

für

Stadt Esslingen am Neckar

19.03.2014

Baurechtsamt
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

60/114/2014

**Diese Vorlage ersetzt die
Vorlage Nummer
60/088/2014**

VORLAGE

Gemeinderat -Klausur	21.03.2014
Ausschuss für Technik und Umwelt	09.04.2014
Ausschuss für Bildung, Erziehung und Soziales	30.04.2014
Verwaltungsausschuss	05.05.2014
Gemeinderat	12.05.2014

Betreff: Bericht zur Wohnraumversorgungssituation - Vorschlag eines Wohnraumversorgungskonzepts

I. Antrag

1. Vom Bericht der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Wohnraumversorgungskonzept auf der Grundlage des in Anlage 1 dargestellten Entwurfs auszuformulieren und mit den Akteuren im Esslinger Wohnungsmarkt abzustimmen. Dabei ist zugrunde zu legen:
 - a. ein preisdämpfender Zubau von Wohnungen
 - b. eine deutliche Steigerung der städtischen Belegungsrechte von heute 1056 mit einem höheren Anteil dauerhafter Rechte.
3. Die Stadt stellt die Wohnbaufläche im Bereich „Westliche Funkerkaserne“ als Pilotprojekt zur Verfügung.
4. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Haushaltsanträgen 2014 werden zur Kenntnis genommen.

II. Haushaltsrechtliche Ermächtigung

Finanzielle Auswirkungen:
keine

III. Ressourcenverbrauch

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

IV. Begründung

Die Fraktionen haben in den Beratungen zum Haushaltsplan 2014 einen Bericht zur aktuellen Wohnraumversorgungssituation für sozialen und bezahlbaren Wohnraum gefordert.

Die der Stadt für die Belegung mit Wohnungssuchenden mit Berechtigungsschein zur Verfügung stehende Zahl an Belegungsrechten geht erheblich zurück. Auch in Esslingen am Neckar ist das Thema einer nicht ausreichenden Wohnraumversorgung aktuell.

1. Vorbemerkung:

Mit dem Wohnraumsituationsbericht 2011 hat die Verwaltung einen Beitrag zur Orientierung der künftigen Wohnungsmarktpolitik in ABES am 30.11.2011 und ATU am 05.12.2011 eingebracht.

Der Bericht hat Empfehlungen zur Wohnungspolitik ausgesprochen:

- Sie soll differenzierten Zielvorgaben folgen.
- Sie ist strategisch mittelfristig auszurichten.
- Allen nachfragerrelevanten Haushalten soll der Zugang zu sozial und ökologisch nachhaltigem Wohnraum erleichtert werden.
- Zielgruppen sind zu definieren, und es sind für sie spezifische Angebote und Schwerpunkte zu schaffen.
- In der Stadt soll eine urbane Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit geschaffen werden.
- Es ist ein ausgewogener Miet- und Immobilienmarkt anzustreben.
- Wohnungsangebote für alle relevanten Segmente sollen gefördert werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Maßnahmenkatalog zu entwickeln. Dazu fand 2012 ein Workshop mit verschiedensten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt statt. Ergebnisse waren:

- Die Akteure der Wohnungswirtschaft (Baugesellschaften, Baugenossenschaften, Bauträger, Immobilienmakler, Mieterverein, Haus und Grund, Immobilienexperten usw.) bestätigen einvernehmlich die Grundaussagen des Wohnraumsituationsberichts 2011.

- Der Handlungsbedarf für die Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen I bis IV wird bestätigt.
- Die Stadt und private Akteure sollten konzertiert - abgestimmt und auf gemeinsame Ziele ausgerichtet - vorgehen.
- Im Eigentumsgeschosswohnungsbau sollen private Bauherren durch geeignete Organisationsformen unterstützt werden (z. B. Esslinger Modell für Baugruppen).

Die Zielgruppen I bis IV sind in den Eckpunkten zum Wohnraumversorgungskonzept (Punkt 3 der Anlage 1) beschrieben.

2. Entwurf eines Wohnraumversorgungskonzepts für Esslingen am Neckar

Die in der Verwaltung vom Thema Wohnen berührten Bereiche Liegenschaftsamt, Amt für Sozialwesen, Stadtplanung, Kommunalstatistik und Baurechtsamt haben in Folge des Berichts 2011 ein Wohnraumversorgungskonzept entwickelt. Daraus sind Leitlinien zu entwickeln, die für künftige Wohnbauprojekte in Esslingen, der jeweiligen Situation angepasst, einzusetzen sind.

Anhand eines konkreten Pilotprojekts „Westliche Funkerkaserne“ sollen Erkenntnisse und Erfahrungen für geeignete Instrumente hinsichtlich der Verbesserung der Wohnraumsituation entwickelt werden. Auf die Übertragbarkeit auf andere Flächen in Esslingen wird dabei besonders geachtet.

2.1 Esslinger Wohnraumversorgungskonzept

Die Verwaltung verfolgt für den Wohnungsbau in Esslingen ein differenziertes Handlungskonzept für private sowie für städtische Grundstücke.

1. Das Konzept soll bei privaten Grundstücken greifen, sobald über neues Planungsrecht das Maß der baulichen Nutzung wesentlich wertsteigernd erhöht wird. Dann soll ein wesentlicher Teil des Planwertvorteils direkt oder mittelbar den wohnungspolitischen Zielen der Stadt zu Gute kommen.
2. Städtische Grundstücke sollen i.d.R nur dann abgegeben werden, wenn mit ihrer Bebauung den kommunalen wohnungspolitischen Vorgaben in Esslingen entsprochen wird: Schaffung von Wohnraum für die Esslinger Zielgruppen, Realisierung besonderer Wohn-/Bauformen (z.B. Bauherrnengruppen) oder energetischer Pilotprojekte, Schaffung von Vorhaben, die die Wohnnutzung ergänzen oder stärken.

Empfohlen wird ein Beschluss, die Verwaltung mit der Entwicklung und Abstimmung der Leitlinien des Wohnraumversorgungskonzepts (siehe Anlage 1) zu beauftragen.

2.2 Pilotprojekt Westliche Funckerkaserne

Um die möglichen Maßnahmen auch von Seiten des Wohnungsbaus zu betrachten, wurden die noch freien Flächen im Bereich der westlichen Flandernhöhe untersucht. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt und können für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Projekt „Westliche Funckerkaserne“ auf der Grundlage des Entwurfs zum Esslinger Wohnraumversorgungskonzept weiter zu entwickeln, um die Voraussetzungen für eine erste Maßnahme zum Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in Esslingen zu schaffen.

3. Haushaltsanträge 2014 und weitere Anträge und Anfragen

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Haushaltsanträgen 2014 sind in Anlage 3 enthalten. Die Verwaltung beantragt, davon Kenntnis zu nehmen.



Amtsleiter 60



Amtsleiter 61



Dezernent II

Anlagen: :

Anlage 1: Eckwerte zum Wohnraumversorgungskonzept (Entwurf)

Anlage 2: Entwicklungen seit Wohnraumsituationsbericht 2011

Anlage 3: Haushaltsanträge 2014

Stadt Esslingen am Neckar

Amt für Sozialwesen
Baurechtsamt
Liegenschaftsamt
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Anlage 1
Vorlage 60/088/2014

Eckwerte zum Wohnraumversorgungskonzept Esslingen am Neckar

1. Vorbemerkung und Ziele

Die hohe Attraktivität der Region und der Stadt als Arbeits- und Wohnstandorts führt dazu, dass das Wohnungsangebot vor allem im mittleren und niedrigeren Preissegment knapp geworden ist. Das betrifft nicht nur finanzschwache Haushalte, die auf günstige Mieten angewiesen sind, sondern besonders auch Haushalte an der Schwelle zum Eigentum, was deren Abwanderung ins Umland begünstigt, wo genügend Angebote zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Esslingen am Neckar möchte dieser Entwicklung mit einer zielgerichteten Wohnbaupolitik verstärkt entgegen wirken.

Mit geeigneten Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass in den nächsten fünf Jahren 800 Wohnungen in Esslingen entstehen können.

Planungsgewinne aufgrund wertsteigernder Planungsrechtsänderungen sollen künftig vom Investor auch für die Finanzierung günstigen Wohnraums eingesetzt werden.

Die Stadt wird geeignete städtische Wohnbaugrundstücke vorrangig dann abgegeben, wenn darauf Vorhaben entsprechend ihrer wohnungsbaupolitischen Vorgaben errichtet werden. Dabei wird sie Grundstücksverkäufe vermehrt in Zeiten von Nachfrageüberhang vornehmen.

Mit diesen Maßnahmen sollen einerseits die Zahl städtischer Belegungsrechte von günstigen Wohnungen mittelfristig erhöht werden. Gleichzeitig soll aber auch mehr preiswürdig zu mietender oder zu erwerbender Wohnraum für Familien geschaffen werden.

Von den Problemen des zu geringen Angebots auf dem Wohnungsmarkt sind viele Städte in Baden-Württemberg betroffen, weshalb es auch unterschiedliche Ansätze dafür gibt, wie der Wohnungsmarkt „entspannt“ werden kann. Mit ihren Vorschlägen orientiert sich die Stadt Esslingen an aktuellen Strategien anderer Städte.

2. Grundsätzliche Aussagen zum Wohnraumversorgungskonzeptes für Esslingen

Der vorliegende Entwurf zum Wohnraumversorgungskonzept konzentriert sich vorerst auf zwei Handlungsebenen:

- Wertsteigernde Änderung von Planungsrecht (in der Regel im Innenbereich) durch neuen Bebauungsplan
- Verkauf städtischer Grundstücke

(Fragen wie die der jährlichen Wohnbauleistung bleiben dem aktuellen Dialogprozess zur Stadtentwicklung und zum Flächennutzungsplan vorbehalten.)

Das Konzept beinhaltet einen Vorschlag zur Verwendung der durch die Änderung des Planungsrechts ausgelösten Bodenwertsteigerung mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen:

Vom Bodenwertzuwachs (maßgeblich ist der Bodenwert laut Gutachterausschuss der Stadt Esslingen) verbleibt 1/3 zur „freien“ Verwendung beim Investor (als Anreiz) – die verbleibenden 2/3 muss er einsetzen, um einen Teil der zusätzlich ermöglichten Wohnungen so zu verbilligen, dass sie den Bedarfszielgruppen (dazu mehr unter Punkt 4) zugeführt werden können. Aus diesen 2/3 muss er auch die Kosten tragen, die bei der Stadt durch die Schaffung neuen Planungsrechtes angefallen sind (inklusive Ausgleichsmaßnahmen), ggfs. auch weitere qualitätssichernde Maßnahmen.

Das Konzept beinhaltet zudem einen Vorschlag zur Verwendung städtischer Grundstücke mit dem Ziel, diese in der Regel den Esslinger wohnungspolitischen Zielgruppen (siehe Punkt 4) aber ggfs. auch anderen Zielgruppen (Bauherrngemeinschaften, energetischen Pilotprojekten...) zuzuführen. Dabei erfolgt die Vergabe gegen Konzept und Gebot.

Mit den klaren Regeln wird Transparenz bei genügend Flexibilität geschaffen um auf Ausnahmen, Abweichungen und Sonderfälle als Stadt angemessen reagieren zu können.

3. Die Stadt Esslingen sieht sich folgenden Zielgruppen besonders verpflichtet:

Im Grundsatz zielt die Esslinger Wohnbaupolitik darauf ab, für alle Nachfrager Angebote zu ermöglichen. Das besondere Augenmerk liegt jedoch auf denjenigen Zielgruppen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können, denen die Stadt aber ein Angebot machen will (oder gesetzlich machen muss).

Es handelt sich um Haushalte, die nach den Kriterien des Landeswohnungsbauförderprogramms (Miete oder Eigentum) gefördert werden können.

3.1 Gruppe I

Wohnungen mit Belegungsrechten zugunsten der Stadt mit Mietobergrenzen

Maximales Haushaltseinkommen. Die Belegungsrechte sind i.d.R. unmittelbar, im Einvernehmen zwischen Stadt und Investor auch mittelbar zu gewähren.

Die Einkommensgrenzen und die Mietobergrenzen entsprechen den Festsetzungen des jeweils gültigen Landeswohnraumfördergesetzes.

z.B. 4-Personenhaushalt – Einkommensgrenze 55.250 EUR (Stand 2013)

3.2 Gruppe II

(Altersgerechte) Wohnungen mit Belegungsrechten mit Mietobergrenzen für Senioren, Haushalte mit 1-2 Personen. Die Belegungsrechte sind i.d.R. unmittelbar, im Einvernehmen zwischen Stadt und Investor auch mittelbar zu gewähren.

Maximales Haushaltseinkommen:

Die Einkommensgrenzen und Mietobergrenzen entsprechen den Festsetzungen des jeweils gültigen Landeswohnraumfördergesetzes.

z.B. 2-Personenhaushalt – 38.250 EUR (Stand 2013)

3.3 Gruppe III

Wohnungen für mittlere Einkommen

Mietwohnungen, mittlere Einkommensschicht, z.B. Mitarbeiter der örtlichen Industrie, Verwaltungen sowie Einfamilienhausverlasser, Haushalte mit 2-4 Personen)

Maximales Haushaltseinkommen:

Einkommensgrenzen entsprechen den Festsetzungen des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetzes zuzüglich max. 30%

z.B. 2-Personenhaushalt – 49.725 EUR (Stand 2013)

3.4 Gruppe IV

Preiswertes Wohnungseigentum (Eigentumswohnung, „kleines“ Einfamilienhaus) für mittleres Einkommen, „Familien mit Kindern“ (Schwellenhaushalte zum Eigentum, junge Familien)

Einkommensgrenzen und Belastungsgrenzen entsprechen den Festsetzungen des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetzes zuzüglich max. 30%

z.B. 4-Personenhaushalt – 71.825 EUR (Stand 2013)

Die Erhöhung der Einkommensgrenzen der Gruppen III und IV wird vorgenommen um den Kreis der Berechtigten auch auf den „mittleren Mittelstand“ auszuweiten, der seinen Wohnwunsch sonst i.d.R. in Esslingen nicht befriedigen kann und ins Umland ausweicht.

4. Eckwerte zum Wohnraumversorgungskonzept

4.1 Planungs- und Baurecht

Für private Grundstücke, für die Planungsrecht neu geschaffen oder wertsteigernd geändert wird, gelten folgende Vorgaben für Projekte ab acht Wohneinheiten:

1. Von dem durch das neue oder geänderte Planungsrecht geschaffenen Mehrwert (Steigerung des Bodenwertes) verbleiben 33% als Investitionsanreiz beim Investor, die übrigen 66% setzt er ein um die nachfolgenden Vorgaben zu finanzieren:
2. Kosten aus der Vorgabe, dass mindestens 20% der mit der Planungsrechtsänderung zusätzlich geschaffenen Geschossfläche für Wohnen für die Zielgruppen I bis IV (für einen Zeitraum von 15 Jahren) bereitgestellt werden. In der Regel soll davon ein Drittel für die Zielgruppen I und II (Belegungsrechte) verwendet werden.
3. Kostentragung von allen Leistungen, die Voraussetzung für die Schaffung von neuem Baurecht sind (z.B. wenn erforderlich Wettbewerb, Bebauungsplanverfahren, Gutachten...), Kostentragung für Schaffung und Ausgleich des neuen Planungsrechtes, Herstellung Barriere armer Erschließung und Freiflächen sowie sonstiger vereinbarter städtebaulicher Standards.
Für die Stadt kostenlose Abtretung von öffentlich ausgewiesenen Flächen nach ihrer Herstellung.

4. Kostentragung und Realisierung fallweise erforderlich werdender weiterer „Anforderungs-Module“:
 - a. Energetische Anforderungen, die über den aktuell geltenden Standard hinausgehen sollen aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe. Bei größeren Bauvorhaben kann auch verlangt werden, dass ein Energiekonzept vorgelegt wird, das verschiedene Varianten zur Energieversorgung untersucht. Die Variante mit der niedrigsten CO₂ Emission ist umzusetzen, sofern sie max. 10% teurer als die definierte Basisvariante ist.
 - b. Realisierung wichtiger städtebaulicher Funktionen und Förderung der Gestaltqualität. Auf Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung sind bei entsprechendem Bedarf z.B. Nahversorgung, Dienstleistung oder soziale Infrastruktur zu reservieren. Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann eine besondere Gestaltung an städtebaulich exponierten Standorten gefordert werden. Dies kann durch Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen sowie z.B. durch Verpflichtung zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans sichergestellt werden.
 - c. Realisierung eines Mindestanteils für Wohnen und Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Bei größeren Bauvorhaben kann das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Vermeidung einseitiger Strukturen festgeschrieben werden.
 - d. Realisierung stufenloser Erreichbarkeit bei Gebäuden ab Z=IV.

5. Sonderfälle werden im Einvernehmen zwischen Investor und Stadt als Ausnahmen geregelt.
 Statt des Nachweises des Wohnraums für die Zielgruppen im aktuellen Objekt kann als Ausnahme zwischen Stadt und Investor der wertgleiche Ausgleich in anderen, sozial und baulich geeigneten (Bestands-)Objekten des Investors im Stadtgebiet, vereinbart werden.

4.2 Städtische Grundstücke

1. Städtische Wohnbaugrundstücke werden vorrangig zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Vorgaben gegen Konzept und Gebot verkauft. Erbpacht ist möglich. Beim Erwerb von Grundstücken der Stadt wird eine Bauverpflichtung vertraglich fixiert, um den gewerblichen Grundstückshandel mit Grundstücken für den Wohnungsbau zu unterbinden.

2. Kommunale wohnungspolitische Vorgaben sind:

a. Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen I bis IV

1. Städtische Grundstücke für Ein-, Zweifamilien, Reihen- oder Doppelhäuser werden in der Regel nur an die Zielgruppe IV veräußert.
2. Für alle anderen städtische Wohnbaugrundstücke gilt folgende Aufteilung des Wohnraums in der Regel:

Frei verfügbar: 25% der für Wohnen geeigneten Geschossfläche.
Die verbleibenden 75% sind in der Regel wie folgt zu belegen:

Eigentum (Zielgruppe IV).....1/3
Miete (Zielgruppe III).....1/3
und
Miete (Zielgruppe I und II, Belegungsrechte).....1/3

Abweichende Prozentzahlen können zwischen Investor und Stadt einvernehmlich als Ausnahmen vereinbart werden.

b. Schaffung Besonderer Bau- und Wohnformen

Für besondere Bau- und Wohnformen, insbesondere Baugruppen wird ein angemessener Anteil an städtischen Bauflächen ausgewählt, die für gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen geeignet sind. Für diese Grundstücke werden die Anforderungen an die zu realisierende Bau- und Wohnform/Nutzung vertraglich geregelt.

c. Schaffung Energetischer Pilotprojekte

Für Pilotprojekte mit besonders hohen energetischen Standards (Null- oder Plusenergiehäuser) oder einer besonders effizienten Art der Energieversorgung wird ein angemessener Anteil der hinsichtlich Lage und Orientierung geeigneten städtischen Bauflächen vorgesehen. Die energetischen Anforderungen werden vertraglich geregelt.

d. Schaffung besonderer städtebaulicher Funktionen zur Ergänzung oder Stärkung der Wohnnutzung

Einzelne städtische Bauflächen mit besonderer Bedeutung können bei entsprechendem Bedarf für bestimmte im Stadtteil erforderliche Funktionen zur Ergänzung oder Stärkung der Wohnnutzung wie z.B. Nahversorgung, Dienstleistung oder soziale Infrastrukturen reserviert werden. Zur Förderung der Qualität an städtebaulich bedeutsamen Standorten können auch das architektonische Konzept oder die Gestaltung entscheidend sein.

5. Geltungsbereich

Geltungsbereich der Vorgaben nach 4. „Eckwerte zum Wohnraumversorgungskonzept“ ist das gesamte Stadtgebiet - mit Ausnahme der fortgeschrittenen Projekte Alleenstraße, Egert und Neue Weststadt (zwischen Bahnhof und Schlachthausstraße) – nach Beschlußfassung.

Stadt Esslingen am Neckar

Amt für Sozialwesen

Baurechtsamt

Liegenschaftsamt

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Anlage 2

Vorlage 60/088/2014

Entwicklungen seit dem Wohnraumsituationsbericht 2011

1. Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011

Inzwischen liegen die Ergebnisse der Bevölkerungszählung sowie der Gebäude- und Wohnungserhebung aus dem Zensus 2011 vor.

- Die Stadt hat nach den Ergebnissen des Zensus 2011 eine deutlich geringere Anzahl an Einwohnern. Die Akzeptanz der Ergebnisse fällt allerdings unter den größeren Städten in Baden-Württemberg eher gering aus.
- Für die Stadt bedeutet das aktuell, dass sie auf einen amtlichen Bevölkerungsstand wie zuletzt im Jahr 1982 auf rund 89.000 Einwohner zurück fällt.
- Daraus ergibt sich auch, dass die Besetzungstärke pro Wohnung auf 1,9 Personen absinkt, vor dem Zensus lag sie noch durchschnittlich bei etwa 2,0 Personen.
- Die Gebäude- und Wohnungszählung zeigte, dass der Leerstand an Wohnungen in Esslingen in etwa dem Wert entspricht, der in der Immobilienwirtschaft als nötige Fluktuationsreserve gilt, damit der Wohnungsmarkt überhaupt funktioniert. Anzumerken ist, dass die Baugenossenschaft Esslingen über den Zählungstichtag (9.5.2011) umfangreiche Wohnungsleerstände wegen Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen in den Lerchenäckern, Reutlinger Str./Klarissenhof und in Mettingen („Klein Bethlehem Areal“) hatte.
- Die vor dem Zensus angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich nach dem Zensus nicht verändert, schon gar nicht entschärft.
- Nach wie vor gilt, dass sich die Angehörigen der Zielgruppen I bis IV in Esslingen auf dem Wohnungsmarkt schwer tun. Um eine weitere Erosion der für die Stadt besonders wichtigen Gruppen III und IV zu verhindern, besteht Handlungsbedarf. Zudem muss sich die Stadt ihrer Verantwortung gegenüber den Gruppen I und II stellen.
- Bezüglich der anzustrebenden Einwohnerzahl und damit der jährlich anzustrebenden Wohnbauleistung wird auf den aktuellen Bürgerdialog zur Stadtentwicklung/FNP verwiesen.

2. Bautätigkeit 2010 - 2013

Die Fortschreibung der Daten zur Bautätigkeit zeigt, dass die Tendenz im Wohnungsbau auch in den weiteren Jahren 2010 bis 2013 rückläufig bleibt. Die jährliche Neubauleistung liegt in den vergangenen vier Jahren bei durchschnittlich 185 WE/Jahr, jedoch netto (abzüglich Abbrüche) sind es nur 143 WE/Jahr.

3. Aktuelle Daten zu sozialen Aspekten der Wohnraumversorgung

Mit dem Bericht „Wohnungsnotfälle in den Jahren 2008 bis 2012“ (50/198/2013) hat das Amt für Sozialwesen im Juni 2013 die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt für sozial Benachteiligte beschrieben und konstatiert dort: „...Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt treffen besonders hart die wirtschaftlich- und sozialbenachteiligten Menschen. Die Haushalte mit niedrigen Einkommen können sich nur in dem immer kleiner werdenden Segment der preiswerten Einfachwohnungen um ausreichende Wohnungsverorgung bemühen.“

Belegungsrechte werden bei Förderungen des Mietwohnungsbaus über das Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr) der Stadt eingeräumt; sie können auch über eigene Regelungen mit Wohnbauträgern und –gesellschaften vereinbart werden. Mit Belegungsrecht nach dem LWFPr belegte Wohnungen dürfen für einen definierten Zeitraum (z. B. 15 oder 25 Jahre) nur an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Den Wohnberechtigungsschein erhalten Personen, deren Einkommen unter den Grenzen des LWFPr liegen. Bei der Belegung ist eine angemessene Wohnungsgröße einzuhalten.

Die Stadt Esslingen hat zurzeit 1056 Belegungsrechte, davon liegt der Hauptteil mit 891 bei der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB), davon 794 dauerhafte Rechte, die aus der Wohnbau Stadt Esslingen übertragen worden sind.

Weitere Belegungsrechte sind in den letzten Jahren nicht dazu gekommen. Im Gegenteil: Die Wohnungsunternehmen versuchen durch z. B. vorzeitige Darlehensrückzahlungen die Anzahl der Belegungsrechte zu senken.

Die Fluktuation in diesen Wohnungen ist vergleichsweise gering und liegt im Durchschnitt bei 7 % jährlich. Als Ursachen kommen verschiedene Tatsachen in Frage:

- Mieter sind mit ihrer Wohnung insgesamt zufrieden,
- Alternativen sind nicht gegeben oder zu teuer,
- der Wohnungsmarkt erschwert diesen Haushalten das Wechseln.

Der Vergleich zwischen den gemeldeten Wohnungsnotfällen und der tatsächlichen Wohnungsvermittlungen aufgeschlüsselt nach Zimmerzahl zeigt eines der Probleme auf: Angebot und Nach-

frage klaffen nicht nur in der Summe auseinander. Das Angebot an kleinen und großen Wohnungen kann die tatsächliche Nachfrage nicht decken.

Die hohe Zahl der Neu- und Wiederholungsanträge zeigt den anhaltenden Unterstützungsbedarf der Wohnungssuchenden mit niedrigem Einkommen. Der freie Wohnungsmarkt hat keine adäquaten Angebote für diesen Personenkreis.

Das Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt. Ausgenommen von dieser Leistung sind die Haushalte, die „Hartz IV“ oder Sozialhilfe beziehen und dort die Mietkosten berücksichtigt bekommen.

Die Zahl der Haushalte, die in Esslingen Wohngeld empfangen, liegt im Schnitt der letzten Jahre bei ca. 1825, dies entspricht 4,1 % aller Haushalte in Esslingen.

4. Wohnraumversorgung – Wohnungsdefizit oder Wohnungsüberhang?

- Einwohnerentwicklung

Der Zensus brachte Ende Mai 2013 eine Zäsur der amtlichen Einwohnerzahl. Die Stadt verlor rund 5.000 Einwohner und hatte demnach nur noch knapp 87.000 Einwohner als amtliche Zahl beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg. Inzwischen ist Esslingen durch Wanderungsüberschüsse und Effekte der Zweitwohnungssteuer wieder auf nahezu 89.000 Einwohner angewachsen.

Das städtische Melderegister dagegen weist aktuell (Stand 31.12.2021) 90.951 Einwohner aus. Das bedeutet fast 2.000 Einwohner mehr als die amtliche Einwohnerzahl.

- Haushalteentwicklung

Die Haushaltszahlen sind an die Bevölkerungsentwicklung im Melderegister gekoppelt; sie sind aber dort nicht vermerkt, sondern müssen mittels eines Haushaltsgenerierungsprogramms synthetisch erzeugt werden. Nebenwohnsitze gelten in diesem Generierungsprogramm unter bestimmten Bedingungen auch als Haushalte. Da wegen der Zweitwohnungssteuer in letzter Zeit die Zahl stark rückläufig ist, wirkt sich dies durch tendenziell niedrige Haushaltszahlen aus. Ermittelt worden sind auf Ende 2013 rund 45.000 Haushalte mit Wohnungsbedarf.

- Wohnraumversorgung – Wohnungsdefizit?

Ergebnis des Zensus sind 46.000 Wohnungen. Diese Zahl ist um die sog. Fluktuationsreserve (Leerstand von 3 – 5 % des Gesamtbestands, damit der Wohnungsmarkt funktionieren kann; im Mittel 4 % = 1.800 Wohnungen) zu bereinigen. Entsprechend stehen in Esslingen den 45.000 Haushalten lediglich 44.200 Wohnungen gegenüber.

Unter der normativen Annahme, dass jeweils ein Haushalt eine Wohnung beansprucht, ergibt sich daraus ein mögliches Wohnungsdefizit für die Stadt von rund 800 Wohnungen.

Das Wohnungsdefizit ist eine rein rechnerische Größe und kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass die ermittelten Haushalte nicht mit Wohnraum versorgt wären - sie teilen sich vielmehr eine Wohnung mit einem anderen Haushalt. Es ist auch nicht so, dass alle diese Haushalte sich mit eigenem Wohnraum versorgen würden - selbst wenn sie könnten. Zwei Beispiele sollen den Sachverhalt verdeutlichen:

In der Statistik werden zwei Haushalte in einer Wohnung gezählt, wenn ein pflegebedürftiges Elternteil in der Wohnung des erwachsenen Kindes lebt. Es werden sogar vier Haushalte in einer Wohnung gezählt, wenn die beiden erwachsenen Kinder in der Wohnung der Eltern leben. Trotz dieser Einschränkungen gibt das Wohnungsdefizit Hinweise auf die angespannte Lage auf dem Esslinger Wohnungsmarkt. Esslingen ist Teil des Wohnungsmarktes in der Region Stuttgart, der bundesweit als einer der teuersten und angebotsmangelnden Teilmärkte betrachtet wird.

- Zweckentfremdung und Umwandlung von Wohnungen

Die rechtlichen Instrumente zur Erhaltung von Wohnraum sind durch das Land in den letzten Monaten durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz und die Umwandlungsverordnung erweitert worden. Die Verwaltung sieht keinen Handlungsbedarf, da kein gravierender Leerstand besteht bzw. keine Umwandlungen in größerem Umfang erkennbar sind.

Stadt Esslingen am Neckar

Amt für Sozialwesen

Baurechtsamt

Liegenschaftsamt

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Anlage 3

Vorlage 60/088/2014

Haushaltsanträge 2014 und weitere Anträge und Anfragen

1. Wie und mit welchen Mitteln will die Stadt ihren Bestand von Wohnungsbelegungsrechten erweitern?

2014 liegt der Bestand an Belegungsrechten bei 1.056. Um den Bestand jährlich um 5 % zu erhöhen sind jedes Jahr 53 weitere Belegungsrechte zu erzielen.

Die Verwaltung verfolgt mit der Vorlage das Ziel, auslaufende Belegungsrechte zu verlängern und neue Belegungsrechte in diesem Umfang hinzuzugewinnen. (Amt 50)

2. Sollte sich die Stadt nicht auch selber oder über die Wohnbau Stadt Esslingen an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beteiligen?

Eine direkte oder indirekte Subvention von bezahlbarem Wohnraum hängt davon ab, ob der GR bereit ist, entsprechende Mittel zur Verfügung zu stellen. Der städtische Haushalt weist derzeit ein Defizit aus. In der WSE GmbH sind die vorhandenen finanziellen Mittel derzeit gebunden. (Referat BC)

3. Gibt es Möglichkeiten, Flächen von Mietwohnungen auszuweisen, auf denen dauerhaft bezahlbare Wohnungen geschaffen und erhalten bleiben?

In Bebauungsplänen können Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise Wohnraum geschaffen werden kann, für den die Fördermöglichkeit nach der sozialen Wohnraumförderung besteht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Förderung auch in Anspruch zu nehmen ist. Es wird lediglich der Standard solcher Wohnungen festgeschrieben. Umgesetzt werden kann eine solche Festsetzung nur entweder freiwillig durch den Bauherrn, über den Grundstückskaufvertrag, wenn die Stadt Eigentümerin ist, oder über einen städtebaulichen Vertrag.

Die bloße Festsetzung im Bebauungsplan ist wirkungslos; eine Wirkung wird erst über vertragliche Regelungen erzielt, wie sie das Handlungskonzept vorsieht. (Amt 61)

4. Wäre die Ausgabe von Erbbaurechten an kommunale Träger sinnvoll?

Erbbaurechte bringen den Wohnungsbauunternehmen Vorteile, wenn die Zinsen für Hypothekendarlehen über dem Erbbauzins für Wohnnutzung in Höhe von 4 % liegen. Derzeit liegt das Zinsniveau für Hypothekendarlehen deutlich darunter. Das Erbbaurecht kann die Eigenkapitalquote erhöhen, weil das Grundstück nicht gekauft und finanziert werden muss. Erbbaurechte würden nur sinnvoll bei Mietobjekten funktionieren, weil der Verkauf von Teilerbbaurechten zu kompliziert und den Wohnungskäufern nur sehr schwer vermittelbar ist. (Amt 23)

5. Welche zum Verkauf anstehenden Grundstücke und Gebäude eignen sich für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums? Wie kann sichergestellt werden, dass sie im Falle eines Verkaufs der Schaffung sozialer und bezahlbarer Wohnraum für Mieter auf Dauer dienen?

In folgenden Bereichen wird die Möglichkeit gesehen, in absehbarer Zeit Wohnraum zu schaffen:

- Landhausstraße
- Breite
- Neue Weststadt (westlicher Bereich)
- Westliche Flandernhöhe
- Brühl
- Kennenburg
- Strengenäcker
- Alleenstraße

Nur über vertragliche Regelungen kann sichergestellt werden, dass der geschaffene Wohnraum auf Dauer entsprechend zur Nutzung bereitgestellt wird. Eine weitergehende Absicherung würde die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch bringen. (Amt 61)

6. Bis zum zweiten Quartal wird ein Bericht über die Anzahl und die Handhabung von Belegungsrechten von Wohnungen für einkommensschwache Menschen in Esslingen beantragt. Aufgrund des Berichtes über die aktuelle Situation bleiben weitere Entscheidungen vorbehalten.

Das Amt für Sozialwesen hat im Juni 2013 mit der Vorlage „Wohnungsnotfälle in den Jahren 2008 bis 2012“ (50/198/2013) über die Situation von einkommensschwachen Haushalten und über die Hilfsmaßnahmen berichtet. (Amt 50)

7. Die Stadtverwaltung legt dem GR ein Konzept vor, wie die Gesamtzahl der Wohnungsbelegungsrechte jedes Jahr um 5 % gesteigert werden kann.

2014 liegt der Bestand an Belegungsrechten bei 1.056. Um den Bestand jährlich um 5 % zu erhöhen sind jedes Jahr 53 weitere Belegungsrechte zu erzielen.

Die Verwaltung verfolgt mit der Vorlage das Ziel, auslaufende Belegungsrechte zu verlängern und neue Belegungsrechte in diesem Umfang hinzuzugewinnen. (Amt 50)

8. Wie viele Wohneinheiten sind in Esslingen seit 2011 durch Abriss vorhandener Gebäude verloren gegangen und durch „verdichtetem Neubau“ und der Bebauung von Baulücken hinzugekommen? (Die Linke, Anfrage vom 03.01.2014)

Durch Abriss sind 106 WE verloren gegangen und durch die Schließung von Baulücken sind etwa 450 WE entstanden. (Amt 61)