits und der betroffenen Senioren andererseits.

Insbesondere seitens der Wohnungsunternehmen sollten neue Angebote des Pflege-Wohnens (z. B. Demenz-WGs) entwickelt werden.

Die vorhandenen Beratungsmöglichkeiten der Stadt Kaiserslautern zum behindertengerechten/altersfreundlichen Bauen sollen stärker kommuniziert und ausgebaut werden, um die Inanspruchnahme zu forcieren. Hierzu zählen die Wohnberatung oder auch Hinweise parallel zu Baugenehmigungsverfahren.

Als analytische Grundlage für die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Seniorenwohnformen sollen in jährlichen Abständen eine Evaluation der tatsächlichen Nachfrage sowie der Abgleich mit den Prognosen erfolgen.

## **Behindertengerechtes Wohnen**

### Perspektive

Entsprechend des demographischen Wandels und der Zunahme von Behinderungen im Alter ist mit einem Anstieg der Behindertenzahl zu rechnen.

### Ziel/Strategie

Auch alle Bürger/innen mit Handicaps sollen in Kaiserslautern angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden. Entsprechend der konkreten Nachfrage müssen ausreichende Wohnungsangebote geschaffen werden. Auch hier soll nach dem Prinzip "ambulant vor stationär" und möglichst ein Verbleib im gewohnten Quartier ermöglicht werden, indem insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Handicaps berücksichtigt werden.

### Instrumente

Nach heutigen Berechnungen wird der Bedarf an Heimplätzen für Senioren mit Behinderungen bis zum Jahr 2020 steigen. Um rechtzeitig auf eine steigende Nachfrage reagieren zu können, soll der Bedarf regelmäßig überprüft werden.

Die Nachfrage nach behinderten- oder rollstuhlgerechten Wohnungen wird u. a. auch durch den Zuwachs an „Hochaltrigen“ steigen. Im Zuge der seniorenfreundlichen Anpassung von Wohnungen und

Quartieren soll daher durch individuelle Anpassungen auf diese Nachfrage reagiert werden. Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage insbesondere im preiswerten Segment ansteigen wird.

Um Impulse für die Anpassung von Wohnungen und Quartieren zu geben, sollten ggf. städtische Fördermöglichkeiten entwickelt werden.

#### 4. Zusammenfassung

Um die dargestellten wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes wirkungsvoll erreichen zu können, ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit der wohnungsmarktrelevanten Akteure erforderlich.

Hierfür sind, wie in der Wohnungsmarktanalyse bereits benannt, entsprechende Kommunikations- und Kooperationsstrukturen notwendig, die folgende Ebenen umfassen:

- Wohnungsmarkt-Monitoring einrichten
- Kommunikation fördern: Runder Tisch Wohnen
- Beratung zur Wohnungsbauförderung

#### 5. Abschließende Handlungsempfehlung zur Wohnungsversorgungspolitik

Als Handlungsempfehlungen sind in der Wohnungsmarktanalyse bereits benannt:

##### **Aktive Liegenschaftspolitik betreiben !**

Die Stadt Kaiserslautern soll eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, in dem sie Grundstücke und Gebäude erwirbt.

Vorbild für den Grundstückserwerb kann das „Ulmer Modell“ sein. Dieses sieht vor, dass nur von der Stadt selbst Bauland erworben werden kann, zu vorab vom Gutachterausschuss festgelegten Preisen. Der Bebauungsplan, der Art und Maß der baulichen Nutzung festlegt, wird erst dann zur Rechtskraft gebracht, wenn alle Grundstücke im Eigentum der Kommune sind.

Wird ein Grundstück an einen Investor weiterverkauft und nicht für den geplanten Zweck verwendet, dann sieht eine Vertragsklausel vor, dass die Fläche zurück an die Stadt verkauft werden muss. Eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch verhindert, dass das Grundstück an Dritte zu einem höheren Preis weiterverkauft werden kann.

Für die Stadt Kaiserslautern wäre eine solche gesamtstädtische Liegenschaftspolitik eine Option, wesentliche Potentialgrundstücke für eine Wohnraumentwicklung zu erwerben und so gezielt mit verbindlicher Vorgabe entsprechende Anteile an preiswertem Wohnraum zu entwickeln.

### **Erbbaurechte auf städtischen Grundstücken !**

Die Stadt Kaiserslautern soll weitere Grundstücke mit Hilfe des Erbbaurechts an Bauwillige verpachten. Das Erbbaurecht stellt für Investoren und Bauherren eine Alternative zum Flächenerwerb dar. Anstatt das Grundstück zu verkaufen, vereinbart die Stadt ein Erbbaurecht in Verbindung mit einer Verfügungsoption. Die Kommune bestimmt z.B. den Erbbaurechtsnehmer (z.B. eine Wohngruppe, Projektentwickler) und legt die Bedingungen für das Erbbaurecht fest. Die Dauer eines Erbbaurechtsvertrages liegt in der Praxis häufig zwischen 60 und 99 Jahren.

Der Erbbauzins kann zwischen dem Erbbaurechtsnehmer und dem Erbbaurechtsgeber verhandelt werden. Es kann vertraglich festgelegt werden, dass dieser in festgelegten Intervallen angepasst wird. Orientierung hierfür kann beispielsweise der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes sein. Mit Hilfe der Anpassung wird der Stadt eine Wertsicherung ihres Erbbauzinses ermöglicht.

Für die Stadt Kaiserslautern bietet die Vergabe von Erbbaurechten einen zentralen Vorteil: Sie behält die Grundstücke im städtischen Besitz und kann sie so leichter für die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele einsetzen. Beispielsweise haben sog. Schwellenhaushalte durch die Erbbaupacht eher die Möglichkeit, Wohneigentum zu bilden, da die Erbbaupacht für den Pächter den Vorteil bietet, dass keine (hohen) Grundstückskosten entstehen und dadurch die Baukosten geringer sind. Immobilienbesitzer, die ihre Immobilie auf Erbbaugrundstücken gebaut haben und vermieten, können die Erbbauzinsen steuerlich als Werbungskosten absetzen.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass das Grundstück, wenn es nicht an Private veräußert wird, nicht für Bodenspekulationen missbraucht werden kann und beispielsweise über einen langen Zeitraum ungenutzt brach liegt.

### **Der soziale Wohnungsbau braucht neue Impulse !**

Der Bestand an Sozialwohnungen sinkt in Kaiserslautern deutlich. Von den derzeit 1.933 Sozialwohnungen werden allein bis 2020 451 Wohnungen und bis 2025 weitere 429 Wohnungen aus der Bindung herausfallen. Bei weiteren 137 Wohnungen läuft die Sozialbindung bis 2030 aus. Bei 916 Wohnungen liegen keine genauen Angaben zur Dauer der Sozialbindung vor. Allerdings darf bezweifelt werden, dass diese Bindungen über das Jahr 2030 hinausgehen.

Gleichzeitig werden die auslaufenden Sozialbindungen nicht durch den Neubau kompensiert. Zwischen 2013 und Mai 2019 wurden lediglich Fördermittel für 119 neue Sozialwohnungen in Kaiserslautern bewilligt. Dabei wurde in der Mehrzahl der Fälle (ca. 70 %) eine Bindung mit einer relativ kurzen Laufzeit von 15 Jahre vereinbart. Offensichtlich gibt es zu wenige private und öffentliche Investoren, die die Angebote zur öffentlichen Finanzierung von preisgebundenem Wohnungsbau in Anspruch nehmen.

Durch das Auslaufen von Bindungen und den verhaltenen Neubau wird der Bestand an Sozialwohnungen mittelfristig deutlich sinken. Für Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, wird hier ein Mangel an Wohnungsangeboten entstehen.

Generell ist zu beobachten, dass der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren relativ verhalten war. Mögliche Ursachen sind z.B. ein Mangel an geeigneten Flächen oder auch das insgesamt vergleichsweise moderate Kauf- und Mietpreisniveau, das nicht an das Niveau der anderen rheinland-pfälzischen Großstädte heranreicht. Diese Städte sind vermutlich für klassische Immobilienprojekentwickler interessanter, weil hier höhere Renditen erwartet werden.

Insgesamt sind nur relativ wenige professionelle privatwirtschaftliche Investoren am Kaiserslauterer Wohnungsmarkt aktiv. Vielmehr ist der Markt geprägt von Einzeleigentümern und Wohneigentümergeinschaften, die für den Neubau von Sozialwohnungen eher nicht in Frage kommen.

Bei der Einführung einer verbindlichen Sozialraumquote könnten potentielle Investoren abgeschreckt werden, weil die kalkulierten Renditen z.B. bei neugebauten Mehrfamilienhäusern mit einem festen prozentualen Anteil an Sozialwohnungen nicht mehr erreicht werden.

**Es erscheint daher sinnvoller, dass entweder die Stadt selbst neue Sozialwohnungen errichtet oder diese Aufgabe der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG überträgt.**

Bei der Festlegung einer entsprechenden Quote sollte jeweils eine **gebietsbezogene Fixierung** vorgenommen werden, um eine sozialräumliche Überbeanspruchung von Gebieten auszuschließen.

Dabei soll immer eine gesamtstädtisch ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnungsangebote angestrebt werden, um so eine sozial ausgewogene Durchmischung sicherzustellen.

Da mit einer Festsetzung von Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, in einem Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lediglich die baulichen Voraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau fixiert werden können, sind **vor der Schaffung des Baurechts ergänzende Städtebauliche Verträge notwendig.**