

**2020/209**

öffentlich

**LEONBERG**

Dezernat B  
Amt für Jugend, Familie und Schule

Gebäudemanagement  
Abteilung Stadt- und  
Bauleitplanung

*Bezugsvorlagen:*

2012/ P 51, 2014/S 23, 2015/S  
14, 2016/ G 1

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## **Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung und Vergabe bezahlbaren Mietwohnraums sowie zur Bildung von preisgünstigem Wohneigentum**

### **Beschlussvorschlag**

1. Wohnungen unter der Bezeichnung „bezahlbarer Wohnraum“ werden - soweit durch in Anspruch genommenen öffentliche Förderprogramme nichts anderes festgelegt ist - mit einem Abschlag an der Nettokaltmiete in Höhe von 20 % der ortsüblichen Miete definiert. Das Delta zwischen ortsüblicher Miete und der Miete im Rahmen des bezahlbaren Wohnraums wird über Mittel der gesondert auszuweisenden Kostenstelle „Förderung bezahlbarer Wohnraum“ ausgeglichen. Mittel in Höhe von 100.000 Euro werden im Haushaltsplanentwurf 2021 veranschlagt.
2. Die Zielgruppe der so genannten „Schwellenhaushalte“ für die Inanspruchnahme „bezahlbaren Mietwohnraums“ wird mit einem Aufschlag auf die Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins je Haushalt in Höhe von 500 Euro pro Erwachsenen und 250 Euro pro Kind festgelegt.
3. Die Vergabe von Wohnungen im städtischen Modell „bezahlbarer Wohnraum“ unter Punkt 1 an so genannte „Schwellenhaushalte“ wird zunächst auf Grundlage der Vergabekriterien für öffentlich geförderten Sozialen Mietwohnungsbau priorisiert. Vorschläge des Gemeinderats zur Erweiterung des Personenkreises werden in der Vergabekommission geprüft, auf ihre Konsequenzen hin bewertet und wenn möglich berücksichtigt.
4. Über die Vergabe entscheidet künftig Vergabekommission bestehend aus dem Oberbürgermeister, der Abteilungsleitung Familie und Senioren/Sozialer Dienst (Amt für Jugend, Familie und Schule) und der kaufmännischen Leitung des Amtes Gebäudemanagement.
5. Der Gemeinderat wird einmal jährlich über die Wohnungsvergaben informiert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA

NEIN

Die finanziellen Auswirkungen sind derzeit noch nicht genau zu beziffern. Mittel in Höhe von 100.000 Euro werden im Haushaltsplanentwurf 2021 veranschlagt.

## Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

### Historie

- 1) Wohnen entwickelte sich vor allem in den Ballungsräumen in den letzten 6 Jahren bundesweit zu einem der teuersten Konsumgüter. Je niedriger die Einkommen sind, desto höher fällt die relative Wohnkostenbelastung aus und desto kleiner oder schlechter ausgestattet sind die Wohnungen (Zitat Drucksache 2014/S 23). Eine bundesweite Studie der Bertelsmann Stiftung zeigte bereits Anfang der 2000er Jahre auf, dass durch diesen Effekt Familien, die vom Einkommen her nicht als arm eingestuft würden und keine öffentlichen Leistungen in Anspruch nehmen können, unter Berücksichtigung der zu zahlenden lokalen Mietkosten dennoch unter die Armutsschwelle gelangen können. In diesem Zusammenhang wird von so genannten „Schwellenhaushalten“ gesprochen. Dies ist in erster Linie die Zielgruppe, die unter dem Begriff des bezahlbaren Wohnraums erreicht werden sollte.
- 2) Projekte im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus bzw. Gebäude zur Unterbringung von Obdachlosen oder Flüchtlingen stellten zunehmend eine Teilmenge in der Diskussion um den Bau bezahlbaren Wohnraums dar. Dies u. a. auch, um negative Zuschreibungen und Diskriminierungen der künftigen Gebäude bzw. Viertel und deren künftiger Bewohner\*innen zu vermeiden.

### Definition „bezahlbarer Wohnraum“

#### **1. Sozialmietwohnungen im Sinne des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021**

Tatsächlich definiert und vorgegeben ist aktuell die Nutzung des Wohnraums, der mit öffentlichen Förderprogrammen umgesetzt wird. **Im Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg (in der derzeit aktuellen Fassung 2020/2021) des Wirtschaftsministeriums** sind die Kriterien für Soziale Mietwohnraumförderung und deren Umsetzung bzw. für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums differenziert festgelegt. **Die über dieses Programm geförderten Wohnungen dürfen innerhalb des Bindungszeitraums nur Haushalten überlassen werden, die über einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 15 LWoFG verfügen** (siehe VwV Wohnungsbau BW, Nr. 2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen - siehe Anlage).

Um sicherzustellen, dass die Förderung beim Enderwerber platziert wird, fordert die Stadt Leonberg bei den vertraglichen Regelungen mit Investoren die Einhaltung und Anwendung dieser VwV. Dies ist auch in der kommunalen Wohnraumstrategie Leonberg 2030 hinterlegt.

Bei den Sozialmietwohnungen ist der Investor verpflichtet, die bezeichneten Sozialmietwohnungen für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen nur an berechnigte Haushalte zu vermieten.

Wohnberechnigte Mieterhaushalte sind Haushalte, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechnigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Sozialmietwohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen. Die Stadt erhält bisher für den

Bindungszeitraum das Belegungsrecht und macht nach Eingang der Erst- oder Folgeanzeige je Sozialmietwohnung einen Vorschlag von 3 bis 5 möglichen Mieterhaushalten aus der Vormerkdatei.

Der Wohnberechtigungsschein gilt landesweit und korrespondiert damit mit der im Landesinteresse liegenden allgemeinen Belegungsbindung, die den landesweiten Zugang zu Sozialmietwohnraum für alle wohnberechtigten Haushalte gleichermaßen eröffnen soll.

Mit der neuen VwV-Wohnungsbau BW 2020/21 wurde unter Ziffer 7, Seite 11 daher die Anzahl der gemeindlichen Belegungsrechte an sozial gebundenen Mietwohnungen künftig inhaltlich auf die schuldrechtliche Wohnraumüberlassung an Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und umfänglich auf maximal 30 % der jeweils geförderten Mietwohnungen, jedoch nicht mehr als zehn Mietwohnungen des Förderantrags insgesamt begrenzt !

Die Vermietung der Sozialmietwohnung im Bindungszeitraum erfolgt über die Kaltmiete, gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Regel um 33 % abgesenkt. Maßgebend ist der Mietspiegel, die Auskunft aus einer Mietdatenbank oder ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Miete darf während des Bindungszeitraums nicht mehr erhöht werden, als es den Vorgaben des maßgebenden Landeswohnraumförderungsprogramms entspricht (Mietpreisbindung). Die Absicherung dieser Vorgaben erfolgte durch eine befristete, beschränkt persönliche Dienstbarkeit im (WEG) Grundbuch zu Gunsten der Stadt. Eine Weiterveräußerung der Grundstücke/WEG-Anteile im Sozialmietwohnungsbau bedarf der Zustimmung (Einwilligung) der Stadt. Etwaige Verstöße während der Bindungszeit lösen je nach Wohnungsgrößen vereinbarte Vertragsstrafen aus.

Personen bzw. Haushalte mit geringeren Einkommen können - über die Einkommensgrenzen Sozialer Grundsicherungsleistungen gem. SGB II und SGB XII hinaus - derzeit auf Leistungen im Rahmen des **Wohngeldgesetzes** zurückgreifen. Der Kreis der Leistungsberechtigten wurde mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2020 erweitert. Derzeit beziehen 671 Leonberger Haushalte Wohngeld.

## **2. Bezahlbarer Mietwohnraum, der ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme erstellt wurde**

Der **Mietpreis** für „bezahlbaren Mietwohnraum“ städtischer Wohnungen kann vom Gemeinderat definiert werden, wenn nicht durch in Anspruch genommene öffentliche Förderprogramme anderes festgelegt ist. Es sollte als Orientierungsgröße der jeweils aktuelle örtliche Mietspiegel zugrunde gelegt werden. Vorschlag der Verwaltung ist, Wohnungen, die unter der Bezeichnung „bezahlbarer Wohnraum“ belegt werden sollen, mit einem Abschlag an der Nettokaltmiete in Höhe von 20 % festzulegen.

Da die Baukosten gleich bleiben, unabhängig davon ob die Stadt oder ein Bauträger baut, muss der Unterschied im Nettomietpreis nicht öffentlich geförderten Wohnraums über den Grundstückswert bzw. die Berücksichtigung der Grundstückskosten erfolgen. Ca. 20 % des Gesamtimmobilienwerts können für die Grundstückskosten angesetzt werden, was die Nettomietkosten um ca. 2 bis 3 Euro/m<sup>2</sup>/Monat reduziert.

Hauptengpass bei diesem Thema ist der mangelnde städtische Wohnungsbestand. Wohnungen mit öffentlicher Förderung legen die Nutzung für Personen fest, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins sind und lassen keine Belegung mit sogenannten „Schwellenhaushalten“ zu.

## **Zielgruppen und Anspruchsgrundlagen „bezahlbarer Mietwohnraum“**

Zielgruppen

- 1) Personen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen und sich mit den hierfür vorgegebenen Voraussetzungen für eine **öffentlich geförderte Wohnung/ Sozialwohnung** bewerben können.
- 2) Personen eines Haushalts, die auf Nachweis höchstens mit 500 Euro pro Erwachsenen und 250 Euro pro Kind über den Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins liegen („**Schwellenhaushalte**“):

### Kreis der Berechtigten

Zu 1) Zielgruppe Personen mit Wohnberechtigungsschein/öffentlich geförderter Wohnraum

Abhängig von der Größe der zu vergebenden Wohnung werden die Haushalte zunächst nach der Anzahl der Personen gefiltert (siehe Kriterien im Rahmen des Wohnberechtigungsscheins). Beispiele: 1 Person: 45 m<sup>2</sup>, 3 Personen 75 m<sup>2</sup>.

Die Vergabe von städtischen Wohnungen bzw. von Wohnungen mit Belegungsrechten erfolgt auf Grundlage eines Kriterienkatalogs nach sozialer Dringlichkeit beim Amt für Jugend, Familie und Schule /Wohngeldbehörde/Wohnungssuchendendatei (derzeit ca. 350 Haushalte):

**Besonders hohe Dringlichkeit (jew. 10 Punkte):** Rollstuhlfahrer\*in, gesundheitsbedrohende Wohnverhältnisse (nur mit ärztl. Attest), Räumungsklage/drohende Obdachlosigkeit (mit Prüfung im Einzelfall ob Selbstverschulden vorliegt), Extreme Überbelegung (1 : 2), Frauen in besonderen Notlagen (massive Bedrohung), Frauenhausbewohnerinnen, Obdachlosenwohnung.

**Hohe Dringlichkeit (6 Punkte):** Extrem hohe Miete im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse (> 50 %), Überbelegung (1 : 1,5), Städtischer Sanierungs-/Modernisierungsfall, Freimachen einer größeren städt. Wohnung, Familienzusammenführung bei Pflegebedürftigkeit eines Angehörigen (Attest erforderlich), Ausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen (z. B. keine Heizung, Schimmel, Wohnungsmängel), Alleinstehende Schwangere (auch in Familien), Wesentlich zu teuer (Absprache mit Leistungsträger halten), Mietwucher (Beratung durch Mieterschutzbund).

**Allgemeine Dringlichkeit (3 Punkte):** Zu kleine oder zu teure Wohnung (< 50 %), Trennung vom Partner, Untermietverhältnis, Streitigkeiten mit Vermieter/Nachbarn/Familienangehörige, Zu laut (nur mit ärztl. Attest), Wohnungskündigung, Ende Mietpreisbindung.

**Weitere Kriterien (1 Punkt/Haushalt):** Schwerbehinderte ab 80 % GdB, Alleinerziehende, Alterszuschlag ab 65 Jahren, kinderreiche Familien ab dem 3. Kind, Empfänger ALG II, Grundsicherung, laufende Hilfe zum Lebensunterhalt.

Bei Bewerber\*innen mit gleich hoher Dringlichkeitszahl entscheidet als weiteres Kriterium die Schwierigkeit, mit der auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung gefunden werden kann. Sollten Bewerber\*innen mit gleich hoher Punktzahl vorhanden sein, entscheidet die Wartezeit:

**Wartezeitpunkte: nach 12 Monaten 1 Punkt, jedes weitere Jahr 1 Punkt mehr.**

Zu 2) Zielgruppe Personen aus „Schwellenhaushalten“

Auch hier werden zunächst die Kriterien zur Priorisierung der Wohnungsvergabe zugrunde gelegt. Erweitert werden können hier die Kriterien um den Nachweis des gewöhnlichen Aufenthalts/gemeldet in Leonberg seit einem konkret benannten Mindestzeitraum, z. B. 1 Jahr.

Derzeit kommt es durchschnittlich zu ca. 10 Wohnungsvergaben jährlich bei aktuell 350 Haushalten auf der Wohnungssuchendendatei des JFS.

Der „Kriterienkatalog Wohnungsvergabe“ kann verändert bzw. erweitert werden. Eine Erweiterung der Vergabekriterien führt allerdings zu einer Steigerung der wohnungssuchenden Haushalte, ohne dass der Bedarf letztlich gedeckt werden kann. Es ergäbe sich lediglich eine Verschiebung in der Gewichtung der Rangfolge.

Über die Vergabe entscheidet künftig die Vergabekommission bestehend aus dem Oberbürgermeister, der Abteilungsleitung Familie und Senioren/Sozialer Dienst (Amt für Jugend, Familie und Schule) und der kaufmännischen Leitung des Amtes Gebäudemanagement.

Der Gemeinderat wird einmal jährlich über die Wohnungsvergaben informiert.

### **Finanzierung**

Das Delta zwischen ortsüblicher Miete und der Miete im Rahmen des bezahlbaren Wohnraums wird über Mittel der gesondert ausgewiesenen Kostenstelle „Förderung bezahlbarer Wohnraum“ ausgeglichen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage können die finanziellen Auswirkungen noch nicht abschließend beziffert werden. Mittel in Höhe von 100.000 Euro werden im Haushaltsplanentwurf 2021 veranschlagt.

### **Mietpreisbremse**

Für Leonberg gilt seit 01. Juni 2020 die Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung BW), siehe Anlage und Homepage der Stadt Leonberg.

Ob die Regelung wirkt ist umstritten. In einer Evaluation kam das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu dem Ergebnis, dass zwar in vielen Großstädten weiterhin zahlreiche Angebote oberhalb der zulässigen Obergrenze liegen, insgesamt aber eine "messbare Bremswirkung" festzustellen sei. Der Effekt liege jedoch nur in einer Größenordnung von zwei bis vier Prozent. Zudem stellten die Forscher fest, dass die Mieten in Gebieten mit Mietpreisbremse stärker gestiegen sind als in Städten ohne Mietdeckel.

So funktioniert die Mietpreisbremse: Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer. Wie hoch die Vergleichsmiete ist, kann dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel vor Ort entnommen werden.

Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht jedoch bei Neubauten. Die Miete für eine neu errichtete Wohnung kann der Eigentümer ohne Beschränkung festlegen. Hintergrund der Ausnahme: Investoren sollen durch die Mietpreisbremse nicht gehemmt werden, neuen Wohnraum zu schaffen. (Auszug aus: DHZ Deutsche Handwerkszeitung vom 01.04.2020)

Inwieweit die Mietpreisbremse positive Auswirkungen für die Mietpreise in Leonberg hat kann nicht beurteilt werden.

### **3. Neubau und Erwerb neuen, bezahlbaren Wohnraumes im Eigentum zum Zwecke der Selbstnutzung**

Zur **Bildung von preisgünstigem Eigentum** gibt die VwV die Höhe der Einkommensgrenzen und Kriterien vor. Diese können **nicht** auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, da es sich um landeseinheitliche Regelungen handelt. In Bezug auf **selbst genutztes Wohneigentum** müsste der gutachterlich festgelegte Preis minus dem Grundstückswert zugrunde gelegt werden.

Der Verkauf der preiswerten Eigentumswohnungen darf nur zum Zwecke der Eigennutzung an Familien und Alleinerziehende mit Kindern, die die geltende Einkommensgrenze gemäß den Förderrichtlinien der VwV-Wohnungsbau zum Förderprogramm BW nicht überschreiten, veräußert werden. Im Übrigen gelten § 18 und 21 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

Der Bindungszeitraum für die Selbstnutzung beträgt 15 Jahre ab Bezug (entsprechend der Basisförderung Z 15-Darlehen).

Förderanträge können nur durch den zukünftigen Käufer gestellt werden (vgl. § 8 Abs. 1 Nr. 2 LWoFG). Der Investor selbst wird im Förderprogramm nicht gefördert. Die Absicherung der Nutzungsbeschränkungen (Selbstnutzung der preiswerten Eigentumswohnungen jeweils auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezug) erfolgt ebenfalls über eine befristete, beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Zu den etwaigen Verstößen siehe oben.

#### **4. Kriterien zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken**

Ein Vergabekatalog für Wohnbauplätze ist aktuell nicht vorhanden. Früher wurde anhand der eingegangenen Bewerbungsbogen, in denen verschiedene Kriterien (vorhandenes Wohneigentum, aktueller Wohnort, Kinder, Beschäftigungsverhältnis, Finanzierung, Alter) abgefragt wurden, von Verwaltungsseite aus eine Rangliste erstellt (bei Mehrfachbewerbungen Bevorzugung von Leonberger Bürger\*innen, jungen Familien und Familien ohne eigenes Wohneigentum), allerdings nicht nach einem Punktesystem. Die Bewerbungen wurden gemäß dieser Rangliste dem Gremium zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Abweichend hiervon wurden die Bauplätze in den Gebieten Hohe Steige (Gebersheim, 2011), Ezach III (Eltingen, 2013/2014) und zuletzt Krähwinkel-Süd (Leonberg, 2016/2017) gegen Höchstgebot vergeben.

#### **5. Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen**

Mit der VwV-Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/21 wird die Möglichkeit zur Schaffung von sozialem Mietwohnraum als kommunale Maßnahme eröffnet. Die Kommune muss dabei Eigentümer des geförderten Mietwohnraums sein und die geförderten Mietwohnungen für mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit des gesamten geförderten Objekts in Ihrem Eigentum behalten, siehe Anlage 1, Ziffer E ab Seite 54.

#### **Fazit**

Sollen speziell Leonberger Bürger\*innen angesprochen werden, besteht die Möglichkeit, eigene städtische Projekte im Mietwohnungsbereich oder zur Eigentumsbildung zu realisieren. Bedingungen bzw. Auflagen sind vor Eintritt in eine Projektentwicklung zu definieren.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, städtisches Bauland vergünstigt an Leonberger Bürger\*innen zu verkaufen und dabei Beurteilungsparameter (z. B. Wohn-/Arbeitsort, ehrenamtliche Tätigkeit etc.) bei der Auswahl der Kaufinteressent\*innen aufzunehmen.

Möchte der Gemeinderat künftig mehr bzw. noch zielgerichteteren Einfluss auf die Berücksichtigung städtischer Besonderheiten bzw. Kriterien bei der Wohnungsvergabe haben, so lässt sich dies besonders dann verwirklichen, wenn der Wohnraum in städtischem Eigentum bzw. mit einem städtischen Förderprogramm umgesetzt wird, das die Regularien unabhängig von den Förderprogrammen der Landes- oder Bundesregierung definiert.

#### **Anlage/n**

- 1 VwV\_Wohnungsbau BW 2020\_2021 (öffentlich)
- 2 BW-Mietpreisbegrenzungsverordnung-GBI2020\_329-200526 (öffentlich)