

Sitzungsvorlage 2024/063

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Michael Griebe, Claudia Rothenhäusler

Stand: 29.02.2024

Az.

Beteiligung:

Stadt Weingarten und übrige Partner des Bündnisses für bezahlbaren
Wohnraum

Gemeinderat	18.03.2024	öffentlich
-------------	------------	------------

**Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
- Fortschreibung zur Stärkung des öffentlich geförderten Mietwohnraums**

Beschlussvorschlag:

Die Fortschreibung der Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum", Stand 28.02.2024, wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend dieser weiterentwickelten Zielrichtung das Regelwerk zur Anwendung – die sog. "Anwendungsvorschriften" – zu überarbeiten und ab sofort anzuwenden.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

24.10.2016	GR	DS 2016/269	Grundsätze
13.11.2017	GR	DS 2017/316	Anwendungsvorschriften
17.02.2020	GR	DS 2020/027	Anpassung der Anwendungsvorschriften

2. Sachstand

Das im Jahr 2016 von den Städten Ravensburg und Weingarten initiierte "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" hat sich als Instrument zur dezentralen Stärkung des bezahlbaren Mietwohnraums bewährt. Das Bündnis wurde unterzeichnet von den Städten Ravensburg und Weingarten und mittlerweile 47 Bündnispartnern. Im Rahmen von ca. 25 laufenden Wohnbauprojekten wurde bisher für rd. 800 Wohneinheiten Baurecht geschaffen und rd. 800 Wohneinheiten sind in der Genehmigungsplanung. Rund 20% hiervon werden durch das Bündnis als Mietwohnraum für Personen mit unterem und mittlerem Einkommen zeitlich befristet (Bindung) gesichert.

Zunächst ging es darum, die politischen Grundsätze – 20% der Wohnfläche bei Projekten mit mehr als 10 Wohnungen mindestens 15 Jahre mindestens 14% unterhalb der Vergleichsmiete an Berechtigte zu vermieten – mit den beteiligten Akteuren für die Anwendung auszugestalten. Erforderliche Klarstellungen erfolgten und das grundsätzliche Procedere wurde in den sog. Anwendungsvorschriften übersichtlich zusammengefasst und - wo erforderlich - klargestellt. Insb.:

- 800m² Wohnfläche statt 10 Wohnungen als Untergrenze

Als die ersten Projekte die Umsetzung erreichten, wurden weitere Klarstellungen im Sinne des Bündnisses erforderlich. Insb.:

- Konkreter Umgang mit den Mietspannen des Mietspiegels
- Untergeordnete Berücksichtigung der Mittelbaren Belegung
- Berücksichtigung der Möglichkeiten des öffentlich geförderten Wohnraums

Mit den sich unerwartet wandelnden Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt wurde eine weitreichende Flexibilisierung der bisher getroffenen Anwendungsvorschriften erforderlich. Nur so war es möglich, weiter im Konsens zwischen den Akteuren individuelle Lösungen im Sinne des Bündnisses zu erreichen. Insb.:

- Flexibilisierung zw. den Parametern Wohnfläche, Bindungsdauer, Mietminderung
- Stärkere Berücksichtigung der Mittelbaren Belegung
- Stärkere Ausrichtung an den Förderkulissen für öffentlich geförderten Wohnraum

Die aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Ereignisse werden noch lange nachwirken. Sie haben auch am Wohnungsmarkt umfassende Auswirkungen. Als ein Ergebnis steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum überdurchschnittlich an. Gleichzeitig schwinden die Spielräume zur projektinternen Querfinanzierung zwischen Bündniswohnungen und Wohnungen am regulären Wohnungsmarkt. Parallel reagiert auch das Land auf die aktuell schwierige Lage, in der weit größere Bevölkerungsanteile auf öffentlich geförderten Mietwohnraum angewiesen sind, um sich das Grundbedürfnis Wohnen weiter leisten zu können. Daher wurden die Förderkulissen weit über das Segment der klassischen Sozialwohnung hinaus ausgedehnt. Bündniszweck und Landesförderung bilden nun eine sehr weitreichende Schnittmenge. Die Mittel der Landesförderung stellen einen entscheidenden Mehrwert dar. Sie unterstützen Investitionen in Segmenten des Wohnungsmarktes, in denen besonders große Bedarfslücken klaffen und die wirtschaftlichen Voraussetzungen am freien Markt nicht

passen. Eingebettet in Wohnbauprojekte am freien Markt können diese Investitionen in öffentlich geförderten Mietwohnraum sogar eine Multiplikatorwirkung am freien Markt des Wohnungsbaus entfalten.

Es drängt sich daher eine wesentliche Neuausrichtung des Bündnisses auf. Daher auch die Aufnahme in den 12-Punkte-Plan der Stadt Ravensburg. Es soll künftig ausschließlich auf das Segment des öffentlich geförderten Mietwohnraums ausgerichtet sein. Durch eine Möglichkeit zur zweckgebundenen Ablöse soll die dezentrale Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum durch die Stadt gestärkt werden können – soweit sie über die hierfür geeigneten Strukturen verfügt –, ohne den Effekt am Wohnungsmarkt zu schmälern.

Durch die wiederholte Überarbeitung der Regelwerke hat deren Komplexität deutlich zugenommen. Es ist daher erforderlich, zusammen mit der inhaltlichen Neuausrichtung auch die Anwendungsvorschriften zu überarbeiten. Im Fokus steht dabei die Vereinfachung der Regelungen.

Die Verwaltungen der Städte Ravensburg und Weingarten haben sich in den letzten Monaten zusammen mit den Bündnispartnern Gedanken über eine Fortschreibung des Bündnisses gemacht, um das gesetzte Ziel des Bündnisses auch unter den geänderten Rahmenbedingungen bestmöglich zu erreichen. Die Fortschreibung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum soll in Zukunft an den Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes ausgerichtet werden. Dies schafft eine Vereinfachung bei der Überwachung der Bündniswohnungen und auch tatsächlich bezahlbaren Wohnraum, da die Mieten von öffentlich gefördertem Wohnraum niedriger sind als bei der bisherigen Vorgabe von mindestens 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Gegenzug werden kürzere Bindungsfristen möglich.

Die Fortschreibung des Bündnisses soll an folgenden Vorgaben festhalten:

- Bündnisflächen: mindestens 20 % der Neubau-Wohnfläche
- mietberechtigt sind Haushalte mit Wohnberechtigungsschein
- Mietwohnraum
- soziale Durchmischung und Dezentralität

Die weiteren Vorgaben ergeben sich aus dem Landeswohnraumförderungsgesetz.

Die Bündnispartner haben im Rahmen des Bündnistreffens am 28.02.2024 den Vorschlägen für die Fortschreibung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum so zugestimmt und folgende Aufträge erteilt:

- Die Anpassung der Stellplatzsatzungen hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus soll geprüft werden.
- Es soll ein Passus für die Anwendungsvorschriften erarbeitet werden, der ein "Ansparkonto" für weitere Projekte ermöglichen soll, wenn bei einem Projekt mehr geförderter Wohnraum gebaut wird als die geforderten 20 %.

Im Zuge der Fortschreibung des Bündnisses werden im Nachgang auch die Anwendungsvorschriften, Stand 09.01.2020 – DS 2020/027 –, angepasst.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv
 negativ

Nein

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Auswirkungen werden erst von den nachfolgenden projektbezogenen Beschlüssen ausgehen.

Anlage/n:

Anlage 1: Fortschreibung der Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum", Stand 28.02.2024