

2021/085

öffentlich

LEONBERG

Dezernat III
Planungsamt

Amt für Jugend, Familie und
Schule

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	N
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	N
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Kommunale Wohnraumstrategie Leonberg 2030 - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum - Vermarktung städtischer Baugrundstücke

Beschlussvorschlag

1. Von den in der Sitzungsvorlage erläuterten Förderprogrammen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und den Möglichkeiten zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die mit den Investoren zur Entwicklung der Gebiete „TSG-Areal Jahnstraße“ in Leonberg und „Keim-Areal“ in Warmbronn abgeschlossenen städtebaulichen Verträge nach Maßgabe der aktuellen Regelungen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021 hinsichtlich der Belegungsrechte anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Die Schaffung / Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum / selbst genutztem Wohneigentum ist grundsätzlich zu unterscheiden in Maßnahmen die im Rahmen öffentlicher Förderprogramme durchgeführt werden oder ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme umgesetzt werden können.

Die außerhalb von öffentlichen Förderprogrammen für bestimmte Zielgruppen bei Neubauvorhaben der Stadt (z.B. Wohnungen auf Kitas) oder im Wohnungsbestand möglichen Maßnahmen wie

- Festlegung Mietpreis für städtischen Wohnraum durch Gemeinderat
- Kriterien zur Vergabe städtischer Wohnungen nach Dringlichkeit
- Berücksichtigung von Schwellenhaushalte

sind in der Sitzungsvorlage 2020/209 ausführlich erläutert. Ergänzend hierzu sollen in der vorliegenden Sitzungsvorlage die aktuellen Rahmenbedingungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit öffentlichen Förderprogrammen und weitere Fördermaßnahmen im Rahmen von Baulandentwicklungen dargestellt werden.

Grundlage für Maßnahmen mit öffentlicher Förderung bildet das Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg, aktuell in der Fassung 2020/2021 (VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021).

Die Förderrichtlinien sind im Wesentlichen in vier Bereiche gegliedert (Übersicht siehe Anlage 1)

- Förderungen von Sozialmietwohnungen
- Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum
- Förderung für Kommunen – Besondere Mietwohnraumförderung und
- Fördermöglichkeiten für sonstige förderfähige Maßnahmen

Die Vereinbarungen zur Schaffung von Sozialmietwohnungen und gefördertem Wohneigentum zur Selbstnutzung auf der Grundlage der Förderrichtlinien des Landes erfolgt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit Investoren, für deren Entwicklungsflächen zur Umsetzung der Vorhaben eine Änderung des Planungsrecht erforderlich ist oder als Vorgabe bei Auslobungen von Investorenauswahlverfahren städtischer Entwicklungsflächen. Bei Investorenauswahlverfahren mit dem vorrangigen Ziel der Wohnraumschaffung besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit Investoren die Erfahrungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus vorweisen können oder die Wohnungen im eigenen Bestand halten (z.B. gemeinwohlorientierte Bauträger) als Teilnehmer zu setzen. Das Investorenauswahlverfahren ist als anonymer Wettbewerb durchzuführen, insoweit ist für gemeinwohlorientierter Bauträger ausschließlich eine gleichberechtigte Teilnahme am Wettbewerb möglich, eine Priorisierung dieser Bauträger ist nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten der VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021 am 01.04.2020 sind gegenüber den bisherigen Förderrichtlinien wesentliche Änderungen vorgenommen worden.

Als grundsätzliche Fördervoraussetzung wurde in die Förderrichtlinien die Einhaltung des Energieeffizienzhausstandards KfW 55 aufgenommen.

- Förderung von Sozialmietwohnungen

Voraussetzung für die Anmietung einer geförderten Sozialmietwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein des Landes Baden-Württemberg; der Zugang zu mit Landesmitteln geförderten Sozialmietwohnungen soll nach dem Willen des Fördermittelgebers für alle wohnberechtigten Haushalte entsprechend landesweit eröffnet werden.

Zur Eröffnung dieses landesweiten Zugangs zu geförderten Sozialmietwohnungen wurden durch die Neuregelung der VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021 die gemeindlichen Belegungsrechte auf 30% der neu geschaffenen Sozialmietwohnungen - maximal 10 Wohnungen je Fördervorhaben – beschränkt. Die Nutzung dieser Belegungsrechte der Stadt ist ausschließlich für Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung begrenzt.

Im September 2019 bzw. Februar 2020 wurden auf der Grundlage der damaligen Förderrichtlinien (VwV Wohnungsbau BW 2018/2019) im Rahmen von städtebauliche Verträgen die Schaffung von Sozialmietwohnungen mit Belegungsrechten für die Stadt und gefördertem selbst genutztem Wohneigentum vereinbart. Bezüglich der Sozialmietwohnungen wurde eine Reduzierung der Nettokaltmiete um 33% gegenüber der Ortsvergleichsmiete und eine Nutzungsbindung von 30 Jahren fixiert; für das geförderte Wohneigentum wurde eine Frist für die Eigennutzung von 15 Jahren vereinbart. Die vorgenannten Verpflichtungen werden durch Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert.

Der mit Pandion Real Estate GmbH im September 2019 zur Entwicklung des Gebietes an der Jahnstraße geschlossene Vertrag umfasst die Herstellung von 32 Sozialmietwohnungen mit Belegungsrechten für die Stadt und 12 geförderte Wohnungen zur Selbstnutzung. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde im Mai 2020 erteilt.

Mit dem Investor des „Keim Areal“ wurde im Februar 2020 vertraglich vereinbart, dass 25% der entstehenden Bruttogeschossfläche als Sozialmietwohnungen herzustellen sind. Die Einteilung der Wohnungen ist im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren. Für alle Sozialmietwohnungen ist ein Belegungsrecht für die Stadt vereinbart. Die Bauantragsunterlagen für dieses Bauvorhaben werden derzeit erstellt und in Kürze bei der Stadt zur Genehmigung eingereicht.

Die Änderung der Förderrichtlinien führt nun zu Kollisionen mit den vertraglichen Regelungen der vor Inkrafttreten der aktuellen Fassung abgeschlossenen Verträge, da Maßgabe für die Anwendung der Richtlinien der Zeitpunkt der Baugenehmigung für das jeweilige Vorhaben und nicht der Vertragsabschluss heranzuziehen ist.

So sieht das genehmigte und bereits in Bau befindliche Vorhaben der Pandion Real Estate keinen Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55 vor, der nach den früheren Förderrichtlinien nicht Grundlage für die Förderfähigkeit war. Die Pandion Real Estate GmbH befindet sich bezüglich einer Härtefallregelung derzeit in der Abstimmung mit der Landeskreditbank; eine Rückmeldung zur Abstimmung des weiteren Vorgehens steht noch aus.

Insbesondere die bei den Belegungsrechten für Sozialmietwohnungen vorgenommene Änderung greift massiv in den Handlungsspielraum der Stadt ein. Beim Vorhaben an der Jahnstraße führt dies dazu, dass die Stadt von den vertraglich vereinbarten Belegungsrechten für 32 Sozialmietwohnungen nur noch 10 Wohnungen für Härtefälle vermitteln kann, die Entscheidung über die Vermietung der

übrigen Wohnungen liegt unter Beachtung der Förderrichtlinien (z.B. Wohnberechtigungsschein des Landes Baden-Württemberg, Einkommensgrenzen) ausschließlich beim Investor ohne Beteiligung der Stadt. Ähnliche Auswirkungen hat die Neuregelungen auf die städtischen Belegungsrechte der Stadt beim Vorhaben „Keim-Areal“ in Warmbronn. Bei Verstößen droht die Rückforderung der Förderung. Nach Mitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sind die abgeschlossenen Verträge und die zur Sicherung der Verpflichtung vereinbarten Grunddienstbarkeiten bezüglich der Belegungsrechte für die Stadt zur Erhaltung der Förderwürdigkeit der Vorhaben inhaltlich anzupassen. Bei aktuell laufenden / vorgesehenen Projekten (u.a. Postareal, Berliner Straße, Unterer Schützenrain) sind entsprechend die aktuellen Förderrichtlinien als Vertragsgrundlage heranzuziehen. Die Änderung der Förderrichtlinien führt voraussichtlich dazu, dass wesentlich weniger Wohnungssuchende aus der Wohnungssuchenden-Kartei der Stadt vermittelt werden können.

- **Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum**

Maßgebende Kriterien der Förderrichtlinien für selbstgenutztes Wohneigentum sind die Höhe des Haushaltseinkommens und die maximal zulässige Monatsbelastung für die zur Finanzierung des Wohneigentums benötigte Darlehen. Regelungsmöglichkeiten z.B. bezüglich einer Preisobergrenze für den Kaufpreis pro Quadratmeter sieht die VwV Wohnungsbau BW bei den zu fördernden Wohnungen nicht vor. Auch die Vereinbarung eines vorrangigen Erwerbsrechts für z.B. junge Familien aus Leonberg oder in Leonberg Beschäftigte ist nicht möglich. Auch hier gilt, dass diese Regelung landesweit einheitlich anzuwenden ist. Entsprechend können z.B. in hochpreisigen Gebieten im Rahmen städtebaulicher Verträge keine Anpassungen des Förderrahmens vorgenommen werden. Dies führt dazu, dass es im Ballungsraum Stuttgart, in dem die Stadt Leonberg liegt, kaum noch möglich ist, gefördertes Wohneigentum zu erlangen, da eine Finanzierung dieser Wohnungen unter Einhaltung der Förderrichtlinien zumeist nicht mehr gelingt. So konnten beim Bauvorhaben an der Jahnstraße seitens des Investors auch bei einer Reduktion des für die frei finanzierbaren Wohnungen aufgerufenen Quadratmeterpreises um bis zu 25% bisher keine entsprechenden Verträge abgeschlossen werden. Die weitere Abstimmung mit dem Investor erfolgt nach grundsätzlicher Klärung bezüglich der Förderwürdigkeit des Vorhabens mit der Landeskreditbank (siehe oben).

- **Förderung für Kommunen – Besondere Mietwohnraumförderung**

Die besondere Mietwohnraumförderung der VwV Wohnungsbau BW sieht eine Subvention bis zu 45 % der förderfähigen Gesamtkosten für städtische Bauvorhaben vor; bei diesen Sozialmietwohnungen ist entsprechend der allgemeinen Förderrichtlinien die Nettokaltmiete um 33% gegenüber der Ortsvergleichsmiete zu reduzieren und eine Nutzungsbindung von 30 Jahren mit dem Fördergeber zu vereinbaren. Als weitere Voraussetzung sind diese Wohnungen ab Fertigstellung auf die Dauer von 40 Jahren im Eigentum der Stadt zu behalten. Als Eigentümer dieser Wohnungen hätte die Stadt verbesserte Steuermöglichkeiten bezüglich der Vergabe der Wohnungen an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein, und könnte so den durch die Neuregelung der VwV Wohnungsbau BW gegenüber der früheren Regelung entfallenen Belegungsrechten für die Stadt entgegenwirken. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Finanzierbarkeit / Umsetzung eines entsprechenden Vorhabens anhand einer Kosten- Nutzenanalyse näher betrachtet werden. Die Verwaltung schlägt hierzu vor, eine Bilanzierung für ein städtisches Grundstück, z.B. für die im Bereich des Bildungscampus Ezach entstehende Wohnbaufläche vorzunehmen, um auf dieser Grundlage das weitere Vorgehen abstimmen zu können.

- **Fördermöglichkeiten für sonstige förderfähige Maßnahmen**

Die in Anlage 1 aufgelisteten förderfähigen Maßnahmen umfassen Sonderregelungen, die zum Teil ergänzend zu den vorgenannten Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden können. Eine vertiefte Betrachtung der Sonderregelungen ist im Zusammenhang mit der Schaffung von Sozialmietwohnungen / gefördertem Wohneigentum nicht erforderlich.

- **Förderprogramm Kompetenzzentrum Wohnen BW**

Im Rahmen des bei der Landsiedlung verorteten Kompetenzzentrums Wohnen BW berät das Land die Kommunen über verschiedene Projektphasen hinweg ziel- und lösungsorientiert zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Ein Auftaktgespräch zur Basisberatung durch die Landsiedlung ist seitens der Verwaltung bereits erfolgt; aktuell werden die erforderliche Grundlagen (verfügbare Entwicklungsflächen, Aussagen aus Baulandkataster zu Baulücken und Wohnungsleerständen, demographische Entwicklung etc.) für

eine vertiefende Diskussion zusammengestellt. Die Verwaltung wird in den Gremien berichten, sobald erste Ergebnisse der Beratung vorliegen.

- **Fördermöglichkeiten bei städtischen Grundstücken / Vermarktung von Baugrundstücken**

Derzeit verfügt die Stadt über keine Baugrundstücke, die an Interessenten abgegeben werden könnten. Die bebaubaren Grundstücke privater Grundstückseigentümer werden im Baulandkataster im städtischen Geoinformationssystem geführt, allerdings haben alle Eigentümer dieser Grundstücke einer Veröffentlichung Ihrer Kontaktdaten widersprochen, sodass für diese Grundstücke seitens der Stadt keine Vermittlung möglich ist.

Im Rahmen von Baulandentwicklungen entstehen regelmäßig auch Baulandzuteilungen an die Stadt, die zur Förderung z.B. von jungen Familien oder seit einer Leitentscheidung des Europäischen Gerichtshofs aus dem Jahr 2016 unter Einhaltung vorgegebener Leitlinien wie Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen und weiterer Auswahlkriterien (Bedürftigkeit, Zahl der Kinder, pflegebedürftige Familienmitglieder, Wohnen / Arbeiten in der Stadt, ehrenamtliche Tätigkeiten) auch vorrangig an Einheimische abgegeben werden können.

Sobald bei der Entwicklung aktueller Baugebiete (z.B. Hinter den Gärten, Unterer Schützenrain) erkennbar wird, welche Baulandzuteilungen die Stadt erhält und welcher Personenkreis damit angesprochen werden kann, wird die Verwaltung einen Kriterienkatalog zur vergünstigten Baulandvergabe erstellen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen, der zeitnah nach entsprechender Beschlusslage für Bauwillige auf der Homepage der Stadt online gestellt werden kann.

- **Wohnbaulandmobilisierungsgesetz**

Der Bundestag hat am 28.01.2021 in erster Lesung über den vom Bundestag eingebrachten Entwurf des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes beraten.

Zu den wesentlichen Regelungsinhalten zählen unter anderem:

- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich,
- Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
- Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau,
- Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und
- Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung.
- Änderung der bisherigen festen Obergrenzen der Bebauung in flexiblere Orientierungswerte

Zur Information des Gemeinderates wird seitens der Verwaltung derzeit eine Sitzungsvorlage über die Inhalte des Gesetzentwurfes und die damit verbundenen Möglichkeiten zur Baulandgewinnung erstellt.

Anlage/n

- 1 VwV Wohnungsbau-BW2020-2021_Übersicht (öffentlich)

Förderung von Sozialmietwohnungen

- Zuwendungsempfänger: Bauherr, Erwerber, Kommune
- Vergabe an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein
- Einkommensobergrenze für wohnberechtigte Haushalte
- Belegungsbindung der Sozialmietwohnungen für 10, 15, 25 oder 30 Jahre
- Kaltmiete 20-40 % < der OVM
- **Gemeindliches Belegungsrecht auf max. 30 % bzw. max. 10 der geförderten Wohneinheiten begrenzt („Härtefälle“)**

Förderung für Kommunen – Besondere Mietwohnraumförderung

- Zuwendungsempfänger: Kommune
- **Subventionswert als Basisförderung 45 % der förderfähigen Gesamtkosten**
 - Dabei Absenkung der Miete um 33 % gg. OVM
 - Bindungsdauer 30 Jahre
- Zusatzförderungen möglich (Barrierefreiheit, Energieeffizienz, innovatives Bauen ...)
- Voraussetzungen:
 - Kommune als Eigentümer des Mietwohnraums
 - Im Eigentum der Kommune für min. 40 Jahre ab Fertigstellung

Soziale Förderung von selbstgenutztem Eigentum

- Neubau, Erwerb, Änderung von Wohnraum
- Einkommensobergrenze
- Eigenanteil von 15 %, bzw. 8,5 % sowie 6,5 % als ergänzendes Darlehen der L-Bank (Zuschuss) möglich
- Selbstnutzung für 15 Jahre ab Erwerb

Weitere Förderungen (auch ergänzend)

- Mitarbeiterwohnungen für wohnberechtigte Haushalte
- Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Wohnumfeldmaßnahmen, innovatives Bauen
- Aufrechterhaltung der Belegungsbindung
- WE mit Sonderbindung für Zielgruppen mit besonderen Schwierigkeiten der Wohnraumversorgung
- altersgerechter Umbau und energetischen Sanierung von aktuellen oder ehem. Sozialmietwohnungen
- private Haushalte zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen neuer Genossenschaften
- Nachfrageprämie für Gemeinde je fertiggestellte neue Sozialmietwohnungen; zweckgebundene Prämie zur Verwendung in Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsbestandes (Grundstückserwerb und ggf. Verbilligte Weitergabe, Baurechtschaffung etc.)