

# Handlungsprogramm Wohnen

**Leitlinien und Grundsätze  
für den Wohnungsbau in  
Leinfelden-Echterdingen**



**Auftraggeberin:**

Große Kreisstadt  
Leinfelden-Echterdingen  
Marktplatz 1  
70771 Leinfelden-Echterdingen



**Auftragnehmer:**

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung  
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt  
Schelmenwasen 4  
72622 Nürtingen



**Bearbeitung:**

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis  
Heidrun Fischer  
Philipp Schwarz  
Sabrina Eitl

Datum: 26.03.2019

**IfSR**

Institut für  
Stadt- und  
Regional-  
entwicklung  
an der  
Hochschule  
Nürtingen-  
Geislingen

# Zusammenfassung

## Ausgangssituation

Für Leinfelden-Echterdingen werden mittel- und langfristig steigende Einwohner- und Haushaltszahlen erwartet. Das Angebot an Bauland und Wohnraum kann aktuell die Nachfrage nicht decken. Zunehmend Normalverdiener aber insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen und Bezieher von Sozialleistungen haben Probleme, sich in Leinfelden-Echterdingen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Auch städtische Bedienstete und damit die Stadt als Arbeitgeber sind von der Wohnraumknappheit betroffen.

Für die vorliegenden Leitlinien und Grundsätze wurden der lokalen Situation angemessene quantitative und qualitative Ziele ausgearbeitet und geeignete Instrumente zur Erreichung dieser Ziele als Grundlage für Entscheidungen des Gemeinderates aufgezeigt.

Ziel der Leitlinien ist es, der Stadtverwaltung ein Handlungsprogramm zu geben, wie viele Wohnungen in Leinfelden-Echterdingen bis 2030 errichtet werden sollen. Für die Bürger der Stadt soll dieses Handlungsprogramm einen transparenten und nachvollziehbaren Weg aufzeigen, wie mehr und bezahlbarer Wohnraum auf dem Gemeindegebiet geschaffen werden soll. Die Leitlinien sind auch Grundlage für die perspektivische Planung der sozialen Infrastruktur und somit eng verbunden mit anderen baulichen Aufgaben der Stadt.

## Ziele für den Wohnungsbau in Leinfelden-Echterdingen

Quantitatives Ziel:

Der Wohnungsbestand in Leinfelden-Echterdingen sollte bis zum Jahr 2030 um 2.000 Wohnungen wachsen. Zur Erreichung dieses Ziels sind 3.000 Wohnungen zu bauen: 2.000 zusätzliche Wohnungen und 1.000 Wohnungen als Ersatz für aus dem Wohnungsbestand wegfallende Wohnungen.

Qualitatives Ziel:

Im Jahr 2030 sollten 4 % der 18.378 Wohnungen (Stand 2015) in Leinfelden-Echterdingen öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft sein (ca. 835 WE). Hierzu sind insgesamt ca. 635 geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnungen zusätzlich zu heute erforderlich (Mix aus: Sozialer Wohnungsbau, Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete, Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung; die Zusammensetzung dieses Mix hängt stark von der städtebaulichen Ausgestaltung zukünftiger Wohnungsbauprojekte durch die Stadt ab).

Die Bereitstellung des zusätzlichen Wohnungsangebotes von rd. 2.000 Wohnungen bis 2030 erfordert die parallele Entwicklung von Flächenpotenzialen im Innen- wie auch im Außenbereich und die Anwendung unterschiedlicher Instrumente der Baulandaktivierung und der Sicherung von Wohnungsbeständen.

## **Umsetzung**

Zur Umsetzung der erarbeiteten qualitativen Ziele sollen bei der erstmaligen Entwicklung von Wohnbauland, bei der Schaffung von neuem Baurecht für den Wohnungsbau und bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau die in Kapitel 5 im Entwurf dargelegten Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke an Investoren sowie für Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen zu städtischen und nicht-städtischen Grundstücken angewandt werden. Voraussetzung für die Anwendung der Richtlinien ist die Neuschaffung von Baurecht oder die Nutzungsintensivierung durch Änderung von Baurecht.

Um Fehlentwicklungen bei der Wohnraumentwicklung in Zukunft begegnen zu können und um die Wiederholung einer erneuten Entstehung eines so großen und konfliktreichen Fehlbedarfs zu vermeiden, ist die Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen 2030 quantitativ und qualitativ zu evaluieren. Insbesondere unvorhersehbare städtebauliche Entwicklungen, Gewerbeansiedlungen, Folgen der S21 Planungen oder die Durchführung eines Stadtentwicklungsprojektes und in der Folge ein neuer Flächennutzungsplan müssen bei der Evaluation berücksichtigt werden.

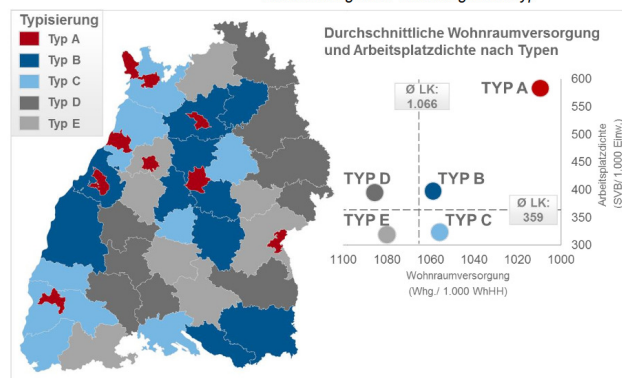
## Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2	Ermittlung des Wohnungsbedarfs	9
3	Wohnungsbedarf quantitativ: Wie viele Wohnungen braucht die Stadt Leinfelden-Echterdingen bis 2030 insgesamt und wie viel Wohnungsneubau ist dafür erforderlich?	13
4	Wohnungsbedarf qualitativ: Welche Arten preisgünstigen Wohnungsbaus sollen verfolgt werden und wie viele Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden?	17
5	Zielgerichtete Baulandentwicklung durch Vergaberichtlinien	25
6	Kontinuierliche Überprüfung der Zielerreichung	33
7	Ausgewählte weitere kommunale Handlungsoptionen	35
	Anhang	36

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen besitzt eine hohe Attraktivität als Standort für Wohnen und Arbeiten. Der anhaltende Zuzugsdruck in die Region Stuttgart sowie Bevölkerungsbewegungen aus der Landeshauptstadt in benachbarte Städte und Gemeinden lassen für Leinfelden-Echterdingen auch mittel- und langfristig steigende Einwohner- und Haushaltszahlen erwarten. Das Angebot an Bauland und Wohnraum kann aktuell die Nachfrage nicht decken. Insbesondere Bezieher von Sozialleistungen, Haushalte mit geringem Einkommen, aber auch zunehmend Normalverdiener, haben Probleme, sich in Leinfelden-Echterdingen, wie in weiten Teilen der übrigen Region Stuttgart, angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Abbildung 29: Räumliche Verteilung Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg nach Wohnungsmarkttyp



**Typ A:** Sehr angespannter Wohnungsmarkt mit sehr starkem Arbeitsmarkt.

**Typ B:** Im Vergleich unter den Landkreisen sehr angespannter Wohnungsmarkt mit sehr starkem Arbeitsmarkt.

**Typ C:** Im Vergleich unter den Landkreisen sehr angespannter Wohnungsmarkt mit geringer Arbeitsplatzdichte.

**Typ D:** Entspannte Wohnungsmärkte und im Vergleich unter den Landkreisen überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte.

**Typ E:** Entspannte Wohnungsmärkte und unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte.

Die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung stellt eine wesentliche Grundlage für die Gewinnung und dauerhafte Wohnortbindung qualifizierter Arbeitskräfte am Standort dar. Hierzu zählt auch und besonders Wohnraum in einem preisgünstigen Segment. Eine sich daran ausrichtende Wohnungspolitik ist damit eine notwendige Grundlage für einen starken Wirtschaftsstandort mit einer stabilen Wirtschaftsstruktur vor Ort.

Bund und Land haben bereits eine Reihe von Initiativen ergriffen, wie bspw. Wohnraumförderung, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Zweckentfremdungsverbot oder Anpassung des Wohngeldes.

Eine Vernachlässigung einer angemessenen Wohnraumversorgung auf lokaler oder regionaler Ebene führt langfristig zu sozialen Verdrängungen mit der Folge langer Arbeitswege für Berufspendler sowie Problemen bei Stellenbesetzungen für die lokale und regionale Wirtschaft. Der Siedlungsdruck droht sich weiter von den zentralen Orten und den Entwicklungsachsen auf weniger gut erschlossene Standorte auszudehnen. Leinfelden-Echterdingen hat bereits einen deutlichen Einpendlerüberschuss (25.554 Berufseinpender, 12.041 Berufsauspendler; 2016), d.h. weitaus mehr Menschen pendeln von ihrem Wohnort außerhalb zu ihrem Arbeitsplatz nach Leinfelden-Echterdingen als umgekehrt. Dies liegt zum einen an der hohen Wirtschaftskraft der Stadt und den vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten, andererseits ist es auch ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Lage in Bezug auf Verfügbarkeit und Preisniveau von Bau-

grundstücken, Eigentümerwohnungen und Mietwohnungen sehr angespannt ist. Diese Entwicklung wird auch von Vertretern lokaler Unternehmen mit Sorge betrachtet, da dies die Gewinnung und Halten von Arbeitskräften deutlich beeinträchtigt. Auch städtische Bedienstete und damit die Stadt als Arbeitgeber sind von der Wohnraumknappheit betroffen.

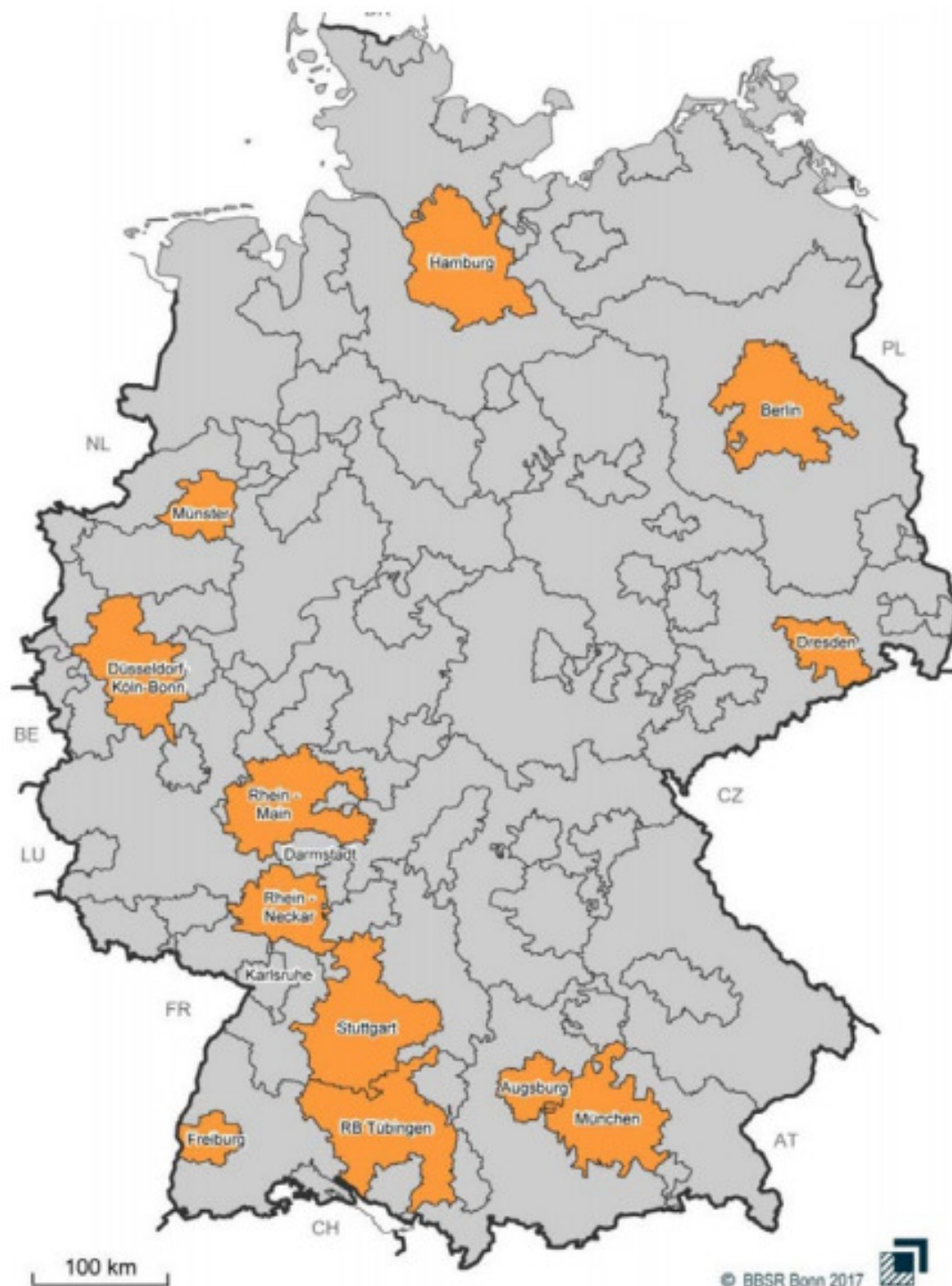
Die Ausgangssituation in Leinfelden-Echterdingen und erste Handlungsoptionen wurden im Rahmen der Gemeinderatsklausur am 18.03.2017 vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Leinfelden-Echterdingen dargestellt und auf die Lage von Personengruppen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, anhand von Beispielen beschrieben. Unterschiedliche Ansätze und Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen um günstigen Wohnraum anbieten zu können wurden aufgezeigt,



Eine Arbeitsgruppe Wohnen (AG Wohnen aus Verwaltung (Philipp Schwarz, Federführung) und Sabrina Eitl, Amt 61, Peter Löwy, Amt 50, Karin Neise und Anja Schubert, Amt 65 und dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) hat seitdem – der lokalen Situation angemessene – quantitative und qualitative Ziele ausgearbeitet und ausgewählte geeignete Instrumente zur Erreichung dieser Ziele als Grundlage für Entscheidungen des Gemeinderates zusammengestellt.

Folgende Fragestellungen waren dabei leitend:

1. Wie viele Wohnungen braucht die Stadt Leinfelden-Echterdingen in den nächsten Jahren insgesamt und wie viel Wohnungsbau ist hierfür erforderlich?
2. Welchen Beitrag leistet die Innenentwicklung und welchen Beitrag die Außenentwicklung bei der Deckung des Wohnungsbaubedarfs in den nächsten Jahren?
3. Wie viele Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden? Und welche Arten preisgünstigen Wohnungsbaus sollen verfolgt werden?
4. Wie können die gesetzten Ziele im Bereich Baulandentwicklung erreicht werden?

## Marktanspannungen auf dem Wohnungsmarkt (1. Hj. 2017)



-  Regionen, für die von mehr als einem Drittel der dort tätigen Experten Marktanspannungen angegeben wurden
-  Für diese Regionen wurden keine Angaben gemacht bzw. von weniger als einem Drittel der dort tätigen Experten Marktanspannungen angegeben

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 1. Hj. 2017  
Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002 basierend auf Gemeinden und Regierungsbezirke,  
31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG



## **2 Ermittlung des Wohnungsbedarfs**

### **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung**

Alle aktuellen Vorausrechnungen für die Region Stuttgart gehen trotz unterschiedlicher Methoden von steigenden Bevölkerungszahlen und einem wachsenden Wohnraumbedarf für die Gesamtregion aus. Bspw. sieht die Prognos-Studie der Wohnraumallianz BW aus dem Jahr 2017 in Baden-Württemberg insgesamt einen Bedarf von 600.000 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2040. Für die Region Stuttgart und den Landkreis Esslingen dort wird von einem überdurchschnittlichen Wachstum ausgegangen. Der für die Region oder Landkreise ermittelte Wohnungsbaubedarf kann jedoch nicht sinnvoll über Einwohner- oder Flächenanteile auf einzelne Städte heruntergerechnet werden. Jede Stadt ist hier separat zu betrachten. Die genaue Quantifizierung des Bedarfs an Wohnungen ist von vielen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Faktoren abhängig, die nicht adäquat vorhersehbar sind.

Die rechnerische Ermittlung des Wohnungsbedarfs und des Wohnungsbaubedarfs auf lokaler Ebene ist deshalb immer als Orientierungsgröße für politische und planerische Entscheidungen zu Zielen und Maßnahmen und nicht als Prognose zu verstehen.

Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen erfolgt aufbauend auf der Entwicklung der Zahl und Altersstruktur der Einwohner über die Berechnung der privaten Wohnhaushalte als Bedarfsträger. Der Flächennutzungsplan Leinfelden-Echterdingen aus dem Jahr 2008 hat bereits Planflächen für den Wohnungsbau dargestellt, um auf ein zukünftiges Wachstum der Bevölkerung und des Wohnungsneubaubedarfs reagieren zu können. Das Flächenpotenzial im Flächennutzungsplan betrug 36,3 ha Wohnbauflächen. Bis 2016 waren davon 4 ha entwickelt worden. Diese Diskrepanz zwischen vorbereitender Bauleitplanung und verbindlicher Bauleitplanung zeigt auch das dringliche Erfordernis einer kontinuierlichen Evaluation und einer Wertachtung der gesamtstädtischen Planungsziele insbesondere im Bereich der allgemeinen und sozial sensiblen Wohnraumversorgung.

Da nicht einzelne Personen, sondern private Haushalte einen Bedarf an Wohnraum artikulieren, wurde eine Berechnung zur Entwicklung von Zahl und Größenstruktur der privaten Haushalte in Leinfelden-Echterdingen auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes vorgenommen. Es wurde auf die Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen, da die städtische Bedarfsprognose die zukünftige Bevölkerungsentwicklung aufbauend auf die zukünftige Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt (Entwicklung Baugebiete und Innenentwicklung) ermittelt; planerische Mengenziele für den Wohnungsbau, die Zuzüge generieren, sind dabei also bereits gesetzt.

Tabelle 1 Haushaltsentwicklung in LE auf Basis Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes BW: 2030 = 42.358 EW (Hauptvariante):

Haushaltsgröße	Ist Haushalte 2015	Haushalte 2020	Haushalte 2025	Haushalte 2030	Veränderung in Prozent
Insgesamt	18.373	19.407	19.773	19.881	+ 1.508
1 Person	6.998	7.385	7.482	7.507	6,8%
2 Personen	6.073	6.349	6.517	6.680	9,1%
3 Personen	2.500	2.664	2.705	2.682	6,8%
4 Personen	1.988	2.136	2.175	2.153	7,7%
5 Personen	585	629	642	638	8,3%
6 + Personen	229	245	250	221	-3,7%

Die Unterschiede zwischen der Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamtes und der Prognose der Stadt Leinfelden-Echterdingen sind im Folgenden kurz dargestellt:

Statistisches Landesamt BW:  
**2030 = 42.358 EW** (Hauptvariante)

Schreibt (neben natürlicher Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) Wanderungsverhältnisse eines Stützzeitraumes fort (2 Jahre).  
 Wachstumsrestriktionen, bspw. aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, sind nicht beinhaltet.  
 Typisierende Vorausrechnung ohne Einbeziehung lokalspezifischer Faktoren, wie Betriebsansiedlungen oder Infrastrukturentwicklung

Städtische Bedarfsprognose:  
**2030 = 41.012 EW** (Szenario Mittel)

Impulse für die zukünftige Bevölkerungsveränderung resultieren aus der für die Zukunft geplanten Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt. Grundlage sind Wohnbauflächenszenarien des Stadtplanungsamts in Zeitstufen auf Basis des Flächennutzungsplans. Ziel der Prognose ist die Gewinnung von Daten für die städtische Infrastrukturplanung, insbesondere für die Bereiche Kinderbetreuung, Schulentwicklung, Senioreneinrichtungen und Verkehrsentwicklung.  
 → Keine Grundlage für eine Wohnungsbedarfsbetrachtung, da Zielprognose; planerische Mengenziele für den Wohnungsbau sind bereits als Begründung für Zuzüge gesetzt.

## Wohnungsbestand und verfügbarer Wohnraum

Das Statistisches Landesamt BW weist für Leinfelden-Echterdingen im Jahr 2015 19.551 Wohnungen aus, im Jahr 2016 19.561 Wohnungen. Um die Zahl der tatsächlich zur Bedarfsdeckung verfügbaren Wohnungen zu ermitteln, wurde von der Gesamtanzahl der Wohnungen eine für das Funktionieren des Wohnungsmarktes erforderliche Fluktuationsreserve in Höhe von 4% abgezogen<sup>1</sup>. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass zwischen dem Auszug eines Haushaltes aus einer Wohnung und dem Einzug eines anderen Haushaltes in dieselbe Wohnung in aller Regel Zeit vergeht. Es wird zudem davon ausgegangen, dass Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in einer Größenordnung von 2% des Wohnungsbestandes dem lokalen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.<sup>2</sup> Es ergibt sich daraus rechnerisch ein verfügbarer Wohnungsbestand von 18.378 Wohnungen.

Tabelle 2 Tatsächlicher und verfügbarer Wohnungsbestand

Wohnungsbestand LE 2015		19.551
abzgl. Fluktuationsreserve	4,00%	782
abzgl. Zweitwohnungen und Ferienwohnungen	2,00%	391
<b>Verfügbarer Wohnungsbestand 2015</b>		<b>18.378</b>

Durch die Berücksichtigung von Wohnungsbelegungen nach Größenstruktur der Haushalte und des Bestands an Wohnraum (Zahl der Räume je Wohnung) können differenzierte Aussagen zum Wohnungsbedarf nach Größenstruktur der jeweiligen Wohnung gewonnen werden. Die Belegungsstruktur der Wohnungen (Haushaltsgrößen / Wohnungsgrößen) wurde aus den Ergebnissen des Zensus 2011 abgeleitet<sup>3</sup>. Die Zahl der Räume umfasst dabei alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Bei klassischen Wohnungsgrundrissen kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Zimmer um 1 niedriger als die Zahl der Räume ist (eine 4 Zimmerwohnung hat bspw. 5 Räume, da bspw. eine abgeschlossene Küche nicht als Zimmer gezählt wird).

<sup>1</sup> Fluktuationsreserve: Aufgrund des Marktgeschehens (Umzüge, Wohnungsrenovierungen) am Immobilienmarkt ergibt sich eine sog. Fluktuationsreserve, die nach einschlägigen Quellen zwischen ca. 0,5% und 5% des Wohnungs-/Gebäudebestandes ausmacht. Obwohl es diese Quote schon sehr lange gibt – als sogenannte „Hassesche Regel“ seit Ende des 19. Jahrhunderts – ist sie doch bis heute eine „Daumenregel“ geblieben, die jedoch in allen einschlägigen Gutachten und Prognosen Verwendung findet. Je höher die Fluktuation, desto höher muss auch die Fluktuationsreserve sein.

<sup>2</sup> Zweit- und Ferienwohnungen: Über die Anzahl solcher nur teilzeitgenutzten Wohnlokalitäten gibt es keine quantitativ belastbaren Informationen. Auch das Melderegister dürfte trotz Meldepflicht nur einen Teil der regelmäßigen Nutzerinnen und Nutzer des kommunalen Wohnungsangebots enthalten. Es ist nicht genau abzuschätzen, wie viele Menschen ihrer Meldepflicht hinsichtlich einer Nebenwohnung nachkommen. (vgl. Sturm, Meyer in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2.2009).

Einschätzungen liefert bspw. die „Innerstädtischen Raumbewachung“ (IRB) des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). In den 42 beteiligten Großstädten sind insgesamt durchschnittlich 3,4% Nebenwohnsitze (im Jahr 2006) gemeldet.

<sup>3</sup> Der Zensus geht bei der Definition von Haushalten von dem „Konzept des gemeinsamen Wohnens“ aus.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs erfolgt nach folgenden Komponenten:

<b>Bedarfskomponente</b>	<b>Annahmen</b>	<b>Ergebnis</b>
Wohnungsnachholbedarf (aus nicht verfügbarer Wohnung)	Nicht mit Wohnraum versorgte Haushalte werden im Rechenmodell als Bedarfsträger mit einer Wohnung versorgt. Durch Bilanzierung mit den Wohnungsbeständen zum Ausgangszeitpunkt des Prognosezeitraumes kann so der Wohnungsnachholbedarf (aktuelles Wohnungsdefizit) ermittelt werden (Grundlage: Zahl der Wohnungen und Zahl der privaten Haushalte).	<b>- 5 WE</b> , rein rechnerisch kein Wohnungsnachholbedarf: alle Haushalte sind mit Wohnraum versorgt (je Haushalt eine Wohnung, unabhängig von Haushaltsgröße)
Wohnungsnachholbedarf (aus Wohnungsbelegung und Größenstruktur der Haushalte)	Berücksichtigung von Wohnungsbelegungen nach Größenstruktur der Haushalte und des Bestands an Wohnraum (Zahl der Räume je Wohnung). Die Wohnungsbelegung unterversorgter Haushalte mit mehr Haushaltsmitgliedern als Zahl der Räume in der Wohnung werden rechnerisch auf ein angemessenes Niveau angehoben (je Person im Haushalt mind. 1 Raum - Räume umfassen bspw. auch Küchen; Zahl Räume -1 entspricht i.d.R. Zahl der Zimmer)	zusätzlicher Bedarf an <b>268 WE</b> Bedarf besteht vor allem an Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. <sup>4</sup>
Wohnungsneubedarf aus Haushaltsentwicklung	Wohnungsneubedarf aus Haushaltsentwicklung: eine Vergrößerung der Zahl privater Haushalte (Haushaltsentwicklung) ruft einen größeren Wohnungsbedarf hervor. Wachsende Haushaltszahl entsprechend der Einwohnerentwicklung Hauptvariante des Statistischen Landesamtes BW.	zusätzlicher Bedarf an <b>1.508 WE</b>
Komfortsteigerung	Neue Haushalte werden im Rechenmodell gemäß der Maßgabe um 1 Raum mehr als Haushaltsmitglieder auf ein auskömmliches Versorgungsniveau angehoben.	zusätzlicher Bedarf an <b>297 WE</b> . <sup>5</sup> Bedarf besteht vor allem an Wohnungen mit 4 und mehr Räumen.
Wohnungsersatzbedarf	Ein bestimmter Anteil des rechnerischen zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs resultiert aus dem Abgang von Wohnungen aus dem Bestand. Diese Situation kann bspw. entstehen, wenn Wohnraum nicht mehr sanierungsfähig ist oder sich ein Neubau wirtschaftlich vorteilhafter als eine Instandsetzung oder Modernisierung darstellt. Beim Wohnungsersatzbedarf wird davon ausgegangen, dass für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem Wohnungsbestand wegfallen, Ersatz zu schaffen ist. Der Wohnungsersatzbedarf wird mit 0,35 % des Wohnungsbestandes pro Jahr nur überschlägig ermittelt. Da Abbruch und Neubau jedoch meist an derselben Stelle stattfinden ist der Ersatzbedarf nicht flächenrelevant.	<b>1.026 WE</b>
<b>Wohnungsneubaubedarf</b>		<b>3.099 WE</b>

<sup>4</sup> Durch die rechnerische Anhebung unterversorgter Haushalte und durch Komfortsteigerungen werden kleine Wohnungen frei (Wohnungen mit 1-3 Räumen). Dieses Potenzial wurde nicht bedarfsmindernd angerechnet, steht jedoch für kleine zuziehende und Gründerhaushalte zur Verfügung (ca. 500 WE bis 2030).

<sup>5</sup> S. vorherige Fußnote.

### **3 Wohnungsbedarf quantitativ: Wie viele Wohnungen braucht die Stadt Leinfelden-Echterdingen bis 2030 insgesamt und wie viel Wohnungsneubau ist dafür erforderlich?**

#### **Wohnungsbaubedarf als Orientierungsgröße**

Der für Leinfelden-Echterdingen ermittelte Wohnungsbaubedarf stellt eine Grundlage zur Ausarbeitung planerischer und politischer Ziele für den Wohnungsbau dar. Die rechnerischen Ergebnisse sind deshalb – wie allgemein Konsens und üblich – als Orientierungsgröße für politische und planerische Entscheidungen zu Zielen und Maßnahmen und ausdrücklich nicht als exakte Vorausrechnung oder Prognose zu verstehen.

Wohnungsmärkte sind regionale Märkte. Angebots- und Nachfrageprozesse überschreiten kommunale Grenzen. Neben den räumlichen Teilmärkten existieren sachliche Teilmärkte nach Verfügungsform, Größe, Preis und weiteren Merkmalen. Für die Region Stuttgart insgesamt besteht nach verschiedenen Berechnungen ein sehr hoher Wohnungsbaubedarf von nahezu 100.000 Wohnungen in den nächsten 15 Jahren. Die genaue Quantifizierung des Bedarfs an Wohnungen ist von vielen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Faktoren abhängig, die in der Regel nicht adäquat vorhersehbar sind.

Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen für Leinfelden-Echterdingen bis 2030 erfolgt aufbauend auf der Entwicklung der Zahl und Altersstruktur der Einwohner über die Berechnung der privaten Haushalte als Bedarfsträger. Grundlage ist die Hauptvariante der Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (siehe auch Kapitel Ermittlung des Wohnungsbedarfs).

**Für den Zeitraum von 2015 bis Jahr 2030 wurde ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 3.000 Wohneinheiten (WE) ermittelt.** Dieser Wohnungsneubaubedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- **Wohnungersatzbedarf:** Ersatz für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem Wohnungsbestand wegfallen. Der Ersatzbedarf ist in der Regel nicht flächenrelevant (Abbruch und Neubau an derselben Stelle).

**Nicht relevant für neue Bauflächen: ca. 1.000 WE** von 2015 bis 2030.

Sowie

- Wohnungsneubedarf: Bedarf an Wohnungen aufgrund steigender Haushaltszahlen

- Nachholbedarf aus Wohnungsbelegung und Größenstruktur der Haushalte (unterversorgte Haushalte mit mehr Haushaltsmitglieder als Zahl der Räume in der Wohnung<sup>6</sup> werden auf ein angemessenen Niveau angehoben (je Person im Haushalt mind. 1 Raum)
- Komfortsteigerung (je Person mind. mind. 1 Raum mehr als Haushaltsmitglieder)

**Relevant für die Bauflächenentwicklung: insgesamt ca. 2.000 WE von 2015 bis 2030.**

Eine differenzierte quantitative Betrachtung nach Wohnungsgrößen zeigt tendenziell einen zusätzlichen Bedarf an größeren Wohnungen.

Als **quantitatives Ziel für den Wohnungsneubau** (für die Bedarfsdeckung) wurde entsprechend der oben dargestellten Ergebnisse der Vorschlag formuliert:

**Ziel: Der Wohnungsbestand in Leinfelden-Echterdingen wächst von 2015 bis 2030 um 2.000 Wohnungen**

Hierzu sind 3.000 Wohnungen zu bauen: 2.000 zusätzliche Wohnungen und 1.000 Wohnungen als Ersatz für aus dem Wohnungsbestand wegfallende Wohnungen.

Die Bereitstellung des notwendigen zusätzlichen Wohnungsangebotes von 2.000 Wohnungen bis 2030 erfordert die parallele Entwicklung von Flächenpotenzialen im Innen- wie auch im Außenbereich. Die Planungen der Stadtverwaltung sehen im Bereich der Außenentwicklung max. ca. 1.000 zusätzliche WE vor, weitere zusätzliche 1.000 WE können als Maßnahmen der Innenentwicklung entstehen.

---

<sup>6</sup> Definition Räume lt. Zensus: Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

Tabelle 3 Annahme Außenentwicklung: Geplante Neubaugebiete und geplante Wohneinheiten (WE) bis 2030 (In Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Baulandentwicklung können die Prioritäten und Gebiete geändert oder auch aus dem FNP entnommen oder neue Gebiete hinzugenommen werden. Es gilt der § 1 Abs. 3 BauGB. Diese tabellarische Auflistung stellt die Prioritäten zum Januar 2018 da.)

Baugebiete in der Außenentwicklung/Arrondierung	Geplante Wohneinheiten (WE)
Schelmenäcker	200 WE
Bergäcker	96 WE
Goldäcker	125 WE
Hinterwiesen Nord	58 WE
Hinterwiesen Süd	323 WE
Im Riedenberg	58 WE
Oberer Bongart	88 WE
Summe zusätzliche WE durch Außenentwicklung	948 WE

Tabelle 4 Annahme Innenentwicklung 1: ausgewählte Innenentwicklungsflächen im städtebaulichen Maßstab (In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der städtischen Vorgaben bei Innenbereichsflächen können die Prioritäten sich ändern und andere Gebiete hinzugenommen werden oder auch Flächen entfallen und ggf. aus dem FNP entnommen werden. Es gilt der § 1 Abs. 3 BauGB)

Baugebiet der Innenentwicklung (Neubau)	Geplante Wohneinheiten (WE)
Im Wäldle	135 WE
Kesslerweg	105 WE
Sanierungsgebiet Historische Mitte Echterdingen	60 WE
Baulandpotenziale I (Stetten)	30 WE
Baulandpotenziale II (Musberg)	30 WE
Baulandpotenziale III (Leinfelden)	40 WE
Summe zusätzliche WE durch Innenentwicklung	400 WE

Tabelle 5 Innenentwicklung 2: Annahmen zu Innenentwicklungspotenzialen und dort möglichen Wohneinheiten (WE) bis 2030

Private Vorhaben in der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Aufstockung, Ausbau von Dachgeschossen, Anbau etc.) die zu zusätzlichem Wohnraum führen	Zusätzliche Wohneinheiten aus privaten Einzelvorhaben → in der Regel kein neues Planungsrecht notwendig
2018	60 WE
2019	60 WE
2020	60 WE
Jahre 2021-2030 jährlich	60 (p.a.) WE
Summe zusätzliche WE durch Innenentwicklung	780 WE

Die Ermittlung der ca. zusätzlichen 60 Wohneinheiten pro Jahr aus privaten Einzelvorhaben beruht auf einer Auswertung der beantragten und genehmigten Wohneinheiten der letzten Jahre durch die Verwaltung. Von insgesamt 140 beantragten und genehmigten Wohneinheiten sind danach ca. 60% als Ersatz für abgängigen Wohnraum anzunehmen; weitere ca. 40% (ca. 60 Wohneinheiten) werden im Zuge dieser Bauvorhaben zusätzlich errichtet.

#### Zusammenfassung der Innenentwicklungspotenziale bis 2030

Entwicklungsschwerpunkte	Geplante Wohneinheiten (WE)
Innenbereich 1 (Baugebiete)	400 WE
Innenbereich 2 (Einzelvorhaben)	780 WE
Summe Innenbereich	<b>1180 WE</b>



#### 4 Wohnungsbedarf qualitativ: Welche Arten preisgünstigen Wohnungsbaus sollen verfolgt werden und wie viele Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden?

##### Ausgangssituation: geförderter und/oder preisgünstiger Wohnraum in Leinfelden-Echterdingen

Aktuell liegt der Anteil geförderter Wohnungen in Leinfelden-Echterdingen unter 0,5 % (199 Wohnungen) des Wohnungsbestandes. Dieser Anteil ist auch im Vergleich mit anderen Städten sehr niedrig.

##### Ranking Anteil Sozialwohnungen je 100 Einwohner

		Einwohnerzahl	Quote
1	Ulm	120.714	1,65
2	Reutlingen	112.988	1,41
3	Pforzheim	119291	1,34
4	Tübingen	85871	1,27
5	Heilbronn	119.841	1,11
6	Ludwigsburg	91.116	0,84

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 02/2015

aus Beschlussvorlage Wohnungspolitik in Reutlingen, 16.03.2016

In der Sitzung des Verwaltungs- Kultur- und Sozialausschuss Anfang Juni 2018 wurde beschlossen, dass sich die Stadt Leinfelden-Echterdingen Belegungsrechte von der GWG Stuttgart (Esslingerstr. und Kasparswaldstr.) sichert. Insgesamt sind es 55 Wohnungen für die kommenden 5 Jahre bei denen auch festgeschrieben wurde, dass die zukünftige Miete deutlich unter der maximal zu erzielenden Miete liegen wird. Die öffentliche Förderung ist zum Teil schon abgelaufen, oder läuft zum 31.12.18 aus (bei 31 WE).

Darüber hinaus bestehen dann ab 2019 noch insgesamt 102 Wohnungen im Stadtgebiet, die öffentlich gefördert wurden und für die die Stadt Belegungsrechte hat. Davon sind 42 Seniorenwohnungen des Siedlungswerk Stuttgart und 21 Seniorenwohnungen der Stadt. Die restlichen 39 Wohnungen sind ausschließlich städtische Liegenschaften.

Neue öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungsrecht durch die Stadt entstehen in den nächsten Jahren in der Lilienthalstraße in Echterdingen (6 Wohnungen, GWF), in Stetten in der Hohenstaufenstraße (12 Wohnungen, GWF), sowie in der Stuttgarter Straße (12 Wohnungen, Stadt) und in den Schelmenäckern (ca. 60 Wohnungen, noch im Wettbewerb).

In Leinfelden-Echterdingen sind zudem 590 genossenschaftliche Wohnungen vorhanden (353 GWF Wohnungsgenossenschaft, 237 Flüwo). Genossenschaftliche Wohnungen wirken jedoch nicht pauschal als preisgünstige Wohnungen entlastend auf dem Wohnungsmarkt. Die Preisgestaltungen von Wohnungsbaugenossenschaften variieren sehr stark nach deren Geschäftspolitik (Konsolidierung oder Expansion) sowie dem Alter, der Ausstattung und dem Zustand der Wohnungsbestände.

## Wer ist auf preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum angewiesen?

Für die Beantwortung der Frage „Wie viele Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden?“ sollten realistische Zielsetzungen, orientiert am Machbaren erarbeitet werden. Kleinräumige, belastbare Zahlen zur Einkommensverteilung oder zur Armutsgefährdung liegen auf kommunaler Ebene nicht vor. Ebenso wenig sind Orientierungswerte oder fachlich fundierte Empfehlungen, vorhanden, die Anhaltspunkte geben, wie hoch der Bedarf an preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum ist. Dieser Wert muss politisch begründet und gesetzt werden. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Wohnkostenbelastung bei privaten Haushalten nicht über 30% des verfügbaren Einkommens liegen sollte. Einen Hinweis zur Situation in Baden-Württemberg zur Einkommensarmut gibt der Armuts- und Reichtumsbericht Baden-Württemberg, 2015. Als armutsgefährdet gilt, wer über weniger als 60% des medianen Nettoäquivalenzeinkommens der Bevölkerung (in Privathaushalten) verfügt. Die Wohnkostenbelastung bei armutsgefährdeten Haushalten liegt in der Regel über 30% des verfügbaren Einkommens. Armutsgefährdete Haushalte leiden häufiger unter Problemen im Wohnumfeld (Lärmbelästigungen, Verschmutzung durch Müll, Probleme durch Feuchtigkeitsschäden, ...) als die Haushalte insgesamt. Aufgrund der Knappheit am Wohnungsmarkt und der deutlich gestiegenen Mieten bestehen generell Zugangsprobleme und Versorgungsschwierigkeiten.

Auch für Leinfelden-Echterdingen kann diese Entwicklung seit einigen Jahren beobachtet werden.

Die Filderzeitung berichtete am 30.05.2018 über eine durchschnittliche Miete von 10,90 EUR bei Bestandswohnungen bzw. 14,00 EUR bei Neubauten. Dies bedeutet für viele Familien in Leinfelden-Echterdingen, dass mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens für die Unterkunft ausgegeben werden muss. Als Alternative bleibt meist nur ein Umzug ins Umland, was häufig mit langen Anfahrtswegen verbunden ist und die Verkehrssituation auf den Fildern weiter belastet. Eine Alternative dazu ist der Umzug in eine deutlich kleinere Wohnung, was insbesondere bei Familien mit Kindern zu Problemen führen kann.

Diese angespannte Situation verdeutlicht auch der stetige Anstieg von Menschen die in Leinfelden-Echterdingen obdachlos werden:

2011: ca. 31 Personen

2012: ca. 39 Personen

2013: ca. 45 Personen

2014: ca. 46 Personen

2015: ca. 47 Personen

2016: ca. 67 Personen

2017: ca. 92 Personen

Stand 07/2018: 111 Personen (mit der Räumung Karlsruher Straße)

Neben Einzelpersonen und Familien mit geringem Einkommen gibt es bestimmte Gruppen, wie zum Beispiel Alleinerziehende mit Kindern, Menschen mit Migrationshintergrund etc., die derzeit auf dem freien Wohnungsmarkt fast chancenlos sind. Sie sind daher auch überproportional stark in der Wohnungsnotfallkartei vertreten, die es bei der Stadt Leinfelden-Echterdingen schon seit über 20 Jahren gibt und in der in den letzten Jahren immer zwischen 100-120 Einzelpersonen und Familien registriert waren.

Die beschriebene Situation führt vermehrt dazu, dass Familien die einmal eine vergleichbar günstige Sozialwohnung bezogen haben, dort dauerhaft bleiben und in diesen Gebäuden kaum noch ein Mieterwechsel stattfindet.

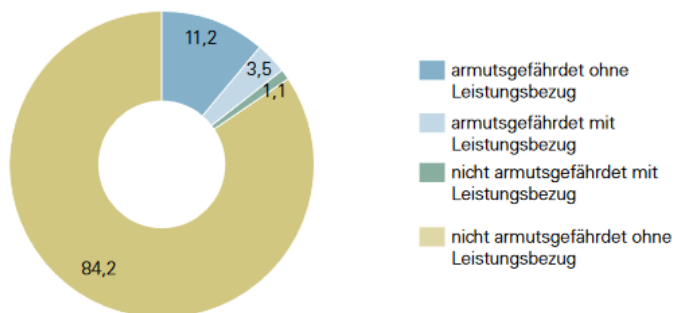


Abbildung 1 Relative Einkommensarmut und Bezug von Mindestsicherungsleistungen in Baden-Württemberg 2012, Quelle Erster Armuts- und Reichtumsbericht Baden-Württemberg, 2015

2012 waren in Baden-Württemberg 15,8% der Bevölkerung von relativer Einkommensarmut betroffen oder lebten nach eigenen Angaben in einem Haushalt, in dem mindestens eine Person Mindestsicherungsleistungen bezog. 11,2% verfügten über weniger als 60% des medianen Nettoäquivalenzeinkommens der Bevölkerung, lebten aber nicht in einem Haushalt mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen.<sup>7</sup>

Personengruppen, die zukünftig auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sind vor allem:

- Normalverdiener und Einkommensschwache Familien und: Diese haben zunehmend Probleme sich auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu versorgen.
- Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern: Es bestehen Benachteiligungen in der großen Konkurrenz bei der Bewerbung um Mietwohnungen.
- Hartz IV Empfänger: Die Mietobergrenzen entsprechen nicht den aktuellen Mieten.
- Obdachlose/Flüchtlinge: Oft bestehen Vorbehalte von Seiten der Vermieter.

<sup>7</sup> Erster Armuts- und Reichtumsbericht Baden-Württemberg, 2015

Folgende Beispiele stellen Haushaltseinkommen und Wohnkosten von Personengruppen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, gegenüber.

Beispiel 1 **Transferleistungsempfänger** (SGB II); Alleinerziehende Person, 3 Kinder (6, 8 und 10 Jahre); Verbleib in der ehelichen Wohnung (Kaltmiete 750 Euro) nach der Trennung

Haushaltseinkommen		Kosten für Wohnen	
Kindergeld	582,00 Euro	Kaltmiete, 4 Zi-Whg.	750,00 Euro
Unterhalt ca.	900,00 Euro	Nebenkosten	200,00 Euro
	1.482,00 Euro		950,00 Euro

→ Die Familie wird vom Jobcenter aufgefordert sich eine günstigere Wohnung zu suchen und Nachweise darüber vorzulegen.

Beispiel 2 **Einkommenschwache Familie**: Baukontrolleur im öffentlichen Dienst (E8), Alleinverdiener, 2 Kinder

Haushaltseinkommen		Kosten für Wohnen	
Einkommen netto	2.097,00 Euro	Kaltmiete, 4 Zi-Whg.	850,00 Euro
Unterhalt ca.	384,00 Euro	Nebenkosten	200,00 Euro
	2.481,70 Euro		1.050,00 Euro

→ Die Familie benötigt 42,3% der monatlichen Einkünfte für die Wohnkosten. Als angemessen werden bis zu 30% angesehen.

Beispiel 3 **Normalverdiener**: Amtsleiter im öffentlichen Dienst (E13), Alleinverdiener, 2 Kinder

Haushaltseinkommen		Kosten für Wohnen	
Einkommen netto	2.821,40 Euro	Kaltmiete, 4 Zi-Whg.	850,00 Euro
Unterhalt ca.	384,00 Euro	Nebenkosten	200,00 Euro
	3.169,41 Euro		1.050,00 Euro

→ Die Familie benötigt 33,1% der monatlichen Einkünfte für die Wohnkosten.

Für die Wohnraumversorgung der einheimischen Bevölkerung ist es neben den quantitativen Zielen ebenso wichtig, wie und von wem die neu gebauten Wohnungen genutzt werden.

- Für die Wohnraumversorgung der Haushalte mit geringerer Zahlungsfähigkeit ist der Preis und die Berücksichtigung bei der Vermietung und dem Verkauf von Wohnraum wichtig.
- Für das Halten und Gewinnen bessergestellter Haushalte ist die Wohnqualität und die Möglichkeit Wohneigentum zu bilden wichtig.
- Auch städtische Bedienstete sollten als Bedarfsträger mit Versorgungs- und Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt werden.

Deshalb soll ein Mix aus preisgünstigem Wohnraum verfolgt werden:

- **Sozialer Wohnungsbau:**  
Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz und den dazugehörigen Durchführungshinweisen in der jeweils zum Vertragsabschluss gültigen Fassung.
- **Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete:**  
Freifinanzierter Wohnungsbau mit der vertraglichen Bindung einer Miete, die um mindestens 15% unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum liegt.
- **Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung:**  
Freifinanzierter Wohnungsbau (unabhängig vom Bautyp) mit der vertraglichen Bindung eines Verkaufspreises für selbstnutzende Eigentümer, der um mindestens 10% unter den jeweiligen ortsüblichen Verkaufspreisen für vergleichbaren Wohnraum liegt (alternativ: Preis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche jährlich festlegen).

Die Wohnungsbaugenossenschaften übernehmen bereits heute eine tragende Rolle bei der Sicherung preiswerten Wohnraums in Leinfelden-Echterdingen. Die Genossenschaften können Haushalten aus der „Mitte“ der Gesellschaft, die Gefahr laufen zwischen hochpreisigem und sozial/gefördertem Mietwohnungsbau „verloren zu gehen“, ein Angebot für gute und günstige Wohnungen unterbreiten. Die Genossenschaften machen im Geschäftsbericht transparent, wie hoch die durchschnittliche Nettokaltmiete des Gesamtbestandes ist. Bei Neubauten befinden sich die Mieten der Wohnungsbaugenossenschaften in der Regel auf Mietspiegelniveau. Auch die viel zu hohen Eigentumskosten machen ein gutes Angebot im Mietbereich insbesondere für junge Familien erforderlich.

Über das preisgünstige Mietangebot hinaus kümmern sich Genossenschaften mit einem vielfältigen Angebot um ein stabiles und auch attraktives Wohnumfeld in ihren Liegenschaften. Hier unterscheiden sich die Genossenschaften von den nach WEG aufgeteilten Eigentum-/Mietwohnungen aber auch vom klassischen Vermieter. Auch in Zukunft sollten die Wohnungsbaugenossenschaften (alt/neu) ein wichtiger Partner bleiben.

## Modellrechnung für Anteile geförderten Wohnraums: Orientierung am Machbaren

Um für die Beantwortung der Frage „Wie viele Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden“ realistische, am Machbaren orientierte Zielsetzungen zu erarbeiten, wurden auf der Grundlage der Außen- und Innenentwicklungspotenziale (siehe Tabellen 4 und 5) Modellrechnungen mit verschiedenen Verteilungsschlüsseln zu den jeweiligen Anteilen preisgünstigen Wohnraums erstellt.

Als Vorschlag zum Verteilungsschlüssel wurden in der AG Wohnen die in Tabelle 6 aufgezeigten %-Werte abgestimmt:

Tabelle 6: Vorschlag zum Verteilungsschlüssel für Anteile geförderten Wohnraums bei städtischen und privaten Flächen und Ergebnisse der Modellrechnung zu entstehenden geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau	Außenentwicklung (insgesamt 948 WE) (Annahme 100% städtische Flächen)		Innenentwicklung (Insgesamt 400 WE) (Annahme 100% private Flächen)	
	Anteil Geschosswohnungen	geplante WE bis 2030	Anteil Geschosswohnungen	geplante WE bis 2030
Wohnungsbau nach Art der Förderung				
Sozialer Wohnungsbau	30%	285	20%	80
Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete	10%	95	10%	40
Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung	10%	95	10%	40
Wohnungsbau ohne Bindung/Förderung	50%	473	60%	240
Insgesamt geförderte Wohnungen		475		160

Zu den aktuell in Leinfelden-Echterdingen vorhandenen geförderten Wohnungen (ca. 200) würden dann bis 2030 durch Neubau 635 geförderte Wohnungen hinzukommen. Die derzeit vorhandenen Wohnungen fallen im Betrachtungszeitraum nicht aus der Sozialbindung.

Durch eine Steigerung des Neubauwohnungsanteils in der Innenentwicklung lässt sich die Anzahl der geförderten Wohnung in LE erhöhen. Generell sollte es das Ziel sein, den Anteil an geförderten Wohnungsbau zu erhöhen.

Insgesamt ergibt sich daraus im Jahr 2030 in Leinfelden-Echterdingen ein Bestand an geförderten Wohnungen von ca. 4% des gesamten Wohnraums. (18.378 WE/Stand 2015)

Als **qualitatives Ziel für den Wohnungsneubau** (für die Bedarfsdeckung) wurde entsprechend der oben dargestellten Ergebnisse der Vorschlag formuliert:

**Ziel: Im Jahr 2030 sind 4 % (ca. 835) WE des Wohnungsbestandes in Leinfelden-Echterdingen öffentlich gefördert.**

Hierzu sind von 2015 bis 2030 insgesamt ca. 635 geförderte Wohnungen zu bauen (Sozialer Wohnungsbau, Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete, Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung; ggf. Ergänzung um Belegungsrecht im Bestand).

## **Förderungen von Wohneigentum auch im Einfamilienhaus?**

Zu diskutieren ist, über die bisher angestellten Überlegungen zu geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbereich hinaus, inwieweit für das Halten und Gewinnen bessergestellter Haushalte auch eine Förderung von Wohneigentum in freiflächenbezogenen Wohnformen (verschiedene Formen des Einfamilienhauses) in Betracht gezogen werden soll und inwieweit die Eigentumsbildung weiterer Einkommenschichten gefördert werden soll. Hohe Einwohnerdichten und innovativer Städtebau sind auch unter Einbeziehung freiflächenbezogener Wohnformen möglich.



## **5 Zielgerichtete Baulandentwicklung durch Vergaberichtlinien**

### **Städtische Richtlinien für die Entwicklung und Vergabe von Wohnbauland an Investoren zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.**

Voraussetzung für das Erreichen der o.g. quantitativen Ziele zum Wohnungsneubau ist es, dass die Gemeinde in einem hierzu ausreichenden Umfang Bauland in der Innen- und der Außenentwicklung aktiviert. Um die qualitativen Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, darauf Einfluss zu nehmen, welcher Wohnraum erstellt wird und von welchen Zielgruppen dieser Wohnraum genutzt werden kann.

Die AG Wohnen schlägt deshalb vor, bei der erstmaligen Entwicklung von Wohnbauland, bei der Schaffung von neuem Baurecht für den Wohnungsbau im Zuge der Innenentwicklung und bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken für den Wohnungsbau Richtlinien anzuwenden. Die Richtlinien finden Anwendung bei der Vergabe städtischer Grundstücke an Investoren sowie bei Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen zu städtischen und nicht-städtischen Grundstücken.

Die Vergabe erfolgt nach sachlichen Bewertungsbereichen (städtebauliches Konzept, Gestaltung, Wohnraum, Innovation). Die bewährte Praxis der Stadt, Wohnbauland zu einem an den Entwicklungskosten orientierten Festpreis und mit den städtischen Richtlinien zu veräußern, soll beibehalten werden.

Eine Splittung in zu vergebende Grundstücksanteile nach den städtischen Richtlinien und zu einem Höchstgebot vermindert die Transparenz. Des Weiteren würde dies dem formulierten Ziel der sozialen Durchmischung neuer Wohnquartiere zuwiderlaufen. Die städtischen Richtlinien sollten in jedem Gebiet entsprechend umgesetzt werden.

**A. Bei Grundstücken, die sich zu 100% im Eigentum der Stadt befinden, sollen sich die Anteile preisgünstigen Wohnraums in % der Geschossfläche wie folgt verteilen:**

- 30 % Geförderter Wohnungsbau
- 10 % Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10 % Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 50 % Wohnungsbau ohne soziale Bindung

**B. Bei Grundstücken, die sich in privaten Eigentum befinden und zu deren erstmaliger oder weiteren baulichen Entwicklung neues Planungsrecht geschaffen wird, sollen sich die Anteile preisgünstigen Wohnraums in % der Geschossfläche wie folgt verteilen:**

- 20 % Geförderter Wohnungsbau
- 10 % Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10 % Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 60 % Wohnungsbau ohne soziale Bindung

### **Schwellenwerte und Ausnahmen**

In der Regel sollte bei allen städtischen und privaten Wohnungsbauvorhaben die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund stehen. Neben der zweijährlichen Evaluation und der Möglichkeit die Städtischen Richtlinien anzupassen, soll das Handlungsprogramm Wohnen die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum nicht erschweren und im Rahmen der Grundsätze flexibel genug bleiben, um auf eine Veränderung der wirtschaftlichen Bedingungen, örtlichen Besonderheiten und unvorhersehbaren Faktoren reagieren zu können:

- Für städtische Vorhaben gilt, dass die Richtlinien bei der erstmaligen Entwicklung von Wohnbauflächen gebietsbezogen angewendet werden (Umsetzung des Baulandentwicklungsmodells).
- Bei privaten Vorhaben gilt in der Regel ein quantitativer und qualifizierter Schwellenwert von 0,5 ha oder 30 Wohneinheiten. Für private Flächen unterhalb dieser Schwellenwerte ist ein angemessener Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Abhängigkeit von Größe, Konzept und Lage des Vorhabens zu prüfen, und projektbezogen durch die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festzulegen.
- Für sonstige städtische Liegenschaften im Innen- oder Außenbereich unterhalb eines Schwellenwertes von 0,5 ha sind auch in Abhängigkeit von Größe, Konzept und Lage

des Vorhabens projektbezogen zu entscheiden, welcher Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich und angemessen ist.

- Der Anteil preisgünstigen Wohnungsbaus als Eigentümerwohnungen kann nach Zustimmung der Stadt durch entsprechend höhere Anteile an preisgünstigem Wohnungsbau zur Miete ersetzt werden. In einem geringen Umfang sind auch prozentuale Verschiebung innerhalb des gebundenen Anteils und der vertraglichen Bindungsdauer möglich, solange das fixierte prozentuale Verhältnis von sozial gebundenen und ungebundenen Wohnungen erhalten bleibt.
- Sonstige Ausnahmen sind in Abhängigkeit von Konzept, Lage, Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit möglich, solange sie den Grundsätzen des Handlungsprogramms bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht widersprechen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat

# **Städtische Richtlinien für die Entwicklung und Vergabe von Wohnbauland an Investoren und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

## **1. Ziel: Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum**

In Leinfelden-Echterdingen besteht aktuell ein großer und, nach verschiedenen Vorausschätzungen, in absehbarer Zukunft ein weiter steigender Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Neben einkommensschwachen Haushalten haben zunehmend auch Haushalte mit mittleren Erwerbseinkommen Probleme, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Auch städtische Bedienstete sind hiervon betroffen. Bei der erstmaligen Entwicklung von Wohnbauland, bei der Schaffung von neuem Baurecht für den Wohnungsbau im Siedlungsbestand und bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau sollen die im Folgenden dargelegten Richtlinien angewandt werden.

## **2. Anwendungsbereich: Investorenauswahlverfahren**

Die Richtlinien sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke an Investoren sowie bei Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen zu städtischen und nicht-städtischen Grundstücken Anwendung finden.

Grundsätzlich soll bei Vorhaben des Wohnungsbaus ab 6 Wohneinheiten der Anteil preisgünstigen Wohnraums: mindestens einen bestimmten Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche betragen. Dieser Anteil kann abhängig von Größe, Konzept und Lage der Baugebiete variieren.

## **3. Arten preisgünstigen Wohnraums**

### **a. Sozialer Wohnungsbau:**

Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz und den dazugehörigen Durchführungshinweisen in der jeweils zum Vertragsabschluss (Grundstückskaufvertrag, städtebaulicher Vertrag) geltenden Fassung. Die Anwendung anderer Förderprogramme kann abweichend zwischen Stadt und Investor vereinbart werden. Die vertragliche Bindungsdauer beträgt in der Regel 30 Jahre ab Erstbezug der jeweiligen Wohnung.

### **b. Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete:**

Freifinanzierter Wohnungsbau mit der vertraglichen Bindung einer Miete, die um mindestens 15% unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum liegt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt im Einvernehmen zwischen dem Wohnungseigentümer und der Stadt. Die Stadt erhält für den Bindungszeitraum ein Vorschlagsrecht (3er Vorschlag). Die vertragliche Bindungsdauer beträgt mindestens 30 Jahre ab Erstbezug der jeweiligen Wohnung.

### **c. Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung:**

Freifinanzierter Wohnungsbau (unabhängig vom Bautyp) mit der vertraglichen Bindung

eines Verkaufspreises, der um mindestens 10% unter den jeweiligen ortsüblichen Verkaufspreisen für vergleichbaren Wohnraum liegt (alternativ: Preis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche jährlich festlegen). Die Erstbelegung mit selbstnutzenden Wohnungseigentümern der Wohnungen erfolgt im Einvernehmen zwischen dem Investor und der Stadt. Eine Vermietung ist innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren nach dem Erstbezug nur nach den Bedingungen von Absatz b) möglich. Im Falle einer Veräußerung vor Ablauf des Bindungszeitraums erhält die Stadt ein Vorkaufsrecht. Hierzu ist die Stadt bereit, entsprechende finanzielle Mittel bereitzustellen. Der Preis richtet sich nach dem jeweils aktuellen Verkehrswert.

#### **4. Anteile preisgünstigen Wohnraums bei städtischen Flächen**

Bei Grundstücken, die sich vor der Bebauung im Eigentum der Stadt befinden, sollen sich die Anteile preisgünstigen Wohnraums in % der Geschossfläche wie folgt verteilen:

- 30 %      Geförderter Wohnungsbau
- 10 %      Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10 %      Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 50 %      Wohnungsbau ohne soziale Bindung

Diese Anteile können abhängig von Größe, Konzept und Lage der Baugebiete variieren. Insbesondere zur Schaffung von preiswertem Wohnraum für die einheimische<sup>8</sup> Bevölkerung mit Wohnberechtigungsschein sowie für städtische Bedienstete können Bindungen zugunsten dieses Personenkreises ergänzt werden.

#### **5. Anteile preisgünstigen Wohnraums bei privaten Flächen**

Bei Grundstücken, die sich in privaten Eigentum befinden und zu deren erstmaliger oder weiteren baulichen Entwicklung neues Planungsrecht geschaffen wird, sollen sich die Anteile preisgünstigen Wohnraums in % der Geschossfläche wie folgt verteilen:

- 20 % Geförderter Wohnungsbau
- 10 %      Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10 %      Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 60 %      Wohnungsbau ohne soziale Bindung

Die Dauer der Preis- und Belegungsbindung geförderter Wohnungen und sonstiger Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung soll 30 Jahre betragen. Die Belegung dieser Wohnungen soll im Einvernehmen zwischen Investor (bzw. dem späteren Wohnungseigentümer) und Stadtverwaltung erfolgen. Die Stadtverwaltung erhält ein Vorschlagsrecht (3er Vorschlag).

---

<sup>8</sup> Anmerkung: Begriff Einheimische ist noch zu definieren, bspw. analog zur Bauplatzvergabe an private Bauherren

Geförderte Wohnungen und sonstige Wohnungen mit Preis- oder Belegungsbindungen sollen möglichst innerhalb der Vorhaben des Wohnungsbaus räumlich verteilt sein, so dass eine soziale Mischung gefördert und eine Stigmatisierung vermieden wird.

Die Richtlinien berücksichtigen, dass es nicht originäre Aufgabe des Baurechts ist, wohnungspolitische Zielstellungen zu verfolgen, indem die Eingriffe in das private Eigentum unter Abwägung öffentlicher und privater gegeneinander und untereinander möglichst geringgehalten werden. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt von den Richtlinien unberührt.

### **Schwellenwerte und Ausnahmen**

In der Regel sollte bei allen städtischen und privaten Wohnungsbauvorhaben die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund stehen. Neben der zweijährlichen Evaluation und der Möglichkeit die Städtischen Richtlinien anzupassen, soll das Handlungsprogramm Wohnen die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum nicht erschweren und im Rahmen der Grundsätze flexibel genug bleiben, um auf eine Veränderung der wirtschaftlichen Bedingungen, örtlichen Besonderheiten und unvorhersehbaren Faktoren reagieren zu können:

- Für städtische Vorhaben gilt, dass die Richtlinien bei der erstmaligen Entwicklung von Wohnbauflächen gebietsbezogen angewendet werden (Umsetzung des Baulandentwicklungsmodells).
- Bei privaten Vorhaben gilt in der Regel ein Schwellenwert von 0,5 ha oder 30 Wohneinheiten. Für private Flächen unterhalb dieser Schwellenwerte ist ein angemessener Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Abhängigkeit von Größe, Konzept und Lage des Vorhabens zu prüfen, und projektbezogen durch die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festzulegen.
- Für sonstige städtische Liegenschaften im Innen- oder Außenbereich unterhalb eines Schwellenwertes von 0,5 ha sind auch in Abhängigkeit von Größe, Konzept und Lage des Vorhabens projektbezogen zu entscheiden, welcher Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich und angemessen ist.
- Der Anteil preisgünstigen Wohnungsbaus als Eigentümerwohnungen kann nach Zustimmung der Stadt durch entsprechend höhere Anteile an preisgünstigem Wohnungsbau zur Miete ersetzt werden. In einem geringen Umfang sind auch prozentuale Verschiebung innerhalb des gebundenen Anteils und der vertraglichen Bindungsdauer möglich, solange das fixierte prozentuale Verhältnis von sozial gebundenen und ungebundenen Wohnungen erhalten bleibt.
- Sonstige Ausnahmen sind in Abhängigkeit von Konzept, Lage, Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit möglich, solange sie den Grundsätzen des Handlungsprogramms

bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht widersprechen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat

## **6. Vergabekriterien: Günstiger Wohnraum und städtebauliches Konzept**

Die Vergabe erfolgt nach sachlichen Bewertungsbereichen, die durch Bewertungskriterien operationalisiert sind:

- Städtebauliches Konzept
- Gestaltung
- Wohnraum
- Innovation

Ein Beispiel für Vergabekriterien sowie deren Gewichtung und Maßstäbe zu deren Bewertung sind in Tabelle auf S. 25 dargestellt.

Unbeschadet dieser Richtlinien kann der Gemeinderat in begründeten Ausnahmefällen über die Vergabe eines Grundstücks oder die Entwicklung eines Baugebietes abweichend entscheiden. Dies kann bspw. eintreten, wenn keine geeigneten Bewerbungen vorliegen.

## **7. Verfahren**

Die Entscheidung über die Veräußerung von Grundstücken und den Abschluss städtebaulicher Verträge trifft der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung.

Für die Belegung von Wohnungen werden die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Verwaltungsvorschriften des Landes Baden-Württemberg zugrunde gelegt.

Die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften des Landes Baden-Württemberg<sup>9</sup>.

## **8. Pflichten der Grundstückserwerber und der Partner städtebaulicher Verträge**

Die Pflichten der Grundstückserwerber und der Partner städtebaulicher Verträge sind durch Grundstückskaufvertrag und ggf. städtebaulichen Vertrag festzulegen und, soweit möglich und geboten, dinglich durch Eintrag in das Grundbuch abzusichern. Im Einzelfall kann die Stadt eine Bankbürgschaft oder eine vergleichbare Sicherheit verlangen.

Weitere Verpflichtungen der Vertragspartner aus städtebaulichen Verträgen, bspw. zur Tragung von Kosten für die städtebauliche Planung, Erschließung und Wohnfolgeeinrichtungen, sollen hiervon unberührt bleiben.

---

<sup>9</sup> Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinien: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 (VwV-Wohnungsbau BW 2017) vom 10. März 2017, - Az.: 2-2711.1-17/7; seit dem Jahr 2007 wird in Baden-Württemberg keine Fehlbelegungsabgabe erhoben.

Soweit die Stadt sich ergänzend Richtlinien zur Vergabe von Wohnraum an private Haushalte für Wohnraum, der nach diesen Richtlinien errichtet wird, gibt, sollen diese ergänzend angewendet werden.

<b>Kriterien zu den Richtlinien für die Entwicklung und Vergabe von Wohnbauland an Investoren und zur Schaffung Sicherung von preisgünstigem Wohnraum</b>			
Bewertung der Angebote	<b>Gewicht</b> des Kriteriums	Bieter/Konzept 1 <b>Name</b>	
		<b>Bewertung</b>	
<b>Kriterium</b>	SUM = 100	ungewichtet	gewichtet
angebotener Kaufpreis (0=Mindestpreis, nur, falls kein Fixpreis angesetzt wird)	<b>0</b>	0	0
<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>30</b>
Erschließung		1	7,5
ruhender Verkehr		1	7,5
Freiraum		1	7,5
Fallweise Ergänzung (Lärm, ...)		1	7,5
<b>Gestaltung</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>20</b>
Stadtgestalt		1	10
Hochbau		1	10
<b>Wohnraum</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>40</b>
geförderter Wohnraum (über Mindestanforderung hinaus)	20	1	10
sonstiger preisgünstiger Wohnraum Miete (über Mindestanforderung hinaus)	20	1	10
Bindungsdauer (über Mindestanforderung hinaus)	10	1	10
sonstiger preisgünstiger Wohnraum Eigentum (über Mindestanforderung hinaus)	10	1	10
<b>Innovation (Organisation, Partizipation, Vergabe, Mobilität, Energie, ...)</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>100</b>
Bewertung der Kriterien: 0 = gar nicht erfüllt bis 5 = sehr gut erfüllt			
Hinweise zu den Bewertungskriterien		blau = Bewertung eingeben rot = Summe Bewertungsergebnis	

Die bewährte Praxis der Stadt, Wohnbauland zu einem an den Entwicklungskosten orientierten Festpreis mit den o.g. Bindungen zu veräußern, soll im Regelfall beibehalten werden. Eine Splittung in zu vergebenden Grundstücksanteile zu diesen Konditionen und zu einem Höchstgebot vermindert die Transparenz. Des Weiteren würde dies dem formulierten Ziel der sozialen Durchmischung neuer Wohnquartiere zuwiderlaufen. Eine Senkung des Grundstückspreises würde angesichts der hohen Gesamtgestehungskosten kaum Vorteile für die Wohnungssuchenden erbringen.



## 6 Kontinuierliche Überprüfung der Zielerreichung

Die oben dargelegten Ziele sollen hinsichtlich der Zielerreichung kontinuierlich überprüft werden. Insbesondere unvorhersehbare städtebauliche Entwicklungen, Gewerbeansiedlungen, Folgen der S21 Planungen oder die Durchführung eines Stadtentwicklungsprojektes und in der Folge ein neuer Flächennutzungsplan müssen bei der Evaluation berücksichtigt werden.

Im Allgemeinen sind bei Nichteinhaltung der dargestellten Mengenziele, weil bspw. die Baugebiete nicht wie geplant entwickelt werden können, seitens der AG Wohnen folgende Instrumente erneut zu diskutieren sein. Die aufgeführten Instrumente sind miteinander kombinierbar.

- Alternative Flächen zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan prüfen und ggf. Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan tauschen (vereinfachter möglich)
- Beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, anwenden (§ 13b BauGB).
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB prüfen.
- Instrumente der Innenentwicklung einsetzen/intensivieren.
- Quantitative und qualitative Ziele korrigieren.

Darüber hinaus soll ein dauerhafter Dialog innerhalb der Verwaltung und mit Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes dazu beitragen, Informationen auszutauschen, eine gemeinsame Informationsbasis zum Wohnungsmarktgeschehen aufzubauen und abgestimmte Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Zur Überprüfung der Zielerreichung und zur Evaluierung der Leitlinien und Grundsätze für den Wohnungsbau sollte dem Gemeinderat alle zwei Jahre ein ausführlicher Bericht zur aktuellen und vergangenen Situation auf dem Wohnungsmarkt vorgelegt werden. Bestandteile des kompakten Berichtes, beginnend mit dem Jahr 2019, sollten folgende Informationen je Berichtsjahr sein:

- Fertiggestellte Wohnungen gesamt und darunter
  - gebunden
  - nicht gebunden
  - ggf. vereinbarte Besonderheiten bei der Bindung sollen festgehalten werden
- bebaute Grundstücke in m<sup>2</sup> gesamt und darunter
  - vergebene städtische Grundstücke in m<sup>2</sup>
  - mit städtebaulichem Vertrag entwickelte Grundstücke in m<sup>2</sup>
  - sonstige bebaute Grundstücke in m<sup>2</sup>
- bei der Stadt registrierte Wohnungssuchende zum 31.12.
- von der Stadt ermittelte Wohnungssuchende
- Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Belegungsrecht durch die Stadt (Zahl und Anteil am Wohnungsbestand)
- Abweichungen von den o.g. Zielen der Leitlinien
- Kurze Gesamteinschätzung der Wohnungsmarktsituation

Der seitens der Wohnungswirtschaft sehr begrüßte Runde Tisch Wohnen sollte ebenfalls alle 2 Jahre durchgeführt werden um gemeinsam die Wohnungsmarktsituation zu erörtern.

## 7 Ausgewählte weitere kommunale Handlungsoptionen

Ergänzend zu den hier aufgeführten Handlungsmöglichkeiten bestehen weitere Optionen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes, die ggf. geprüft werden sollten:

- Intensivierung der Nutzung von Programmen zur Wohnraumförderung
- Vergabe von stadteigenen Baugrundstücken im Erbbaurecht
  - Prüfung der fiskalischen Aspekte durch wegfallenden Verlaufserlös gegenüber laufenden Einnahmen in Abhängigkeit von Zinsentwicklungen
  - Gewinnung langfristiger kommunaler Steuerungsoptionen
  - Erweiterung des kommunalen Immobilienportfolios
  - Gründung eines städtischen Eigenbetriebs
  - Gewinnung langfristiger kommunaler Steuerungsoptionen
  - Langfristige Verpflichtung zur Bewirtschaftung des stadteigenen Wohnraums
- Intensivierte Kooperation mit Wohnungsbaugenossenschaften
  - Welche Partner kommen infrage?
  - Preisgestaltung der Wohnungsbaugenossenschaften variieren sehr stark nach deren Geschäftspolitik und Wohnungsbeständen
- Schaffung eines kommunalen Förderprogramms zur Wohnraumgewinnung
  - Förderung bei der Baulandbereitstellung
  - Investitionsförderung
  - Aufwandszuschüsse
  - Subjektförderung
- Gezielte Nutzung von Programmen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung
- Prüfung des gezielten Einsatzes des besonderen Städtebaurechts zur Schaffung neuen Wohnraums
- Beratung und Förderung von Baugruppen
- Beratung und Förderung von Haushalten zum Wechsel von großen in kleinere Wohneinheiten (bspw. Wechsel von Seniorenhaushalten in Einfamilienhäusern nach der aktiven Familienphase in seniorengerechten Wohnraum)
- Kooperation mit lokalen Arbeitgebern, die Wohnraum für Mitarbeiter schaffen wollen.

Diese Auflistung kann und soll nicht abschließend sein. Sie weist jedoch auf die Bandbreite und Reichweite einer kommunalen Wohnungspolitik hin.

## Anhang

### Expertengespräch mit Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes

04. Oktober 2018, 17.00 – 20.00 Uhr

Diskussionsergebnisse zu den Richtlinien für die Entwicklung und Vergabe von Wohnbauland an Investoren zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Teilnehmende: Akteure des lokalen Wohnungsmarktes sowie der Stadtverwaltung, siehe Teilnahmeliste.

Die im Entwurf vorliegenden Vergaberichtlinien werden von den Anwesenden grundsätzlich als sinnvolles Teilinstrument zur Verbesserung der Wohnraumversorgung angesehen. Die im Folgenden darüber hinaus dargelegten Einzelaspekte konnten ausdrücklich als Konsens festgehalten werden.

#### Allgemeine Hinweise

- Ziel: Im Jahr 2030 sind 4% des Wohnungsbestandes in L-E öffentlich gefördert / öffentlich gebunden: Dieser angestrebte Anteil von 4% wird als eher gering (tlw. als zu gering) angesehen.
- Vergaberichtlinien sind wichtig als Leitlinien und Leitplanken für die Kommunalpolitik und die Verwaltung, aber sie müssen immer auch ausreichend Flexibilität für den Einzelfall oder sich ändernde Rahmenbedingungen ermöglichen.
- „Normale“ Bauträger (die bisher keine Kompetenzen/Tätigkeiten im sozialen Wohnungsbau mit dem anschließenden Belegungs- und Vermietungsmanagement haben) tun sich mit den Regelungen in den Vergaberichtlinien schwer; es wird die Möglichkeit einer „Ausgrenzung“ formuliert. Durch Kooperationen von Bauträgern mit Wohnungsunternehmen, die im sozialen Wohnungsbau bereits tätig sind, werden jedoch große Chancen gesehen.
- Entsprechende Kooperationen von Immobilienunternehmen sollen bei der Vergabe von Grundstücken weiterhin ermöglicht werden.
- Flexibilität und Offenheit im Städtebaulichen Entwurf werden als wichtig angesehen um soziale Zielsetzungen im Wohnungsbau zu ermöglichen.
- Das Gesamtpaket der gestellten Anforderungen muss passen. Bspw. ist es schwierig, sozialen Wohnungsbau bei gleichzeitig sehr hohen Anforderungen an Architektur und Städtebau zu realisieren.

## **Anteile preisgünstigen Wohnraums**

- Die vorgestellten Anteile an preisgünstigen Wohnungen in den Bereichen sozialer Wohnungsbau, preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete und preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung werden als sinnvoll und wirtschaftlich machbar eingeschätzt.

## **Bindungsdauer**

- Es wird als wichtig angesehen, dass die Wohnungen nicht nach 10 oder 15 Jahren wieder aus der Bindung herausfallen, eine ausreichend bemessene Bindungsdauer wird als sehr wichtig erachtet.
- Die in den Richtlinien vorgestellte Bindungsdauer von 30 Jahren wird als inhaltlich gut aber auch als das maximal Mögliche angesehen.
- Diskutiert wird bspw. im Einzelfall die Bindung zu reduzieren (15-20 Jahre) und bspw. den Anteil an preisgünstigen Eigentümerwohnungen erhöhen.

Von den anwesenden Akteuren wird nachdrücklich gewünscht, den Dialog in dieser Form fortzusetzen.