



Schwäbisch Gmünd, 02.12.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 028/2020/2

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Integrationsrat

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bezahlbarer Wohnraum für Schwäbisch Gmünd
hier: Eckdaten und Rahmenbedingungen für preiswerten Wohnungsbau in
Schwäbisch Gmünd**

Anlagen:

- | | |
|---|----------|
| • Auszug aus der VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021 vom 01. April 2020 (Grundlage Landeswohnraumfördergesetz – LWoFG) | Anlage 1 |
| • Ortsübliche Vergleichsmiete – Anwendungsbeispiel | Anlage 2 |
| • Einkommensgrenzen gem. VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021 | Anlage 3 |
| • Informationen zum Erbbaurecht | Anlage 4 |
| • Berechnungsbeispiele | Anlage 5 |

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die in der Antragsbegründung Ziffer 2 und 3 aufgelisteten Eckdaten und Rahmenbedingungen zum bezahlbaren Wohnraum in Schwäbisch Gmünd.



2. Die Handlungsansätze in Ziffer 4 der Antragsbegründung gilt es entsprechend umzusetzen.
3. Die Maßnahmen zum bezahlbaren Wohnraum sind im Stadtgebiet gemäß Ziffer 7 der Antragsbegründung zu erbringen.
4. Die Eckdaten und Rahmenbedingungen zum bezahlbaren Wohnraum mit den Handlungsansätzen gilt es ab 01.01.2021 anzuwenden und im Lichte der Erfahrungen sollen diese nach 2 Jahren überprüft und ggf. angepasst werden.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Vorbemerkung:

Die Zahl der Menschen, die auf eine Wohnung mit reduzierter Miete angewiesen sind, ist enorm gestiegen. Insgesamt werden in Deutschland derzeit mehr als 8,5 Mio. Wohnungen auf niedrigem, bezahlbarem Miet-Niveau benötigt – deutlich mehr als der Wohnungsmarkt mit seinen weniger als 1,2 Mio. Sozialwohnungen hergibt. Das geht aus einer aktuellen Untersuchung hervor, die das Pestel-Institut (Hannover) durchgeführt hat. Insbesondere in Städten und Ballungsräumen sei der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen am größten.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt und Region Stuttgart hat sich die Attraktivität unserer Region und der Stadt Schwäbisch Gmünd als Arbeits- und Wohnstandort enorm gesteigert und führt dazu, dass das Wohnungsangebot vor allem im mittleren und niedrigeren Preissegment knapp geworden ist. Das betrifft nicht nur finanzschwache Haushalte, die auf günstige Mieten angewiesen sind, sondern besonders auch Haushalte an der Schwelle zum Eigentum. Die Stadt Schwäbisch Gmünd möchte dieser Entwicklung mit einer zielgerichteten Wohnbaupolitik verstärkt entgegenwirken.

In mehreren Workshops hat die Stadtverwaltung mit der Task-Force „Bezahlbarer Wohnraum“ und den Vertretern der Gemeinderatsfraktionen das Thema anhand von Praxisbeispielen der städtischen Wohnbau VGW intensiv diskutiert. Durch diesen iterativen Prozess wurden die nachfolgenden Eckdaten, Rahmenbedingungen und Handlungsansätze herausgearbeitet.

Mit geeigneten Maßnahmen soll dazu beigetragen werden, dass in Schwäbisch Gmünd in den nächsten Jahren ein entsprechendes Wohnungsangebot geschaffen wird. Planungsgewinne aufgrund wertsteigernder Planungsrechtsänderungen sollen künftig vom Investor auch für die Finanzierung günstigen Wohnraums eingesetzt werden. Die Stadt wird geeignete städtische Wohnbaugrundstücke bereitstellen, wenn darauf Vorhaben entsprechend ihrer wohnungsbaupolitischen Vorgaben errichtet werden. Mit diesen Maßnahmen soll mehr günstiger Wohnraum entstehen.

Von den Problemen des zu geringen Angebots auf dem Wohnungsmarkt sind viele Städte in Baden-Württemberg betroffen, weshalb es auch unterschiedliche Ansätze dafür gibt, wie der Wohnungsmarkt „entspannt“ werden kann. Die bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd eingerichtete Task-Force „Bezahlbarer Wohnraum“ orientiert sich an aktuellen Strategien anderer Städte mit vergleichbarer Größe und anhand konkreter Bauvorhaben der städtischen Wohnbau (VGW).



2. Was ist bezahlbarer Wohnraum?

Bezahlbarer Wohnraum ist für uns:

- Für den **bezahlbaren Mietwohnraum** soll ein Mietzins gelten, der **33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugsfertigstellung liegt.
- Für den **bezahlbaren Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum)** gibt es konkrete Förderprogramme durch Land und Bund (vgl. Anlage 5). Daher ist auf diesem Segment eine weitere Förderung durch die Kommune nicht mehr notwendig.
- Der bezahlbare Wohnraum soll für einen angemessenen Zeitraum (Bindungsfrist) gebunden sein.
- Den Kreis der Anspruchsberechtigten gilt es festzusetzen.

3. Wie wollen wir bezahlbaren Mietwohnraum fördern?

Hier sehen wir folgende Eckdaten und Rahmenbedingungen vor:

- Schaffung eines **breitgefächerten Wohnungsangebots** im Energieeffizienzhausstandard KfW 55.
- Von den neu erstellten Wohnungen sind **15 % der Wohnungen mit Wohnungsgrößen** von im Mittel mindestens 60 m² als bezahlbarer Mietwohnraum durch den Investor zu schaffen. Hierbei ist die rechnerisch zu erbringende Wohnungsanzahl stets auf eine volle Wohnung aufzurunden (Beispiel 8 Wohneinheiten zu 15% = 1,2, d.h. 2 Wohneinheiten für bezahlbarer Wohnraum sind zu erstellen).
- Der bezahlbare Mietwohnraum ist bei Neubauten ab 4 Wohneinheiten zu erbringen.
- Die **Bindungsfrist** beträgt 10 Jahre.
- Die Anspruchsberechtigung orientiert sich an den **Einkommensgrenzen** gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021 Abschnitt A, Nr. 9 vom 01. April 2020 (vgl. Anlage 3). Zielgruppen zum bezahlbaren Wohnraum sind in Ziffer 6 aufgeführt.



4. Handlungsansätze zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnraum:

Die strategischen Ansätze zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Schwäbisch Gmünd konzentrieren sich auf zwei Handlungsmaßnahmen.

- Wertsteigernde Änderungen durch Planungsrecht mittels neuer Bebauungspläne für Privatgrundstücke – **Maßnahme 1**
- Verkauf städtischer Grundstücke – **Maßnahme 2**

Maßnahme 1: Entwicklung von Wohnraum auf privaten Grundstücken

A) Planungsrecht (Bebauungsplan) liegt bereits für das geplante Bauvorhaben vor.

In diesem Fall hat die Stadt Schwäbisch Gmünd **keine** Steuerungsmöglichkeiten zur Schaffung von preiswertem Wohnraum.

B) Bisheriges Planungsrecht auf privaten Grundstücken wird durch neuen Bebauungsplan wertsteigernd geändert oder neu geschaffen. Das heißt:

In diesem Fall werden die unter Ziffer 2 und 3 aufgeführten **Eckdaten und Rahmenbedingungen** in einem **städtebaulichen Vertrag** Anwendung finden, die der Investor bei seinem Vorhaben zu erbringen hat.

Maßnahme 2: Entwicklung von Wohnraum auf städtischen Grundstücken

A) Städtische Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser werden – wie bisher – mit einer vertraglichen Bauverpflichtung im Kaufvertrag vermarktet.

B) Die Veräußerung von städtischen Wohnbaugrundstücken an Baugruppen erfolgt im Rahmen von Konzeptvergaben mit einer vertraglichen Verpflichtung im Kaufvertrag.

C) Für alle anderen städtischen Wohnbaugrundstücke, hier insbesondere Geschosswohnungsbauten, wird die Stadt künftig **die gleichen Eckdaten und Rahmenbedingungen voraussetzen**, die unter Ziffer 2 und 3 aufgeführt sind.

D) **Die Veräußerung von städtischen Wohnbauflächen an Investoren sollen im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen.** In den **Kaufverträgen** mit diesen Investoren werden die vorgenannten Eckdaten Ziffer 2 und 3 zum bezahlbaren Wohnraum festgeschrieben.



5. Bereitstellung von städtischen Grundstücken mittels Erbbaurecht

Das Erbbaurecht wird im kommunalen Bereich überwiegend bei der Bereitstellung von Grundstücken an Vereinen angewandt. Dies hat auch eine Umfrage beim Städtetag bestätigt. Die Städtetagsumfrage zeigt auf, dass das Erbbaurecht bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Praxis gar keine Rolle spielt, da hier Risiken und Nachteile für den Erbbaurechtsnehmer und dem Haushalt der Stadt überwiegen. Hierzu siehe Anlage 4. Eine Erbpacht lohnt sich dann, wenn die Zinsen für das Baugeld für den Erbbaurechtsnehmer hoch sind.

Die Verwaltung schlägt vor, im Einzelfall zu prüfen, ob künftig zentral gelegene und exponierte städtische Grundstücke im Zuge eines Erbbaurechts an Investoren abgegeben werden sollen. Dies auch mit Blick in die Zukunft solche besondere Stadtentwicklungsflächen wieder zu besitzen. Des Weiteren soll auch die Möglichkeit aufgegriffen werden bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken in besonderen Quartieren und Lagen die Einräumung eines städtischen Vorkaufsrechts für jedweden Verkaufsfall zum amtlichen Verkehrswert im Grundbuch zu sichern.

6. Zielgruppen zur Wohnraumversorgung der Stadt Schwäbisch Gmünd:

Im Grundsatz zielt die Gmünder Wohnbaupolitik darauf ab, für alle Nachfragen entsprechende Angebote bereitzustellen. Insbesondere soll in Zukunft denjenigen Zielgruppen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können, die Möglichkeit gegeben werden auf dem Wohnungsmarkt ein passendes Angebot zu finden. Die Definition zu den einzelnen Zielgruppen (Senioren, Familien, 1-2 Personenhaushalte etc.) und den Einkommengrenzen sollen sich hierbei nach den Kriterien des Landeswohnraumfördergesetzes (VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021) orientieren (siehe Anlage 1 und 3). Dies stellt sich derzeit wie folgt dar:

Anspruchsberechtigt beim bezahlbaren Mietwohnungsbau:

1 Person	51.000 €*
2 Personen	51.000 €
3 Personen	60.000 €
.....	(Zuschlag je Person, ab der 3. Person 9.000 €)

*(zu versteuerndes Einkommen)

Anspruchsberechtigung für den bezahlbaren Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum):

1 Person	60.000 €*
2 Personen	60.000 €
3 Personen	69.500 €
.....	(Zuschlag je Person, ab der 3. Person 9.500 €)

*(zu versteuerndes Einkommen)



7. Zu erbringende Maßnahmen zum bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet

Die Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Ziffer 2 und 3 sind **bei dem jeweiligen Wohnungsbauprojekt** zu realisieren.

In **begründeten Ausnahmefällen** können die zu erbringenden Maßnahmen gemäß Ziffer 2 und 3 **innerhalb des städtischen Hoheitsgebiets ersatzweise bei einem anderen Wohnbauprojekt des betroffenen Investors** erbracht werden.

8. Berechnungsbeispiele der städtischen Wohnbau VGW auf Basis des neuen Wohnraumförderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021

Auf Grundlage der beiliegenden Berechnungsbeispiele, im Kontext einer realen Umsetzung dieser Wohnbauprojekte, haben sich die Task-Force „Bezahlbarer Wohnraum“ und die Vertreter der Gemeinderatsfraktionen auf die in Ziffer 2 und 3 aufgeführten Eckdaten und Rahmenbedingungen verständigt.

9. Zu welchem Zeitpunkt soll der bezahlbare Wohnraum für Schwäbisch Gmünd eingeführt werden?

Diese **Eckdaten und Rahmenbedingungen** sollen **zum 01.01.2021 Inkrafttreten** und bei der Wohnraumbereitstellung durch Bauträger angewandt und umgesetzt werden. Nach 2 Jahren soll das Verfahren überprüft und ggf. angepasst werden. Das gleiche gilt wenn sich die Förderkulisse von Bund und Land nachteilig ändert.

10. Fazit:

Die Wohnraumentwicklung auf städtischen Grundstücken bietet die höchste Steuerungsmöglichkeit Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Hier besteht vollumfänglicher Handlungsspielraum im Rahmen von Kaufverträgen und Konzeptvergaben.

Ein wichtiger Partner für die Umsetzung der angesetzten Ziele ist das städtische Wohnbauunternehmen VGW und der Bauverein Schwäbisch Gmünd.

Allerdings kann die Stadt als Planungs- und Baurechtsbehörde auch mit privaten Investoren durch geeignete Maßnahmen wie beschrieben auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hinwirken.

Die Stadtverwaltung wird ein **Merkblatt** erstellen in dem auf die **Förderprogramme durch Land und Bund** zum bezahlbaren Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum) hingewiesen wird. Dies soll auf der städtischen Homepage eingestellt werden. Des Weiteren soll im W-Punkt der Stadt explizit auf die Förderprogramme zum bezahlbaren Wohnraum von Bund und Land informiert werden.

Um Zustimmung wird gebeten.