



Schwäbisch Gmünd, 19.05.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 028/2020

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

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 2018/2019 (Grundlage Landeswohnraumfördergesetz – LWoFG) Anlage 1
- Ortsübliche Vergleichsmiete – Anwendungsbeispiel Anlage 2
- Einkommensgrenzen gem. VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019 Anlage 3

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd beschließt folgende Eckdaten und Rahmenbedingungen für einen preiswerten Wohnungsbau in Schwäbisch Gmünd:

1. Entwicklung von **bezahlbarem Wohnraum auf privaten Grundstücken, bei Schaffung neuen Bauplanungsrechts (wertsteigernd) durch neuen Bebauungsplan.**
Folgende Eckdaten werden dabei in einem **städtebaulichen Vertrag** festgehalten:
 - a) Schaffung eines **breitgefächerten Wohnungsangebots**
 - b) Von den neu erstellten Wohnungen sind mindestens **15 % der Wohnungen mit Wohnungsgrößen ab 30 m²** zu schaffen



- c) Die **Bindungsfrist** beträgt 10 Jahre
 - d) Für den **bezahlbaren Mietwohnraum** gilt ein Mietzins der **mindestens 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugsfertigstellung liegt.
 - e) Für den **bezahlbaren Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum)** wird ein Kaufpreisnachlass gewährt, der **hochgerechnet auf 10 Jahre 20 % unter der ortsüblichen und wertgesichert indexierten Vergleichsmiete** liegt.
 - f) Die Anspruchsberechtigung orientiert sich an den **Einkommengrenzen** gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019 Abschnitt A, Nr. 8 (vgl. Anlage 3)
2. Entwicklung von **bezahlbarem Wohnraum auf städtischen Grundstücken**: Die Eckdaten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf **städtischen Grundstücken werden im Kaufvertrag** zwischen der Stadt und dem jeweiligen Investor/ Bauträger festgehalten.
- Diese Eckdaten entsprechen **analog den Kriterien unter Ziffer 1 a) – f)** dieses Beschlussantrags.
3. Die Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Ziffer 1 und 2 dieses Beschlussantrags sind **bei dem jeweiligen Wohnungsbauprojekt** zu realisieren. In **begründeten Ausnahmefällen** können die zu erbringenden Maßnahmen gemäß Ziffer 1 und 2 **innerhalb des städtischen Hoheitsgebiets ersatzweise bei einem anderen Wohnbauprojekt des betroffenen Investors** erbracht werden.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Vorbemerkung:

Die Nähe zur Landeshauptstadt und Region Stuttgart hat 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.



Mit geeigneten Maßnahmen soll sichergestellt 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.

2. Maßnahmen:

Die Task-force „bezahlbarer Wohnraum“ traf erstmals am 18. Februar 2019 zusammen. Die Federführung hat das Amt für Stadtentwicklung – weitere Teilnehmer sind das Amt für Familie und Soziales, die Stadtkämmerei sowie das städtische Wohnungsbaunehmen VGW und der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG.

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 wird durch neuen Bebauungsplan wertsteigernd geändert oder neu geschaffen:

*Für diesen Fall sollten künftig die folgenden aufgeführten **Eckdaten und Rahmenbedingungen** Anwendung finden, die der Investor bei seinem Vorhaben zu erbringen hat:*

- a) Schaffung eines **breitgefächerten Wohnungsangebots**
- b) Von den neu erstellten Wohnungen sind mindestens **15 % der Wohnungen mit Wohnungsgrößen ab 30 m²** zu schaffen.
- c) Die **Bindungsfrist** beträgt 10 Jahre



- d) Für den **bezahlbaren Mietwohnraum** gilt ein Mietzins der **mindestens 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugfertigstellung liegt.
- e) Für den **bezahlbaren Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum)** wird ein Kaufpreinsnachlass gewährt, der **hochgerechnet auf 10 Jahre 20 % unter der ortsüblichen und wertgesichert indexierten Vergleichsmiete** liegt.
- f) Die Anspruchsberechtigung orientiert sich an den **Einkommengrenzen** gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019 Abschnitt A, Nr. 8 (vgl. Anlage 3)

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) Für alle anderen städtischen Wohnbaugrundstücke, hier insbesondere Geschosswohnungsbauten, sollte die Stadt künftig **die gleichen Eckdaten und Rahmenbedingungen voraussetzen**, wie unter Maßnahme 1 B a) - f) aufgeführt.

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 Landeswohnraumförderungsgesetzes orientieren (siehe Anlage 1 und 4). Dies stellt sich derzeit wie folgt dar:

Anspruchsberechtigt beim bezahlbaren Mietwohnungsbau:

| | |
|------------|--------------------------------------------------|
| 1 Person | 48.450 €* |
| 2 Personen | 48.450 € |
| 3 Personen | 57.450 € |
| | (Zuschlag je Person, aber der 3. Person 9.000 €) |

*(zu versteuerndes Einkommen)



Anspruchsberechtigung für den bezahlbaren Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum):

| | |
|------------|--------------------------------------------------|
| 1 Person | 57.000 €* |
| 2 Personen | 57.000 € |
| 3 Personen | 66.500 € |
| | (Zuschlag je Person, aber der 3. Person 9.500 €) |

*(zu versteuerndes Einkommen)

3. Fazit:

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

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

Allerdings kann die Stadt als Planungs- und Baurechtsbehörde auch mit privaten Investoren durch geeignete Maßnahmen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hinwirken. Ziel ist es, nicht nur den Mietwohnraum, sondern auch den Eigentumswohnraum in einem breitgefächerten Wohnungsangebot zu fördern.

Des Weiteren ist die Gmünder Wohnraumoffensive als Baustein unseres Wohnraumförderprogramms GD 2020 inzwischen eines der erfolgreichsten Projekte zur Wohnraumförderakquise in Baden-Württemberg. In den Jahren 2018 und 2019 wurden 204 Wohnungen (mit über 5.000 m² Wohnfläche) der Stadtverwaltung gemeldet. Davon konnten 14 Wohnungen direkt von der Stadt angemietet werden. In weitere 75 Wohnungen konnten Wohnungsnotfälle, Obdachlose und Flüchtlinge vermittelt werden. Somit wurde **für 237 Personen** Wohnraum zugänglich gemacht.

Zum Vergleich: 30 Kommunen in Baden-Württemberg, die am „Raumteiler-Programm“ von Städtetag und Ministerium teilnehmen, konnten insgesamt 1.200 Personen in 390 Wohnungen vermitteln.

Der Erfolg der Wohnraumoffensive – „Raumteiler“ liegt zum einen an finanziellen Anreizen (Zuschüsse für Renovierung, Mietgarantien) und zum anderen an der persönlichen Unterstützung für Vermieter. Dabei kann Hilfestellung zum Beispiel beim Mietvertrag, Abklärung von Direktzahlung der Miete, Übernahme Kautions, etc. angeboten werden.

Die Sachkosten für Renovierungszuschüsse und Mietgarantien der „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ betragen in den zwei Jahren (2018/ 2019) insgesamt 82.733,12 € (davon 2018: 38.224,84 € und 2019: 45.508,28 €).

Das Förderprogramm Wohnen soll mit der „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ in Zukunft vermehrt ältere Hauseigentümer ansprechen, die alleine in zu großen Wohnungen leben. Ziel ist, den älteren Menschen die Möglichkeit zu geben, in möglichst barrierefreien neuen Wohnraum umzuziehen. Damit könnten die bisherigen Wohnungen von Familien genutzt werden.

Um Zustimmung wird gebeten.