Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 15.06.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 115/2023

Vorlage an

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Bezahlbarer Wohnraum für Schwäbisch Gmünd
hier: Ergänzung zum Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 Eckdaten und Rahmenbedingungen für preiswerten Wohnungsbau in Schwäbisch Gmünd

Anlagen:

- Präsentation Workshop Bezahlbarer Wohnraum in Schwäbisch Gmünd
- Verlängerung Wohnraumoffensive, Vorlage Nr. 057/2023

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020, Vorlage Nr. 028/2020/2 wird um folgende Eckdaten und Rahmenbedingungen ergänzt:

   1.1. Einrichtung eines Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“ bei Verkaufsobjekten (Eigentumswohnungen) der zweckgebunden zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum über eine Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren eingesetzt wird.

   1.2. Umsetzung des Angebots von bezahlbaren Mietwohnraum im Bestand des Bauträgers.

2. Evaluation und Überprüfung nach einer Laufzeit von 2 Jahren.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Vor dem Hintergrund explodierender Bau- und Energiekosten, des massiven Materialmangels sowie stark steigenden Zinsen und Mieten kamen aus der Mitte des Gemeinderats mehrfach Anfragen zum bezahlbaren Wohnraum in Schwäbisch Gmünd. Auch im Rahmen der Beratungen des Haushalts sowie von Bebauungsplänen war die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den vergangenen Monaten Thema.

Gemeinsam mit den Fraktionsvorsitzenden, den Bau- und Sozialpolitischen Sprechern der Fraktionen, der VGW und dem Bauverein hat sich die Stadtverwaltung am 09.12.2022 und am 18.04.2023 beim Workshop „Bezahlbarer Wohnraum in Schwäbisch Gmünd", vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen, über die aktuellen Entwicklungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausgetauscht. Es wurden mögliche Lösungsansätze aufgezeigt, wie trotz massiver Probleme in der Wohnungswirtschaft weiterhin bezahlbarer Wohnraum in Schwäbisch Gmünd entwickelt werden kann.

Der Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 (GR-Drucksache 028/2020/2) soll weiterhin Bestand haben. Die darin beschlossenen Eckdaten und Rahmenbedingungen gelten für die Bauträger grundsätzlich weiterhin. Sollte jedoch ein Bauträger die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit diesen Eckdaten und Rahmenbedingungen aufgrund der aktuellen Situation nicht darstellen können, werden in Ergänzung zu den bisherigen Eckdaten und Rahmenbedingungen durch die nachfolgend aufgeführten Lösungsansätze eine ergänzende Möglichkeit angeboten, wie der Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden kann.

Fehlende Regionalität bei den Förderregelungen – Nachteil für ländlichen Raum

Um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, benötigt der ländliche Raum eine regional angepasste Förderkulisse. Da die Herstellungskosten im ländlichen Raum unwesentlich niedriger sind wie in den Ballungszentren z.B. Stuttgart. Die Durchschnittsmieten haben ein um ca. bis zu 50% höheres Niveau als im ländlichen Raum. Dabei liegen die Kaltmieten bei Neubauten in Stuttgart teilweise bei 15€/ m² und höher. Das würde bei einem Abschlag von 33% eine reduzierte Miete von 10,05€/ m² ergeben. Im Vergleich zum ländlichen Raum mit dem Beispiel Großdeinbach – Holder, wobei die örtliche Vergleichsmiete (Kaltmiete) bei 9,02€/ m² liegt, würde das eine reduzierte Kaltmiete (-33%) von 6,04€/ m² ergeben. Daraus wird ersichtlich, dass im ländlichen Raum gegenüber dem Ballungszentrum z.B. Stuttgart, die Miete für den bezahlbaren Wohnraum um 4€ günstiger ausfällt.

Hieraus folgt, dass unter diesen Gegebenheiten dringend ein regional angepasster Baukostenzuschuss für die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum im ländlichen Raum unabdingbar ist und hier dringender Handlungsbedarf in der Wohnraumförderkulisse des Landes Baden-Württemberg besteht. Es wird auch in den überörtlichen Medien täglich dargelegt, dass der Wohnungsbau, insbesondere was die Bereitstellung des bezahlbaren Wohnraums angeht, in hohem Maße angespannt ist.

Zu Ziffer 1.1: Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“

Ausgleichsbetrag zur Einzahlung in den Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“ bei der Schaffung von Verkaufsobjekten (Eigentumswohnungen):

Der Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 wird hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Eigentumswohnraum durch Bauträger ergänzt.

Sollte ein Bauträger die Schaffung von den zu erbringenden Wohneinheiten für den bezahlbaren Mietwohnraum beim jeweiligen Wohnungsbauprojekt nicht darstellen können, wird die Möglichkeit geschaffen, durch die Zahlung eines Ausgleichsbetrags in den (noch einzurichtenden) Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“ den Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum abzulösen. Der zu leistende Ausgleichsbetrag pro Wohneinheit errechnet sich gemäß folgender Formel:

Örtliche Vergleichsmiete/m² im betreffenden Gebiet

x 0,33 (Bezahlbarer Wohnraum = 33% unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete)
x 60 (mind. Wohnfläche 60 m²)
x 120 (mind. Bindungsdauer 12 Monate x 10 Jahre

= Ausgleichsbetrag zur Einzahlung in den Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“

Die in den Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“ gemäß vorstehender Ziffer 2.1 ermittelten und eingezahlten Ausgleichsbeträge werden zweckgebunden für die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 verwendet.

Mit den Mitteln können künftig Bauträger (z.B. VGW, Bauverein, Siedlungswerk) oder Baugenossenschaften (z.B. Kreisbaugenossenschaft Ostalb, Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg) gefördert werden, wenn sie im städtischen Hoheitsgebiet bezahlbaren Mietwohnraum schaffen, der über die eigentlichen Vorgaben, Regelungen und Verpflichtungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.12.2020 hinausgehen.

Der Bauträger erhält, vorbehaltlich der beihilferechtlichen Prüfung, pro Wohneinheit, die er über diese Verpflichtungen hinaus zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum leistet, eine Förderung aus dem Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“, die sich gemäß folgender Formel berechnet:

Örtliche Vergleichsmiete/m² im betreffenden Gebiet

x 0,33 (Bezahlbarer Wohnraum = 33% unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete)
x X m² Wohnfläche der WE (mind. 60 m², max. 80 m²)
x 120 (mind. Bindungsdauer 12 Monate x 10 Jahre)

= Förderung aus dem Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht.

Zu Ziffer 1.2: Umsetzung des erforderlichen bezahlbaren Mietwohnraums im Bestand des Bauträgers

Sollte ein Bauträger innerhalb des städtischen Hoheitsgebiets bereits Mietwohnungen im Eigentum haben, die bisher keine Wohnungsbindung haben, besteht die Möglichkeit, diese in der Wohnungsbindungskartei als bezahlbaren Wohnraum anzurechnen. Diese Wohneinheiten müssen mindestens folgende Kriterien erfüllen:

- Vermietung zu einem Mietzins, der 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt
- Mindestens 60 m² Wohnfläche
- Wohnungen müssen energetisch grundsaniert sein; Nachweis z.B. über Energieausweis
- Bindungsfrist mindestens 10 Jahre

Zu Ziffer 2: Evaluation und Überprüfung des Vorgehens nach einer Laufzeit von 2 Jahren

Die ergänzenden Regelungen zum Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 sollen zunächst für einen Zeitraum von 2 Jahren angewandt werden. Danach soll das Verfahren durch eine Evaluation überprüft und ggf. angepasst werden.

In den letzten 5 Jahren wurden 297 Wohnungen für 874 Personen (mit privaten Mietverträgen) vermittelt, weitere 29 Wohnungen wurden von der Stadt angemietet. Die Gmünder Wohnraumoffensive ist ein Erfolgsmodell, sowohl aus sozialer wie auch aus finanzieller Sicht. Dazu kommen noch ca. 190 Personen die durch den Neubau von 60 Wohneinheiten (Gamundia-Häuser) mit Wohnraum (6,30€/ m²) versorgt werden konnten. Die Gmünder Wohnraumoffensive soll aus diesem Grunde auch künftig verstärkt als wichtiges Instrument zur Reaktivierung von leerstehendem Wohnraum von Privatwohnungen eingesetzt werden. Hierbei wird angestrebt die Wohnraumoffensive noch nachhaltiger auszubauen. Der Gemeinderat hat hierzu mit dem Beschluss zur Verlängerung der Gmünder Wohnraumoffensive ab 2024 ein deutliches und positives Signal gesetzt. Mit Beschluss der GR-Drs. 057/2023 vom 10.05.2023 (Anlage 2) wurden die entsprechenden Regelungen und Bedingungen für die künftigen Jahre festgelegt.

Um Zustimmung wird gebeten.