



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 022/20/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt / Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	24.03.2020	nicht öffentlich
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	02.07.2020	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	09.07.2020	öffentlich

Konzept zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Backnang

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt das Konzept zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit folgenden wesentlichen Eckpunkten:

1. Auf 15 % der für Wohnen durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neu geschaffenen Geschossfläche muss öffentlich förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung) hergestellt werden.
2. Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 800 m² neuer Geschossfläche im Sinne des § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eines Baugrundstücks zu erstellen.
3. Die Wohnungen gemäß Ziffer 1 und 2 sind innerhalb von 3 Jahren ab Nutzbarkeit der Erschließungsanlagen fertig zu stellen.
4. Die mittelbare Belegung von Wohnungen innerhalb der Stadt Backnang ist möglich.
5. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre.
6. Die Stadt Backnang hat das Recht, dem Eigentümer mehrere Bewerber mit Wohnberechtigungsschein für die Belegung einer Wohnung vorzuschlagen.
7. Das Konzept wird zunächst für die Dauer von 3 Jahren angewendet und danach auf seine Wirksamkeit hin überprüft.

Haushaltsrechtliche Deckung		HHSt.:			
Haushaltsansatz:				EUR	EUR
Haushaltsrest:				EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:				EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:				EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):				EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:				EUR	EUR
Amtsleiter:	Sichtvermerke:				
	I	II	III	10	20
03.02.2020 Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum				

Begründung:**1. Ausgangslage**

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung besteht in Backnang – wie in den übrigen Mittel- und Oberzentren der Region Stuttgart – ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies lässt sich insbesondere auch an der Warteliste der Stadt Backnang ablesen: Zum Erhebungsstand Februar 2020 sind 201 Anfragen auf der Warteliste registriert. Im September 2019 waren es 197 Anfragen. Im Februar 2019 verzeichnete die Warteliste noch 233 und im Oktober 2018 273 Anfragen. 123 Anfragen wurden zum Februar 2020 als „eilig/dringend“ eingestuft (September 2019: 120 Anfragen; Februar 2019: 130 Anfragen). Die Baugenossenschaft Backnang hat Stand Januar 2019 rund 180 Anfragen auf ihrer Warteliste. Auch unter Berücksichtigung von möglichen Doppelmeldungen auf den beiden Wartelisten, ist zu erkennen, dass bezahlbarer Wohnraum fehlt. Gesucht werden zur Zeit Wohnungen in allen Größen. Besonders schwierig gestaltet sich dabei die Suche nach großen familiengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen. Die Städtische Wohnbau Backnang GmbH hat aktuell 59 vermietete sozialgebundene Wohnungen im Bestand. Hinzu kommen die jüngst fertiggestellten 16 Wohnungen im Lindienstieg und 48 Wohnungen in der Mühlstraße, deren Fertigstellung für dieses Jahr vorgesehen ist. Auch mit diesen zusätzlichen Wohnungen kann der aktuelle Bedarf noch nicht gedeckt werden.

Die in den letzten Jahren erfolgte Wohnbautätigkeit in Backnang – sowohl in der Innenstadt als auch am Rande der Kernstadt und in den Stadtteilen – hatte vorrangig die Schaffung von qualitativem Wohneigentum zum Ziel. Für dieses Marktsegment bestand und besteht weiterhin eine große Nachfrage. Die Stadtverwaltung schätzt die Zahl der Selbstnutzer aufgrund von Umfragen bei Vorhabensträgern auf deutlich über die Hälfte.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat bundesweit – und in der Region Stuttgart in besonderem Maße – die Baukosten eklatant ansteigen lassen. Der Nachfragedruck hat zudem zu einer Verteuerung der Grundstückspreise geführt. Beide Entwicklungen halten derzeit unvermindert an. Damit wurde und wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ohne staatliche Förderung nahezu unmöglich gemacht.

2. Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

Das Land Baden-Württemberg bietet mit dem LWoFG finanzielle Anreize, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Frage, was unter der Bezeichnung „bezahlbarer Wohnraum“ zu verstehen ist, kann unterschiedlich beantwortet werden:

- Die Miete übersteigt einen bestimmten Anteil des monatlich zur Verfügung stehenden Einkommens nicht.
- Die Miete liegt unter der Mietobergrenze des Jobcenters (angemessene Unterkunftskosten nach dem SGB II).
- Die Miete liegt um einen festgelegten Prozentsatz unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Beurteilungsgrundlage für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Backnang sind die Vorgaben des LWoFG, wonach die Miete aktuell um 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Zielgruppen der damit verbundenen Förderung sind insbesondere Familien, Alleinstehende, Schwangere, junge kinderlose Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderung sowie Haushalte mit geringem Einkommen bzw. mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

Die Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel verpflichtet den Wohnungseigentümer, die Wohnung nur an einen bestimmten Kreis von Mietern zu vermieten, in der Regel Menschen, die über ein geringes Einkommen verfügen und einen Wohnungsberechtigungsschein vorweisen können (sog. Belegungsbindung). Zudem muss der Mietpreis für einen festgelegten Zeitraum auf ein bestimmtes Maß unter der Vergleichsmiete begrenzt werden (sog. Mietpreisbindung). Der Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins ist an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Beispielsweise beträgt die Einkommensgrenze für einen 3 Personen Haushalt derzeit 58.300 Euro brutto/Jahr.

Fördertatbestände des LWOfG sind der Bau von Wohnraum, der Erwerb von neuem und bestehendem Wohnraum, die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungsrechten und ganz allgemein Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartiersstrukturen. Förderberechtigt sind sowohl öffentliche als auch private Bauherren.

Die Reduzierung der Miete im Rahmen der Förderung gem. LWOfG reicht häufig nicht aus, um die Renditeerwartung der privaten Wohnungswirtschaft zu erfüllen. In diesen Fällen werden die Mehrkosten durch die reduzierte Miete auf nicht geförderte Wohnungen umgelegt. Vergleichsrechnungen an einem konkret geplanten Bauvorhaben in Backnang haben gezeigt, dass sich unter der Annahme eines mietpreisgebundenen Wohnungsanteils von 20 % an der gesamten Geschossfläche die monatliche Kaltmiete einer frei vermietbaren Wohnung um 5 bis 8 % verteuern kann. Dieser Wert darf allerdings nicht verallgemeinert werden, da er stark von den jeweiligen kalkulatorischen Rahmenbedingungen des Bauvorhabens abhängt. Es muss immer der Einzelfall betrachtet werden. Um eine möglichst hohe soziale Gerechtigkeit zu gewährleisten, ist aus Sicht der Stadtverwaltung auf ein ausgewogenes Verhältnis von gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum zu achten.

3. Zielsetzung für Backnang

Wesentliche Zielsetzung für Backnang muss es sein, bedarfsgerechte und bezahlbare Mietwohnungen bereitzustellen. Maßgeblich sind hier in erster Linie der Mietpreis, die Wohnungsgröße sowie die Lage der Wohnung in der Stadt.

Es ist den Vorhabensträgern dabei unbenommen, auch die Förderungen für die Schaffung von selbstgenutztem Eigentum in Anspruch zu nehmen. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass die ganz überwiegende Zahl an Wohnungssuchenden, die auf den Wartelisten registriert sind, keine ausreichenden Eigenmittel haben, um Wohneigentum zu schaffen. Daher geht dieses Förderinstrument an deren Bedarf vorbei.

Um eine möglichst hohe soziale Durchmischung zu erreichen, ist es sinnvoll, die Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf öffentliche und private Vorhabenträger gleichermaßen anzuwenden. Hierbei ist aber darauf zu achten, dass zusätzliche bürokratische Belastungen für die Akteure am Wohnungsmarkt in einem zumutbaren Rahmen bleiben, keine Abschreckungswirkung für die Wohnungswirtschaft erzeugt wird und keine Ausnahmeregelungen geschaffen werden, die in der Praxis ungewollt zur regelmäßigen Anwendung kommen. Andernfalls muss befürchtet werden, dass die Bautätigkeit im Segment des Geschosswohnungsbaus spürbar eingeschränkt und damit das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht im erforderlichen Umfang erreicht wird.

4. Handlungsansätze und Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Backnang

Für die Instrumente und Konzepte, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als verbindliche Maßgaben regeln, gelten sowohl rechtliche Rahmenbedingungen die bindend sind, als auch praktische Erfordernisse, die von der Kommune ausgestaltet werden können:

1. Die Regelungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dürfen nur bei neu geschaffenem Baurecht angewendet werden, wie z.B. der erstmaligen Überplanung eines Grundstücks durch einen Bebauungsplan. Bei der Änderung eines Bebauungsplans wird nur die zusätzlich mögliche Geschossfläche berücksichtigt.
2. Bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche sollte eine „Bagatellgrenze“ berücksichtigt werden, um unzumutbare Belastung von „Häuslesbauern“ zu vermeiden. Zudem ist aus Sicht der Stadtverwaltung eine sinnvolle soziale Durchmischung erst ab einer bestimmten Anzahl von Wohnungen möglich.
3. Um tatsächlich die notwendige Anzahl an bezahlbaren Wohnungen zu schaffen, sollte ein prozentualer Anteil für bezahlbaren Wohnraum an der neu ermöglichten Geschossfläche festgelegt werden. Dies dient der grundsätzlichen Gleichbehandlung aller Betroffenen. Es liegt im Ermessen des Gemeinderats, mit welchem prozentualen Anteil einerseits die angestrebte sozialen Durchmischung erreicht werden kann und andererseits zusätzliche finanzielle Belastungen von nicht preisgebundenen Wohnungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.
4. Die Festlegung einer zeitlichen Mietpreis- und Belegungsbindung sollte auf einen möglichst langen Zeitraum hin erfolgen. Nicht zuletzt aufgrund (zu) kurzer Bindungsfristen, stehen aktuell zu wenig bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung. Gemäß den Vorgaben der L-Bank kann die Bindungsdauer auf 10, 15, 25 oder 30 Jahre festgelegt werden.
5. Vorhabensträger, die sich schon seit längerer Zeit in Backnang engagieren und daher einen Mietwohnungsbestand besitzen, sollte die mittelbare Belegung von Wohnungen ermöglicht werden. Das heißt, dass die Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau unter Berücksichtigung der Vorgaben des LWoFG auf Bestandmietwohnungen übertragen werden können. Dies ermöglicht im Einzelfall eine größere Flexibilität bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und kann die Wirtschaftlichkeit verbessern, ohne das Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu vernachlässigen.
6. Mit Hilfe eines Vorschlagsrechts für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein durch die Stadt Backnang soll erreicht werden, dass insbesondere die Menschen, die mit hoher Dringlichkeit eine bezahlbare Wohnung suchen, Berücksichtigung finden. ABER: Dieses Vorschlagsrecht verpflichtet den Vermieter nicht, an einen vorgeschlagenen Wohnungssuchenden zu vermieten, da kein Kontrahierungszwang besteht.

5. Konzeptvorschlag

Die dargestellten Handlungsansätze münden in den Beschlussvorschlag der Verwaltung.

6. Umsetzung und Sicherung

Grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendung des LWoFG ist die Förderzusage der L-Bank für die jeweilige Kommune. Diese wird nur erteilt, wenn die Kommune innerhalb einer förderfähigen Gebietskategorie liegt und auch alle anderen Förderkriterien der L-Bank uneingeschränkt erfüllt werden. Damit wird der Bedarf für geförderten Wohnraum anerkannt.

Die Inanspruchnahme der Landesförderung durch den jeweiligen Vorhabenträger ist im Rahmen des von der Verwaltung vorgeschlagenen Konzepts zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht verpflichtend.

Zur Sicherung des Konzepts muss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger VOR der Schaffung von Baurecht abgeschlossen werden. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger zur Einhaltung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeptvorgaben.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anwendung des Konzepts nach spätestens 3 Jahren ab Beschlussfassung auf seine Praxistauglichkeit hin zu überprüfen. Wesentlicher Beurteilungsmaßstab muss die Wirksamkeit des Instruments sein.

Wenn vom Land Baden-Württemberg kein Bedarf mehr für bezahlbaren Wohnraum in bestimmten Gebieten festgestellt wird (Wegfall der Förderzulage) oder generell keine neuen Förderprogramme zur Wohnraumförderung aufgelegt werden, wird das Konzept hinfällig.

7. Ausblick

Sofern der Gemeinderat das Konzept zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gemäß den vorgeschlagenen Eckpunkten beschließt, könnten im Rahmen der aktuell bekannten und in Planung befindlichen städtebaulichen Projekte folgende Größenordnung (Abschätzung aufgrund der bisher jeweils angenommenen Projektgrößen) von bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden:

Dresdener Ring (2022):	ca. 5 Wohnungen
Obere Walke (2022 ff.) (nach Aufsiedlung des gesamten Plangebiets):	ca. 70 Wohnungen
Güterbahnhof-Areal an der Maubacher Straße (2023) (Annahme: 40 % der Wohnfläche gefördert!):	<u>ca. 30 Wohnungen</u> ca. 105 Wohnungen
Perspektivische Projekte: Ortsmitte Steinbach, Parkdeck Gesundheitszentrum, Backnang-West	> 150 Wohnungen

Die Stadtverwaltung geht im Ergebnis davon aus, dass mit Hilfe des vorgeschlagenen Konzept zumindest mittelfristig der heute bekannte und für die Zukunft erkennbare Bedarf an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden kann.