



Schwäbisch Gmünd, 10.07.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 028/2020/1

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Sozialausschuss

zur Information

- öffentlich -

**Ergänzende Informationen zur GR Drs.Nr. 028/2020 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 |

Sachverhalt:

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. Was ist bezahlbarer Wohnraum?

Bezahlbarer Wohnraum ist für uns:

- Für den **bezahlbaren Mietwohnraum** soll ein Mietzins gelten, der **mindestens 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugsfertigstellung liegt.
- Für den **bezahlbaren Eigentumswohnraum (selbstgenutztes Wohneigentum)** soll ein Kaufpreinsnachlass durch den Investor/Bauträger gewährt werden, der **hochgerechnet auf 10 Jahre mindestens 20 % unter der ortsüblichen und wertgesichert indexierten Vergleichsmiete** liegt.
- Der bezahlbare Wohnraum soll für einen angemessenen Zeitraum (Bindungsfrist) gebunden sein.
- Der Kreis der Anspruchsberechtigten gilt's festzusetzen.

3. Wie wollen wir bezahlbaren Wohnraum erreichen?

Hier sehen wir folgende Eckdaten und Rahmenbedingungen vor:

- Schaffung eines **breitgefächerten Wohnungsangebots** im Energieeffizienzhausstandard KfW 55.
- Von den neu erstellten Wohnungen sind mindestens **15 % der Wohnungen mit Wohnungsgrößen** mit mindestens 45 m² (2-4 Zimmerwohnungen) als bezahlbarer Wohnraum durch den Investor zu schaffen.
- Die **Bindungsfrist** beträgt mindestens 10 Jahre.
- Die Anspruchsberechtigung orientiert sich an den **Einkommengrenzen** 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 sollen 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) Für alle anderen städtischen Wohnbaugrundstücke, hier insbesondere Geschosswohnungsbauten, sollte die Stadt künftig **die gleichen Eckdaten und Rahmenbedingungen voraussetzen**, wie unter Ziffer 2 und 3 aufgeführt.

C) **Die Veräußerung von städtischen Wohnbauflächen an Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen sollen im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen.** In den **Kaufverträgen** mit diesen Bauträgern 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 hoch sind für den Erbbaurechtsnehmer.

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 am Tag X 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 diejenigen 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 Einkommensgrenzen 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. Neues Wohnraumförderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021

Erläuterungen hierzu folgen in der Sitzung durch Herrn Piazza.

9. Fazit:

Die Wohnraumentwicklung auf städtischen Grundstücken bietet die höchste Steuerungsmöglichkeit 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.

10. Weiteres Vorgehen:

- Vorberatung Bau- und Umweltausschuss am 14.10.2020
- Beschlussfassung Gemeinderat am 21.10.2020