

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN TEIL B

DER STADT FILDERSTADT
VOM 08. JULI 2021

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT FILDERSTADT
UND MITGLIEDERN DER ARBEITSGRUPPE HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

BEARBEITUNG: Stefan Heinig
Tobias Jacobs

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

1 HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN – EINE STRATEGIE FÜR FILDERSTADT

Mit dem Handlungskonzept Wohnen Teil A wurden Handlungsfelder und wohnungspolitische Ziele für Filderstadt beschlossen. im vorliegenden Papier sind diese in Abschnitt 2 neu systematisiert und nummeriert worden (Z 1.1 bis Z 3.5). Aufgabe des Teil B ist es, die zur Zielerreichung am besten geeigneten Instrumente im Sinne einer spezifischen Filderstädter Handlungsstrategie zur Wohnungs- und Bodenpolitik zusammenzuführen.

Strategiebausteine und Instrumente

Dazu wurden sieben Strategiebausteine (Strategiebausteine A bis G) entwickelt, die jeweils auf ein Ziel fokussieren, aber auch Auswirkungen auf andere Ziele haben können.¹ Jeder Strategiebaustein ist mit einem oder mehreren Instrumenten (I 1.1 bis I 6.5) untersetzt. Die Instrumente wurden hinsichtlich ihrer Mengeneffekte, der unterschiedlichen Wirkungen sowie des personellen und finanziellen Aufwandes bewertet und gemeinsam mit Vertreter*innen des Gemeinderates und der Stadtverwaltung diskutiert. Zwischen einzelnen Instrumenten kann es enge Abhängigkeiten geben. Für die Strategie wurden die Instrumente priorisiert in

- 1. Priorität – grundlegend wichtige Instrumente
- 2. Priorität – wichtige Ergänzung, die zeitnah erfolgen soll
- 3. Priorität – im Einzelfall sinnvoll

Im Ergebnis wurde ein Handlungskonzept Wohnen für Filderstadt abgeleitet, das

- an die lokalen Marktbedingungen angepasst ist,
- einen ausgewogenen Wirkungsmix umfasst,
- kurzfristig wirksame Maßnahmen mit langfristigen und strategischen Maßnahmen kombiniert und
- eine Abwägung von Aufwand und Wirkung beinhaltet.

Im Folgenden werden zunächst die Strategiebausteine im Überblick erläutert und danach die priorisierten Instrumente mit ihren nächsten Schritten genauer dargestellt. Instrumente, die derzeit für Filderstadt nicht priorisiert werden, sollten bei einer Zwischenevaluierung der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen bei Bedarf nochmals geprüft werden.

Im abschließenden Glossar sind alle betrachteten Instrumente in ihrer grundsätzlichen Wirkungsweise erläutert. Weitere Informationen, insbesondere zur Bewertung der einzelnen Instrumente, befinden sich im „Arbeitspapier zum Handlungskonzept Wohnen, Teil B“ vom 25. März 2021 sowie in den Protokollen der Arbeitsgruppensitzungen.

Handlungskonzept Wohnen und Flächennutzungsplan

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es enge Wechselwirkungen zwischen dem Handlungskonzept Wohnen und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gibt. In Filderstadt besteht ein Bedarf an ca. 2.160 zusätzlichen Wohnungen bis 2035. Insbesondere die Schaffung neuer mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen setzt voraus, dass ein entsprechend umfangreicher Wohnungsneubau in Filderstadt erfolgt und die Bauherren*innen dabei auch zur Nutzung der sozialen Wohnungsbauförderung motiviert oder verpflichtet werden können. Deshalb ist es wichtig, im Flächennutzungsplan ein ausreichendes und geeignetes Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau vorzuhalten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich aufgrund unterschiedlicher Interessen der Eigentümer*innen nicht alle Flächen aktivieren lassen. Wenn das Flächenpotenzial nicht ausreicht, kann die Wirkung verschiedener wohnungspolitischer Instrumente deutlich eingeschränkt sein.

¹ Der ursprüngliche Strategiebaustein H wurde in den anderen integriert.

2 ZIELE AUS DEM HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN – TEIL A

Im Handlungskonzept Wohnen – Teil A sind in den Handlungsansätzen in Kapitel 6 und den wohnungspolitischen Zielgrößen in Kapitel 7 eine Reihe von wohnungspolitischen Zielen für Filderstadt aufgeführt. Dies wurden am 02. März 2020 vom Gemeinderat beschlossen. Sie werden hier

zu drei Oberzielen mit jeweils mehreren Unterzielen für die Wohnungspolitik in Filderstadt systematisch zusammengefasst und nummeriert. Für die Erreichung dieser Ziele wird im Abschnitt 3 die wohnungs- und bodenpolitische Strategie entwickelt.

Ziel 1 Neubau mit Augenmaß: ca. 2.160 neuen Wohnungen bis 2035 schaffen

- Z 1.1 Um die Abwanderung junger Familien zu vermeiden, soll ca. ein Viertel des Neubaus Einfamilienhäuser umfassen.
- Z 1.2 Mindestens 20 % bis 30 % des Geschosswohnungsneubaus sollen geförderte Sozialwohnungen sein.
- Z 1.3 Ein Teil des Neubaus soll qualitätsvolle, energieeffiziente und frei finanzierte Wohnungen umfassen, bis zu drei Viertel als kleine bis mittelgroße Wohnungen.

Ziel 2 Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte sichern

- Z 2.1 Ausreichend Wohnraum für Transferleistungsempfänger sichern
- Z 2.2 Preiswerten Wohnraum im Bestand sichern
- Z 2.3 Neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen
- Z 2.4 Mindestens 20 % bis 30 % des Geschosswohnungsneubaus sollen geförderte Sozialwohnungen sein

Ziel 3 Für die steigende Zahl älterer Menschen soll das Wohnungsangebot quantitativ und qualitativ verbessert werden

- Z 3.1 Erweiterung des Angebotes an stationären Pflegeplätzen
- Z 3.2 Mehr barrierearme Anpassung des Wohnungsbestandes
- Z 3.3 Mehr barrierefreier Neubau für Senioren
- Z 3.4 Demenz-WGs schaffen
- Z 3.5 Altersgerechte Quartiersentwicklung

3 WOHNUNGS- UND BODENPOLITISCHE STRATEGIE FÜR FILDERSTADT

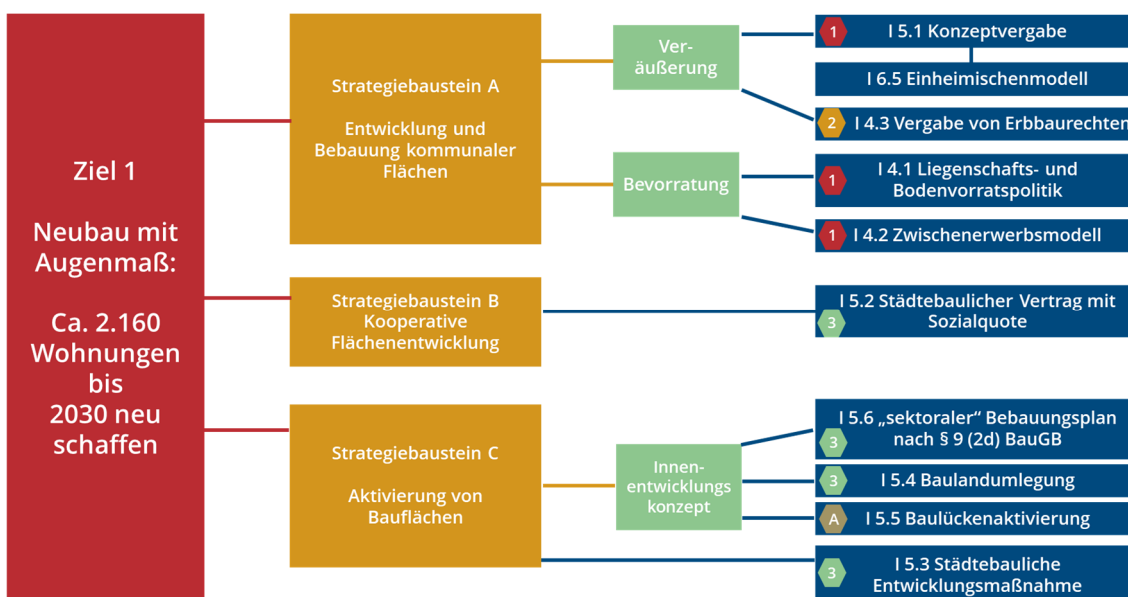
3.1 ZIEL 1 – NEUBAU MIT AUGENMAß: CA. 2.160 NEUEN WOHNUNGEN BIS 2035 SCHAFFEN

Für die Erreichung des Ziels 1 ist die Entwicklung und Bebauung kommunaler Flächen (**Strategiebaustein A**) in Filderstadt von entscheidender Bedeutung. Die direkte Verfügung über eigenen Grund und Boden stärkt die Handlungsfähigkeit der Kommune auch über die Wohnungspolitik hinaus. Sie ermöglicht eine zielgenaue Steuerung der Flächennutzung sowie der angestrebten Qualitäten. Um dies zu erreichen, werden Instrumente einerseits für eine mittel- bis langfristige **Flächenbevorratung** der Kommune benötigt und andererseits für eine zielgerichtete **Veräußerung** der Flächen.

Die **Veräußerung** kommunaler Grundstücke für den Wohnungsbau soll in Filderstadt künftig grundsätzlich mit einer **Konzeptvergabe** (I 5.1, Priorität 1) erfolgen. Dadurch können sehr präzise und zugleich differenziert die wohnungspolitischen Ziele adressiert werden. Zudem sollen die Grundstücke nicht nur verkauft, sondern verstärkt als **Erbbaurechte vergeben** werden (I 4.3, 2. Priorität). Letzteres insbesondere dann, wenn Kostenvorteile eines Erbbaurechts an die Endnutzer*innen weitergegeben werden können oder für einige Beteiligte die Wohnungsbauminvestitionen insgesamt erleichtern. Des Weiteren kann

durch Erbbaurechte sehr langfristig eine kommunale Verfügung über Grund und Boden gesichert werden.

Da Filderstadt nur über eine sehr begrenzte Anzahl an kommunalen Grundstücken für den Wohnungsbau verfügt, ist es wichtig, eine **Flächenbevorratung** zu betreiben und **eine langfristige, aktive Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik** umzusetzen (I 4.1, 1. Priorität). Dazu soll ein Flächenpool im kommunalen Eigentum aufgebaut werden, der mittel- bis langfristig eine Balance zwischen Ankauf und Veräußerung ermöglicht. Allerdings ist dieses Instrument im angespannten Bodenmarkt der Region Stuttgart nur schwer durch einen freihändigen Erwerb von Grundstücken umzusetzen. Deshalb wird Filderstadt zusätzlich ein **Zwischenerwerbsmodell** einführen (I 4.2, 1. Priorität). Dies bedeutet, dass Filderstadt nur dann neues Planungsrecht für Wohnungsbau schafft, wenn sich ein bestimmter Anteil der Flächen im Plangebiet im kommunalen Eigentum befinden. Dadurch entsteht ein Handlungsdruck für Eigentümer*innen, Flächen zumindest anteilig an die Gemeinde zu veräußern, wenn Erlöse erzielt werden sollen.



Zusätzlich wird in einzelnen Fällen, wenn das Zwischenerwerbsmodell aus objektiven Gründen nicht greift, eine kooperative Baulandentwicklung genutzt (**Strategiebaustein B**). Dabei wird ein Anteil an sozialem Wohnungsbau in **städtebaulichen Verträgen** (I 5.2, 3. Priorität) mit privaten Vorhabenträgern im Zuge des Bauleitplanverfahrens gesichert. Darüber hinaus können weitere planungsbedingte Kosten (z. B. für Planung, Erschließung) unter Berücksichtigung der Angemessenheit für den Eigentümer übertragen werden.

Unabhängig von den Strategiebausteinen A und B wird sich Filderstadt um eine Aktivierung von kleineren Bauflächen im privaten Eigentum (**Strategiebaustein C**) bemühen, die in der Regel nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan bebaubar sind. Dazu gibt es verschiedene Instrumente, die sich in Wirkung und Aufwand unterscheiden. Deshalb sind zunächst als Entscheidungsgrundlage für die

einzelnen Ortslagen **Innenentwicklungskonzepte** zu erarbeiten, aus denen sich standortkonkrete Vorschläge zur Nutzung folgender Instrumente ergeben:

- **Baulückenaktivierung** (I 5.5, in Anwendung),
- **Baulandumlegung** (I 5.4, 3. Priorität) und
- **„sektoraler“ Bebauungsplan** nach § 9(2d) (I 5.6, 3. Priorität).

Dies deckt sich auch mit den Empfehlungen des „Räumlichen Leitbilds Filderstadt 2030“, sodass bereits erste Innenentwicklungskonzepte in Vorbereitung sind. Darüber hinaus wird die **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** (I 5.3, 3. Priorität) als punktuell Instrument im Blick behalten, um bei Blockaden in der Entwicklung zentraler Bauflächen als Kommune Handlungsfähigkeit zu gewinnen.

3.2 ZIEL 2 – WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE SICHERN

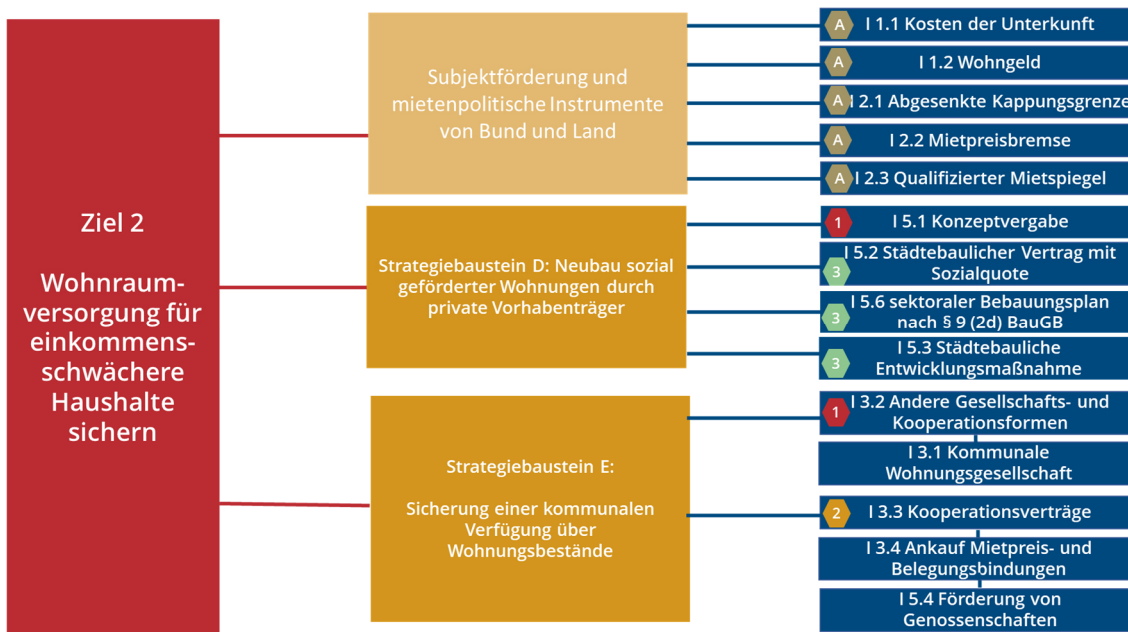
Zur Erreichung des Ziels 2 stehen zunächst vier Instrumente der Subjektförderung und Mietpolitik von Bund und Land zur Verfügung, die bereits unabhängig vom konkreten kommunalen Handeln in Filderstadt auf den Wohnungsmarkt wirken:

- Bedarfe der Unterkunft und Heizung (I 1.1)
- Wohngeld (I 1.2)
- abgesenkte Kappungsgrenze (I 2.1)
- Mietpreisbremse (I 2.2)

Voraussetzung für die abgesenkte Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse ist die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes, was derzeit in Filderstadt der Fall ist. Darüber hinaus können Kommunen einen **qualifizierten Mietpiegel** (I 2.3, bereits in Anwendung) zur Schaffung von Mietpreistransparenz erarbeiten, was in Filderstadt derzeit erfolgt.

Auf einem angespannten Wohnungsmarkt ist für Filderstadt neben der Erhaltung von preiswertem

Wohnraum im Bestand die Schaffung von neuem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von besonderer Bedeutung. Dafür stehen im Land Baden-Württemberg auf Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) Programme der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung. Um in Filderstadt den Neubau von sozial geförderten Wohnungen durch private Vorhabenträger (**Strategiebaustein D**) zu sichern, wird künftig vorrangig die **Konzeptvergabe** (I 5.1, 1. Priorität) in Verbindung mit dem Zwischenerwerbsmodell (I 4.2) genutzt. Zusätzlich wird in einzelnen Fällen, wenn das Zwischenerwerbsmodell aus objektiven Gründen nicht greift, ein Anteil an sozialem Wohnungsbau in **städtebaulichen Verträgen** (I 5.2, 3. Priorität) mit privaten Vorhabenträgern im Zuge des Bauleitplanverfahrens gesichert. Darüber hinaus sind im Einzelfall die **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** (I 5.3, 3. Priorität) und **„sektorale“ Bebauungspläne** (I 5.6, 3. Priorität), wie bei Ziel 1 dargestellt, auch zur Umsetzung des Zieles 2 zu nutzen.



Neben der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch private Vorhabenträger ist es wichtig, dass sich Filderstadt mittel- bis langfristig eine direkte kommunale Verfügung über Wohnungsbestände (**Strategiebaustein E**) sichert. Da der Aufbau einer eigenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sehr langwierig und aufwendig ist, wird zunächst die Prüfung von Möglichkeiten **anderer Kooperations- und Gesellschaftsformen** (I 3.2, 1. Priorität) – vor allem durch Kooperation mit Nachbarkommunen oder dem Landkreis – empfohlen. Wenn diese Gespräche scheitern, sollte die

Gründung einer **kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft** (I 3.1) allein für Filderstadt detailliert geprüft werden. Zusätzlich können **Kooperationsverträge** mit Wohnungseigentümer*innen (I 3.3, 2. Priorität) als Instrument genutzt werden, wenn es dafür interessierte Partner*innen geben sollte. Diese Kooperationsverträge können auch die Förderung von Genossenschaften bei ihrer Neugründung und die Zusammenarbeit mit Genossenschaften bei der sozialen Wohnraumversorgung und zum intergenerativen Wohnen umfassen.

3.3 ZIEL 3 – FÜR DIE STEIGENDE ZAHL ÄLTERER MENSCHEN SOLL DAS WOHNUNGSANGEBOT QUANTITATIV UND QUALITATIV VERBESSERT WERDEN

Um in Sinne des Ziels 3 das Wohnungsangebot für die steigende Zahl älterer Menschen quantitativ und qualitativ zu verbessern, bedarf es in Filderstadt vorrangig der altersgerechten Anpassung von Wohnungsbeständen und Quartieren (**Strategiebaustein F**). Eine geeignete Grundlage dafür sind **Quartierskonzepte für altersgerechte Quartiere** (I 6.3, in Anwendung), in denen mit einem integrierten Ansatz und unter breiter Beteiligung seniorspezifische Maßnahmen identifiziert und umgesetzt werden. Dazu gehören auch die in den Unterzielen genannten speziellen Wohnformen für Senior*innen wie Demenz-WGs und insbesondere das Seniorenwohnhaus (►siehe Handlungskonzept Wohnen – Teil A, S. 56/57). Die Maßnahmen sollen dabei im Sinne eines generationenübergreifenden Ansatzes sowohl auf

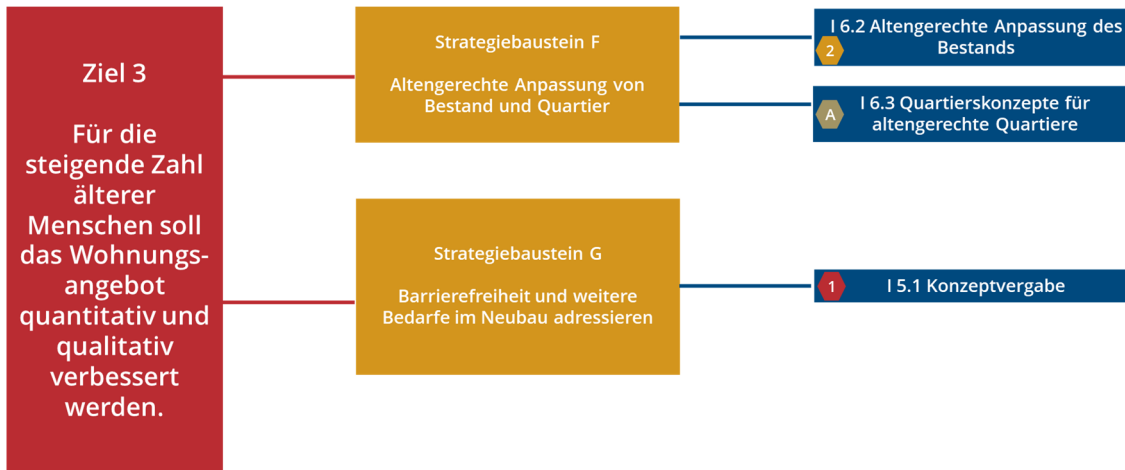
Senior*innen als auch auf weitere Bevölkerungsgruppen ausgerichtet sein.

Für **die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes** (I 6.2, 2. Priorität) stehen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Filderstadt strebt ergänzend dazu in Zusammenarbeit mit weiteren Kommunen der Region den Aufbau einer örtlichen Beratung zu diesen Programmen und den technischen Lösungen an.

Bei der Anpassung des Wohnungsbestandes wird häufig durch die spezifische Gebäude- und Wohnungssituation nur eine Barrierearmut erreicht. Deshalb ist es wichtig, Barrierefreiheit und weitere Bedarfe besonders im Neubau

(**Strategiebaustein G**) zu berücksichtigen. Dazu dient zunächst einmal der Neubau von Mehrfamilienhäusern ganz allgemein, da nach § 35 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in Neubauten mit mehr als zwei Wohnungen mindestens die Wohnungen einer Etage barrierefrei erreichbar

sein müssen. Bedarfe darüber hinaus, auch zu den in den Unterzielen genannten besonderen Seniorenwohnformen, sollen vorrangig mit einer **Konzeptvergabe** (I 5.1, 1. Priorität) umgesetzt werden.



4 PRIORISIERTE INSTRUMENTE

4.1 FORTFÜHRUNG IN ANWENDUNG BEFINDLICHER INSTRUMENTE

Filderstadt wendet bereits einzelne der diskutierten wohnungspolitischen Instrumente an. Diese werden in Sinne einer langfristigen Aufgabe fortgeführt.

I 2.3 Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel dient der Mietpreistransparenz auf dem Filderstädter Wohnungsmarkt und damit vorrangig Ziel 2. Für Filderstadt befindet sich der Mietspiegel bereits mit Förderung des Landes Baden-Württemberg in Erarbeitung. Mit dem qualifizierten Mietspiegel entsteht eine längerfristig laufende Aufgabe für Filderstadt, da dieser im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen ist.

I 5.5 Baulückenaktivierung

Das Instrument der Baulückenaktivierung dient der Mobilisierung brachliegender Grundstücke im Innenbereich zur Umsetzung von Ziel 1. Ein Baulandmanager wurde dazu in Filderstadt bereits eingestellt. Neben der Identifizierung geeigneter Grundstücke und der gezielten Ansprache von Eigentümer*innen kann der Baulandmanager auch Aufgaben bei den Innenentwicklungskonzepten und ihrer Umsetzung übernehmen. Dabei ist die Baulückenaktivierung eine längerfristige Aufgabe, die auch nach Ende der gegenwärtigen Stellenbefristung fortgeführt werden muss.

I 6.3 Quartierskonzepte für altersgerechte Quartiere

Quartierskonzepte für altersgerechte Quartiere sind eine geeignete Grundlage zur zielgerichteten

und örtlich spezifischen Umsetzung von Quartiersmaßnahmen zur Erreichung von Ziel 3 unter Berücksichtigung von städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und inklusiven Aspekten. Sie zielen darauf, älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Haus oder angestammten Quartier zu ermöglichen. Gleichzeitig bieten sie die Chance für eine breite Beteiligung der Bewohner*innen und eine ressortübergreifende Zusammenarbeit in der Verwaltung.

Die Quartierskonzepte können je nach Bedarf vor Ort mit altengerechten Wohnungsneubau kombiniert werden. Eine besondere Chance wird in der Etablierung eines „Seniorenwohnhauses“² in Einfamilienhausgebiete gesehen, bei dem ein Verbleiben im angestammten Quartier ermöglicht wird und die Kosten aus der Vermietung des frei werdenden Einfamilienhauses kompensiert werden. Wichtig ist auch, eine Verknüpfung mit den Innenentwicklungskonzepten herzustellen, die in Anlehnung an die Empfehlungen des „Räumlichen Leitbilds Filderstadt 2030“ erarbeitet werden.

Durch das Projekt „Sielmingen inklusiv“ wurde bereits mit einem Pilotquartier begonnen. Die Übertragbarkeit des konzeptionellen Ansatzes auf weitere Quartiere wird zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Ressourcen geprüft. Dabei ist zu beachten, dass Quartierskonzepte von vornherein als mittel- bis langfristige Prozesse angelegt werden müssen, die nach der Aufstellung des Konzeptes eines konsequenten Managements der Umsetzung bedürfen.

² Zum Seniorenwohnhaus und zu Quartierskonzepten finden sich ausführlichere Ausführungen im Handlungskonzept Wohnen – Teil A, S. 56/57.

4.2 INSTRUMENTE DER 1. PRIORITÄT

Die folgenden Instrumente der 1. Priorität können als wichtige „Grundpfeiler“ für die erfolgreiche Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen verstanden werden. Mit ihrer Einführung wird deshalb prioritär begonnen.

I 5.1 Konzeptvergabe mit Sozialquote

Bei der Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung kommunaler Grundstücke nach vorher fest definierten Kriterien. Der Verkaufspreis wird als Festpreis vorgegeben oder fließt anteilig in die Vergabeentscheidung ein. Zu den inhaltlichen Kriterien können

- eine Quote des sozialen Wohnungsbaus,
- Barrierefreiheit,
- spezielle Seniorenwohnformen sowie
- standortkonkrete städtebauliche Vorgaben

gehören. Damit steht Filderstadt ein Instrument zur Verfügung, um zielgenau die Erreichung aller drei Ziele mit ihren Unterzielen zu unterstützen.

In einem ersten Schritt wird die Konzeptvergabe an zwei bis drei kommunalen Grundstücken in Filderstadt **erprobt**. Die einzelnen Grundstücke sollten so groß sein, dass darauf zumindest zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Für die Grundstücke ist ein erster Kriterienkatalog zu entwickeln, der zumindest eine Quote von 30 bis 50 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau, angestrebte Wohnungsgrößen sowie standortbezogene städtebauliche Anforderungen enthält. Die Konzeptvergabe sollte für die ersten Pilotprojekte als Festpreis erfolgen. Gleichzeitig kann dabei die Akzeptanz der Vergabe von Erbbaurechten (I 4.3) geprüft werden.

Nach den Erfahrungen der Pilotprojekte und deren Auswertung ist ein **Grundsatzbeschluss** über die künftige Anwendung der Konzeptvergabe durch den Gemeinderat sinnvoll. Bei einer erfolgreichen kommunalen Bodenbevorratung in Filderstadt, zum Beispiel durch das Zwischenerwerbsmodell, kann die Konzeptvergabe deutlich ausgeweitet und mit weiteren Kriterien ergänzt werden. In diesem Zuge ist auch zu prüfen, ob ein Einheimischenmodell (I 6.1) für Einfamilienhausgrundstücke eingeführt wird und damit das Ziel eines verbesserten Zugangs ortsansässiger Familien zu Baugrundstücken erreicht werden kann.

I 4.1 Langfristige, aktive Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik

Eine langfristige und aktive Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik ist eine zentrale Grundlage zur Erreichung aller drei Ziele, weil Filderstadt mit einer ausreichenden Reserve an kommunalen Grundstücken die Wohnungsmarktentwicklung deutlich gezielter beeinflussen kann. Sie ist insbesondere eine Voraussetzung für die Erreichung von Mengeneffekten in der Konzeptvergabe, aber auch für einen Grundstückspool, der in eine gemeinsame Wohnungsgesellschaft mit regionalen Partnern oder in andere Kooperationsformen (I 3.2, I 3.1) eingebracht werden kann. Gleichzeitig kann durch Bodenbevorratung nicht nur auf eine wohnungspolitische Wirkung erzielt werden, sondern auch eine Flächenvorsorge für die Bedarfe der öffentlichen Infrastruktur sowie für Ausgleichsflächen erfolgen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass angesichts des angespannten Bodenmarktes in Filderstadt eine solche Bodenbevorratungspolitik kurz- bis mittelfristig nur sehr begrenzt erfolgreich sein wird. Denn in der Regel erfolgt ein freihändiger Flächenankauf durch die Kommune antizyklisch, also in Perioden geringer Nachfrage. Trotzdem soll innerhalb der Filderstädter Gemeindeverwaltung das für Liegenschaften zuständige Ressort so personell und finanziell aufgestellt werden, dass es verfügbare Flächen gezielt und frühzeitig ankaufen oder tauschen kann. Dies ist auch mit Blick auf das Zwischenerwerbsmodell wichtig.

I 4.2 Zwischenerwerbsmodell

Um die kommunale Verfügbarkeit von Grund und Boden zu erhöhen, wird in Filderstadt ein Zwischenerwerbsmodell eingeführt. Dieses Modell besteht im Kern darin, dass Filderstadt erst dann Planungsrecht für ein neues Wohngebiet schafft, wenn die Gemeinde sich ein bestimmter Flächenanteil des Plangebietes im kommunalen Eigentum befindet. Das Zwischenerwerbsmodell findet grundsätzlich bei der Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten Anwendung, also sowohl im Außen- als auch im Innenbereich.

Der notwendige kommunale Flächenanteil soll mindestens 50 % umfassen, um sowohl ausreichend Flächen für die öffentliche Infrastruktur als auch für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu haben. Bei einer deutlich höheren Quote soll geprüft werden, wie eine Beteiligung der Eigentümer*innen an der Wertschöpfung durch finanziellen Ausgleich oder Grundstücke erfolgen kann, um so die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen.

Im Sinne eines Zwischenerwerbs werden die Bauflächen im Zuge der Planung und Entwicklung des Gebietes über Konzeptvergaben (I 5.1) wieder veräußert. Wichtig ist, dass Filderstadt im ersten Schritt zum Zwischenerwerbsmodell einen **Grundsatzbeschluss** des Gemeinderates fasst, der die Details regelt und Transparenz für alle Beteiligten schafft. Gleichzeitig muss im Zuge der Haushaltsplanung ein ausreichendes Finanzbudget für den Zwischenerwerb eingeplant werden. Mittelfristig kann dabei ein revolvingender Fonds entstehen, bei dem durch den Kapitalrückfluss aus den Verkäufen der Zwischenerwerb weiterer Flächen finanziert wird. Erfolgt dagegen nach dem Zwischenerwerb eine Vergabe der Flächen im Erbbaurecht (I 4.3), ist ein dauerhafter Finanzierungsbedarf des Zwischenerwerbsmodells aus dem kommunalen Haushalt erforderlich.

I 3.1 / I 3.2 Kommunale Wohnungsgesellschaft sowie andere Gesellschafts- und Kooperationsformen

Neben dem geförderten Wohnungsbau durch private Bauherren sichert sich Filderstadt zur

Umsetzung von Ziel 2 mittel- bis langfristig einen direkten kommunalen Zugriff auf Wohnungsbestände. Da der Aufbau einer eigenen kommunalen Gesellschaft sehr langwierig und aufwendig ist, erfolgt zunächst die Prüfung von Möglichkeiten anderer Kooperations- und Gesellschaftsformen. Dazu wird Filderstadt Gespräche mit den Nachbarkommunen, dem Landkreis und ggf. anderen regionalen Wohnungsgesellschaften führen, um

- mit einer bereits bestehenden kommunalen Wohnungsgesellschaft zu kooperieren oder
- mit Partnern eine gemeindeübergreifende Wohnungsgesellschaft aufzubauen oder
- sich von Partner Wohnungsbestände errichten und bewirtschaften zu lassen.

Wenn in der Region Partner gefunden werden, können mit diesen Partnern im nächsten Schritt die konkreten Kooperationsmodelle entwickelt und dazu entsprechende kommunalpolitische Entscheidungen getroffen werden.

Sollte die Suche nach regionalen Partnern scheitern, wird die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft für Filderstadt hinsichtlich ihrer konkreten Machbarkeit geprüft.

Zu beachten ist, dass für alle Kooperationsmodelle, aber auch für eine eigene Gesellschaft, kommunale Grundstücke benötigt werden, so dass ein enger Zusammenhang zur aktiven Bodenbevorratungspolitik (I 4.1) und zum Zwischenerwerbsmodell (I 4.2) besteht.

4.3 INSTRUMENTE DER 2. PRIORITÄT

Zwei weitere Instrumente der 2. Priorität bilden eine wichtige Ergänzung des wohnungs- und bodenpolitischen Instrumentariums. Auch ihre Einführung soll zeitnah begonnen werden.

I 4.3 Erbbaurecht

Die Vergabe von Erbbaurechten wird künftig in Filderstadt als Teil einer langfristigen, aktiven Liegenschaftspolitik genutzt. Dabei werden die Grundstücke nicht verkauft, sondern für einen jährlichen Erbbauzins langfristig verpachtet (z. B. 99 Jahre). Nach dem Heimfall stehen die Grundstücke wieder der Kommune zur Verfügung. Die

Vergabe von Erbbaurechten wird vorrangig in der Konzeptvergabe (I 5.1) genutzt, soweit das Zwischenerwerbsmodell nicht einen größeren kurzfristigen Kapitalrückfluss erfordert. Die Akzeptanz und Wirkung soll im Zuge der empfohlenen Modellprojekte zur Konzeptvergabe getestet werden.

Mit der Vergabe von Erbbaurechten entsteht ein besserer Zugang zu Baugrundstücken für bestimmte Akteursgruppen, da kein Grunderwerb finanziert werden muss und dadurch der Kapitalfinanzierungsbedarf sinkt. Deshalb sollen Erbbaurechte vorrangig dort vergeben werden, wo eine Weitergabe des Kostenvorteils durch günstigere

Mietpreise bzw. sozialen Wohnungsbau an die Endnutzer zu erwarten ist. Dadurch kann die Vergabe von Erbbaurechten auch die Umsetzung von Ziel 2 unterstützen.

I 6.2 Altersgerechte Anpassungen des Bestands

Die gezielte altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes ist ein Schlüsselinstrument für die Umsetzung von Ziel 3, um das Leben im Alter unbeschwerlicher zu machen und ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Da dafür verschiedene Förderprogramme der KfW zur Verfügung stehen, liegt der kommunale Handlungsbedarf vorrangig in der konkreten Beratung von Mieter*innen und Eigentümer*innen zum altersgerechten Umbau und zur Nutzung der Fördermittel. Dafür ist insbesondere die Anschaulichkeit verschiedener altersgerechter Lösungen und Assistenzsystem (z. B. in einer Beratungsstelle) hilfreich. Deshalb wird Filderstadt Gespräche mit Nachbarkommunen und dem Landkreis führen, um in Kooperation mit anderen Gebietskörperschaften eine regionale Anlauf- und Beratungsstelle für die altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen zu schaffen.

4.4 INSTRUMENTE DER 3. PRIORITÄT

Instrumente der 3. Priorität sollen in Filderstadt nur im Einzelfall zum Einsatz kommen, insbesondere bei einer besonderen Eignung auf Grundlage von Innenentwicklungskonzepten, bei Blockaden der Flächenaktivierung oder dem konkreten Kooperationsinteresse einzelner Eigentümer*innen.

I 5.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient vor allem der Umsetzung von Ziel 1 bei einer fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen, kann dabei aber auch die Ziele 2 und 3 unterstützen. Sie ist ein besonders starkes baurechtliches Instrument, das dementsprechend auch mit einem hohen personellen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfordert zunächst vorbereitende Untersuchungen, um Beurteilungsgrundlagen über die Anwendungsvoraussetzungen zu gewinnen. Bereits diese vorbereitenden Untersuchungen haben eine dämpfende Wirkung

I 3.3 Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümer*innen

Kooperationsverträge dienen der Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen mit Wohnungseigentümern*innen, aber auch weiterer Felder der Zusammenarbeit. Sie können mit dem vom Land Baden-Württemberg geförderten Ankauf von Belegungsbindungen (I 3.4) kombiniert werden. Wenn es seitens einzelner Eigentümer*innen daran Interesse gibt, werden die Kooperationsverträge von Filderstadt als Instrument zur Umsetzung von Ziel 2 genutzt werden. Wichtig ist, dass die Möglichkeiten von Kooperationsverträgen aktiv kommuniziert und Vermieter von Bestandswohnungen gezielt angesprochen werden.

Ein besonderer Anwendungsfall für Kooperationsverträge kann die Unterstützung der Gründung einer Genossenschaft in Filderstadt (I 6.4) oder die Kooperation mit Genossenschaften in der Region sein, wenn diese einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung oder zum generationsübergreifenden Wohnen in Filderstadt leisten.

auf die Bodenpreisentwicklung und können zu einer Verständigung zwischen Kommune und Eigentümer*innen über eine kooperative Entwicklung des Gebiets führen. Insofern wird Filderstadt den Einsatz des Instrumentes und die Einleitung vorbereitender Untersuchungen bei Entwicklungsblockaden in wichtigen Baugebieten prüfen.

I 5.4 Baulandumlegung

Mit einer Baulandumlegung können Grundstücke geschaffen werden, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind. Dadurch wird das bebaubare Flächenpotenzial für die Umsetzung von Ziel 1 erhöht. Aufgrund des hohen Aufwandes für eine hoheitliche Umlegung wird der Einsatz dieses Instrumentes in Filderstadt dann erfolgen, wenn im Zuge der Innenentwicklungskonzepte dafür besonders geeignete größere Bereiche herausgearbeitet werden.

I 5.6 „Sektoraler“ Bebauungsplan

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde die Möglichkeit geschaffen, mit einem einfachen Bebauungsplan für in Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) das Planungsrecht für Wohnungsbau zu regeln und dabei private Bauherren zur (anteiligen) Nutzung von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung im Sinne von Ziel 2 zu verpflichten. Bisher liegen zur Nutzung dieses Instrumentes in der Bundesrepublik keine Erfahrungen vor. Die Erarbeitung eines solchen Bebauungsplanes soll künftig dann erfolgen, wenn sich im Zuge der Innenentwicklungskonzepte Bereiche herauskristallisieren, die dafür besonders geeignet sind. Das erfordert insbesondere mehrere größere Baulücken im Plangebiet, auf denen jeweils mindestens zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.

I 5.2 Städtebaulicher Vertrag mit Sozialquote

Im Rahmen der Bauleitplanung wird Filderstadt künftig im **Einzelfall** eine feste Quote an Sozialwohnungen (mindestens 30 %) über einen begleitenden städtebaulichen Vertrag sichern. Dieses Instrument wird insbesondere bei der Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten angewandt, wenn aus objektiven Gründen kein ausreichender Zwischenerwerb im Plangebiet getätigt werden konnte (z. B. komplexe Grundstückskonstellationen der Innenentwicklung). Darüber hinaus wird der städtebauliche Vertrag mit Sozialquote ggf. im Zusammenhang mit der Erarbeitung „sektoraler“ Bebauungspläne (I 5.6) genutzt.

Die konkreten vertraglichen Formulierungen sowie die Sicherung der Vereinbarung (z.B. dingliche Sicherung im Grundbuch) sind im Zuge des ersten Anwendungsfalls für dieses Instrument rechtlich zu prüfen.

4.5 MONITORING UND EVALUATION

Im Sinne einer modernen, konzeptbasierten Stadtentwicklung erfolgt eine Beobachtung der Entwicklung des Filderstädter Wohnungsmarktes und der Wirkung einzelner Instrumente, um bei Bedarf frühzeitig und zielgenau Strategien und Instrumente anpassen zu können. Ein solches Vorgehen umfasst vier Bausteine:

- Monitoring der wesentlichen Indikatoren zur Wohnungsmarktentwicklung (z. B. Zahl der Einwohner*innen, Baufertigstellungen, Mietpreise),
- laufende Wirkungserfassung einzelner Instrumente (z. B. Anzahl aktivierter

Baulücken, Anzahl geförderter Wohnungen),

- mittelfristige Überprüfung der Höhe der Quoten für den kommunalen Flächenanteil im Zwischenerwerbsmodell und für den Anteil des sozialen Wohnungsbaus bei der Konzeptvergabe sowie
- ganzheitliche Überprüfung der Wohnungsmarktsituation und des Handlungskonzeptes nach spätestens fünf Jahren.

Die Ergebnisse des Monitorings sollten regelmäßig gemeinsam mit Gemeinderäten und Stadtverwaltung erörtert und bewertet werden.

5 GLOSSAR: ERLÄUTERUNG DER INSTRUMENTE

ÜBERBLICK

- I 1 Subjektförderung
 - I 1.1 Kosten der Unterkunft
 - I 1.2 Wohngeld

- I 2 Mietenpolitische Instrumente
 - I 2.1 Abgesenkte Kappungsgrenze
 - I 2.2 Mietpreisbremse
 - I 2.3 Qualifizierter Mietspiegel

- I 3 Kommunale Verfügung über Wohnungsbestände
 - I 3.1 Kommunale Wohnungsgesellschaft
 - I 3.2 Andere Gesellschafts- und Kooperationsformen
 - I 3.3 Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümer*innen
 - I 3.4 Ankauf Mietpreis- und Belegungsbindungen

- I 4 Bodenpolitik
 - I 4.1 Langfristige, aktive Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik
 - I 4.2 Zwischenerwerbsmodell
 - I 4.3 Erbbaurecht
 - I 4.4 Einheimischenmodell

- I 5 Soziale Wohnraumförderung/planungsrechtliche Instrumente
 - I 5.1 Konzeptvergabe mit Sozialquote,
 - I 5.2 Städtebaulicher Vertrag mit Sozialquote
 - I 5.3 städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
 - I 5.4 Baulandumlegung
 - I 5.5 Baulückenaktivierung
 - I 5.5 „Sektoraler“ Bebauungsplan

- I 6 Zielgruppenspezifische Ansätze
 - I 6.1 Kommunale Wohnungsbauförderung (auch für mittlere Einkommen, „preisgedämpfter Neubau“)
 - I 6.2 Altersgerechte Anpassungen des Bestands und Quartieres, Seniorenwohnhaus im Quartier
 - I 6.3 Quartierskonzepte für altersgerechte Quartiere unter städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten
 - I 6.4 Förderung von Genossenschaften
 - I 6.5 Einheimischenmodell der Grundstücksvergabe

I 1 SUBJEKTFÖRDERUNG

I 1.1 Kosten der Unterkunft

Filderstadt: in Anwendung (Bund/Land)

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.

Anerkannt werden für Bedarfsgemeinschaften die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, muss unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ festgelegt werden. Mit dem schlüssigen Konzept müssen Mietpreisrichtwerte rechtskonform, transparent und realitätsgerecht unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze ermittelt werden. Es ist ausdrücklich zulässig, hierfür auf die Daten der Mietspiegelerhebung (vgl. I 2.3) zurückzugreifen, da diese den relevanten Wohnungsmarkt repräsentativ und empirisch valide abbilden.

Die Frage, inwieweit ein Konzept tatsächlich schlüssig ist, unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Entscheidend ist, dass die angemessenen Mietwerte - analog den Berechnungen für die Regelsätze der Mindestsicherung - nicht willkürlich oder aus politischen Gründen festlegt oder verhandelt werden dürfen. Insofern sind die Richtwerte für angemessenen Wohnraum als Teil der Existenzsicherung kein wohnungspolitisches Instrument, mit dem gesteuert werden kann, sondern sie geben die Wohnungsmarktsituation für Bedarfsgemeinschaften wieder.

Allerdings hat die Festlegung von angemessenen Mietpreisen eine deutliche Auswirkung auf die Mietenstruktur des Gesamt-Wohnungsmarktes, denn sie wirkt wie eine Mietpreisregulierung des preiswerten Segments. Wie umfangreiche Untersuchungen nachgewiesen haben, orientieren sich Vermieter*innen an diesen Werten, indem sie in der Regel weder teurer noch billiger vermieten.

I 1.2 Wohngeld

Filderstadt: in Anwendung (Bund/Land)

Wohngeld ist eine Subjektförderung für einkommensschwache Haushalte auf Grundlage des Wohngeldgesetz (WoGG). Es wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder als Zuschuss zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) gezahlt. Dabei ist es unerheblich, ob der Wohnraum öffentlich gefördert, steuerlich begünstigt oder frei finanziert worden ist. Haushalte, die die Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen der jeweils gesetzlichen Grundsicherung erstattet bekommen, sind vom Wohngeld ausgeschlossen.

Entscheidend für die Höhe des Wohngeldes sind das Gesamteinkommen des Haushaltes, die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder sowie der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung. Miete bzw. Belastung sind nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen zuschussfähig, die sich nach dem örtlichen Mietniveau richten. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnern ist entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietenstufe zugeordnet. Dies ist in Filderstadt aktuell die Mietenstufe 5.

Mit der Wohngeldreform 2020 erfolgte zuletzt eine Anpassung der Einkommensgrenzen. Dadurch erhöhten sich die Wohngeldleistungen um durchschnittlich 30 %. Künftig erfolgt alle zwei Jahre eine Dynamisierung und Anpassung des Wohngeldes an veränderte Miet- und Einkommensgrenzen. Dabei werden auch die örtlichen Mietstufen entsprechend der Mietenentwicklung angepasst.

I 2 MIETENPOLITISCHE INSTRUMENTE

I 2.1 Abgesenkte Kappungsgrenze

Filderstadt: in Anwendung (Bund/Land)

Die abgesenkte Kappungsgrenze ist ein rechtliches mietenpolitisches Instrument mit Zuständigkeit beim Land auf Grundlage von § 558 BGB, das bei einem angespannten Wohnungsmarkt genutzt werden kann. Eine Anwendung führt dazu, dass bei Bestandsmietverhältnissen die Nettokaltmiete, die innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % steigen darf, innerhalb dieses Zeitraums nur noch um maximal 15 % angehoben werden kann. Das Instrument ist zeitlich für fünf Jahre befristet und auf den gesamten Wohnungsmarkt ausgerichtet, nicht nur auf eine bestimmte soziale Zielgruppe. Das Land Baden-Württemberg hat 2020 eine Kappungsgrenzenverordnung erlassen, in der die abgesenkte Kappungsgrenze für Filderstadt bis zum 30. Juni 2025 festgesetzt ist.

I 2.2 Mietpreisbremse

Filderstadt: in Anwendung (Bund/Land)

Die Mietpreisbremse ist ein rechtliches mietenpolitisches Instrument mit Zuständigkeit beim Land auf Grundlage von § 556d BGB, das bei einem angespannten Wohnungsmarkt genutzt werden kann. Eine Anwendung führt dazu, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen die Nettokaltmiete nicht mehr als 10 % über der Vergleichsmiete liegen darf. Dies gilt allerdings nicht für Neubauten und für umfassend modernisierte Wohnungen. Das Instrument ist zeitlich für fünf Jahre befristet und auf den gesamten Wohnungsmarkt ausgerichtet, nicht nur auf eine bestimmte soziale Zielgruppe. Das Land Baden-Württemberg hat 2020 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen, in der die Mietpreisbremse für Filderstadt bis zum 30. Juni 2025 festgesetzt ist.

I 2.3 Qualifizierter Mietspiegel

Filderstadt: in Anwendung

Der Mietspiegel ist ein mietrechtliches Instrument mit gesetzlicher Grundlage in den §§ 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). "Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Mietspiegel" ... "setzen Mieter*innen und Vermieter*innen in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen Vertragspartnern." Ihr Hauptanwendungsfeld ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren (§ 558 BGB). Mietspiegel sind nicht als Instrument zur Beeinflussung der Mietenentwicklung oder des Mietenniveaus vorgesehen.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss gegenüber einem einfachen Mietspiegel folgende zusätzlichen Anforderungen erfüllen: Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein und er muss von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter*innen und Mieter*innen anerkannt worden sein. Qualifizierte Mietspiegel haben Rechtsfolgen beim gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren (Mitteilungspflicht) und vor Gericht (Vermutungswirkung).

Mietspiegel erfüllen ihre Funktion in jeder Wohnungsmarktlage. Bei einer dynamischen Mietenentwicklung kommt ihnen besondere Bedeutung dahingehend zu, dass sie in einer von Unsicherheit über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten geprägten Situation Markttransparenz herstellen. Gleichzeitig sind sie eine wichtige Grundlage, um die Mietpreisbremse wirksam durchzusetzen.

I 3 KOMMUNALE VERFÜGUNG ÜBER WOHNUNGSBESTÄNDE

I 3.1 Kommunale Wohnungsgesellschaft

Filderstadt: prüfen, wenn I 3.2 scheitert

Eine Wohnungsgesellschaft als kommunales Tochterunternehmen ist ein wirtschaftliches Instrument, um als Kommune mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen selbst anzubieten. Die Gesellschaft kann dafür auch die verschiedenen Förderprogramme des Landes nutzen. Das Unternehmen handelt auf einer wirtschaftlichen Grundlage, kann aber über Gesellschaftervertrag, Gesellschafterversammlung, Wirtschaftspläne oder Eigentümerziele wohnungs- und sozialpolitische Ziele sowie Aufgaben der Quartiersentwicklung im Auftrag der Kommunalpolitik verfolgen. Dabei muss eine Balance zwischen übertragenen Aufgaben und wirtschaftlichen Unternehmenszielen gewährleistet sein.

Der Neuaufbau eines kommunalen Wohnungsunternehmens, wie er zum Beispiel gerade in Dresden unternommen wird, ist ein aufwendiger Prozess. Neben dem Aufbau der Gesellschaftsstrukturen bedarf es einer ausreichenden Finanzausstattung des Unternehmens. Diese kann zum Teil auch durch Einlage städtischer Grundstücke in die Gesellschaft erfolgen. Insgesamt ist von einer mehrjährigen Vorlaufzeit auszugehen, bis erste kommunale Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Informationen zu der erforderlichen Mindestgröße für den Wohnungsbestand eines kommunalen Wohnungsunternehmens, die für eine effiziente Bewirtschaftung notwendig ist, gibt der VdW Bayern auf Grundlage seiner Erfahrungen aus der Beratungspraxis bei der Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen:

"Mittelfristig (Zeitraum von 10 bis 15 Jahre) wäre für ein wirtschaftlich und rechtlich selbstständiges Trägerunternehmen ein Bestand von 400 bis 500 verwalteten Einheiten erforderlich. Damit ließe sich ein Mitarbeiterstamm von zwei bis drei Vollzeitstellen (Geschäftsführung, Kaufmännische

Mitarbeiter) und daneben zwei bis drei Hausmeister*innen, die über die Betriebskosten umgelegt werden, finanzieren."³

I 3.2 Andere Gesellschafts- und Kooperationsformen

Filderstadt: 1. Priorität

Der kommunale Zugriff auf Wohnungsbestände kann auch durch andere Gesellschafts- und Kooperationsformen erreicht werden, die ggf. weniger finanz-, zeit- und personalaufwendiger sind. Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn der angestrebte kommunale Wohnungsbestand unter den 400 bis 500 Wohneinheiten liegt, die für eine wirtschaftliche Gesellschaftsführung erforderlich sind. Für alle Modelle ist es hilfreich, wenn die Kommune eigene Grundstücke zur Verfügung stellen kann. Insbesondere die folgenden Modelle können in Betracht gezogen werden:

- Kreisbaugesellschaft oder gemeindeübergreifende Wohnungsbaugesellschaft: Durch den Aufbau einer gemeindeübergreifenden oder kreisweiten Wohnungsbaugesellschaft kann der Aufwand bzw. die wirtschaftlichen Lasten unter mehreren Kommunen aufgeteilt werden. Insbesondere der wirtschaftlich notwendige Mindestbestand an Wohnungen ist dadurch einfacher und schneller zu erreichen.
- Kooperationsvertrag mit einer bestehenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Nachbargemeinden von Filderstadt: Durch einen Kooperationsvertrag über den Neubau und die Bewirtschaftung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen mit einer bestehenden kommunalen Gesellschaft kann vor allem der Zeitbedarf und Aufwand für die Gründung und den strukturellen Aufbau einer neuen Gesellschaft vermieden werden. Darüber hinaus wird der wirtschaftlich notwendige Mindestbedarf an Wohnungen für jede einzelne Kommune gesenkt.
- Kooperationsvertrag zur

³ VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Hans Meier und Dr. Julia Betz, Vortrag auf der Veranstaltung „Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen - Erfahrungen und Rahmenbedingungen“ am 4. Juli 2016 in Münster, Folie 12.

Projektentwicklung: Eine effiziente Entwicklung von Neubauvorhaben erfordert spezifisches Know-how. Durch einen Kooperationsvertrag zur Projektentwicklung mit einem erfahrenen Entwicklungsträger kann kommunaler Wohnungsneubau auch ohne die Neugründung einer eigenen Wohnungsgesellschaft erfolgen.

- Bewirtschaftungsvertrag für Wohnungsbestände: Um vor allem kommunale Wohnungsbestände in kleinerem Umfang als Kommunalverwaltung nicht selbst bewirtschaften zu müssen, kann die Bewirtschaftung an eine damit erfahrene Gesellschaft vergeben werden.

I 3.3 Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümer*innen

Filderstadt: 2. Priorität

Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümer*innen sind ein rechtliches Instrument, bei dem auf Grundlage §§ 23f. des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) Baden-Württemberg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Kommune und Eigentümer*innen oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum geschlossen wird, um die Umsetzung des Gesetzes zu unterstützen. Das Gesetz benennt folgende Gegenstände des Kooperationsvertrages:

- „1. die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder sonstiger Verfügungsberechtigter zugunsten der Gemeinde, einer zuständigen Stelle oder eines Trägers sozialer Aufgaben,
2. im Zusammenhang mit Vereinbarungen nach Nummer 1 die Übernahme von

- Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter,
3. die Aufhebung von Belegungs- und Mietbindungen oder die Änderung von Belegungsbindungen an Wohnraum, soweit dies nach diesem Gesetz zulässig ist,
 4. die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung,
 5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.“

Wesentliche Voraussetzung für den Abschluss von Kooperationsverträgen ist eine Einigung der Partner über die Handlungsfelder und Gegenstände, die vertraglich geregelt werden sollen und ein Verfahren, mit dem Fördervorteile und Gegenleistungen ausgewogen bewertet und gegeneinander abgewogen werden.

Ein ausgefeiltes und erprobtes Instrumentarium zur Verfolgung kombinierter Ziele der sozialen Wohnungsversorgung und Quartiersentwicklung im Rahmen von Kooperationsverträgen existiert im Land Schleswig-Holstein, das in Lübeck und Flensburg erfolgreich angewandt wurde. Eine detaillierte Beschreibung der in Schleswig-Holstein angewandten Verfahren zur Bewertung der zwischen den Kooperationspartnern ausgetauschten Leistungen und deren wirtschaftlicher Gleichwertigkeit ist in der von der für die Vergabe der Wohnungsbauförderung zuständigen Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) herausgegebenen Broschüre "Arbeitshilfe Kooperationsvertrag"⁴ dargestellt.

⁴ Investitionsbank Schleswig-Holstein: Arbeitshilfe Kooperationsvertrag – Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen, Kiel 2013 (www.ib-sh.de).

I 3.4 Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Filderstadt: als Teil von I 3.3

Der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen ist ein Finanzinstrument im Rahmen der Wohnraumförderung. Grundlage bildet das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) Baden-Württemberg, das im § 6 den Erwerb von Belegungsrechten als möglichen Fördergegenstand aufführt.

Ziel des Instruments ist es, einen Ausgleich für das Entfallen bestehender Bindungen zu schaffen oder die Zahl der zur Verfügung stehenden Belegungsbindungen für die Zielgruppen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu erhöhen. Eine wichtige Voraussetzung für die Nutzung des Instrumentes ist, dass Eigentümer*innen mit geeigneten Beständen vorhanden sind, für die die Förderkonditionen attraktiv sind und die Willens sind, für ihren Wohnungsbestand Belegungs- und Mietbindungen einzugehen.

I 4 BODENPOLITIK

I 4.1 Langfristige, aktive Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik

Filderstadt: 1. Priorität

Eine aktive Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik ist ein wichtiges Instrument für eine angebotsorientierte Strategie, das in der Regel langfristige Wirkungen zeigt. Ziel ist eine aktive und offensive Teilnahme der Kommune am Grundstücksmarkt durch Kauf und Verkauf von Liegenschaften oder die Vergabe von Erbbaurechten (I 4.3). Sie ist nicht nur auf die wohnungspolitische Wirkung ausgerichtet, sondern sichert insbesondere auch Flächen für die Bedarfe der öffentlichen Infrastruktur.

Im wohnungspolitischen Sinne steht dabei weniger die Einnahmeerzielung im Vordergrund als die Steuerung des Grundstücksmarktes zur Verfolgung versorgungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele und Strategien. Ziel ist es hierbei, ein ausreichend großes Angebot vorzuhalten, um so Bodenspekulation und Knappheitspreise zu verhindern. Neben der Angebotsausweitung kann also eine dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung erreicht werden, was wiederum günstigere Neubaupreise und günstigere Mieten ermöglicht. Die Grundstücke können auch in Kombination mit einer Konzeptvergabe (I 5.1) zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus oder weiterer stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für die langfristige Handlungsfähigkeit der Kommune ist eine strategische Bodenvorratspolitik

erforderlich, mit der auch für die Zukunft Grundstücke für die Wohnbebauung, aber auch für Wirtschaftsentwicklung und Gemeinbedarf gesichert werden können. Dies betrifft insbesondere Grundstücke ohne aktuelles Planungsrecht, die aber langfristig der Stadtentwicklung dienen sollen. Der Ankauf von Flächen kann sowohl mit dem Ziel erfolgen, diese perspektivisch selbst zu entwickeln oder im Sinne eines Zwischenerwerbs später wieder zu veräußern.

I 4.2 Zwischenerwerbsmodell

Filderstadt: 1. Priorität

Um als Kommune über eigene Flächen direkt Einfluss auf wohnungs- und sozialpolitische sowie städtebauliche Ziele nehmen zu können, nutzen einige Kommunen das Zwischenerwerbsmodell als Teil einer aktiven Liegenschaftspolitik (I 4.1). Da die Kommune dadurch eigene Grundstücke erhält, kann das Zwischenerwerbsmodell mit zahlreichen anderen Instrumenten, insbesondere der Konzeptvergabe mit Sozialquote (I 5.1) und dem Erbbaurecht (I 4.3) kombiniert werden.

Eine wichtige Voraussetzung für das Zwischenerwerbsmodell ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen zu einem wirtschaftlich tragfähigen Ankaufspreis, der eine zumindest kostendeckende Entwicklung und Vermarktung des Grundstückes ermöglicht. Deshalb sollte der Flächenerwerb möglichst frühzeitig noch vor Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines B-Planes erfolgen.

Die Verkaufsbereitschaft wird erhöht, wenn dem Zwischenerwerbsmodell ein politischer Grundsatzbeschluss der Kommune zugrunde liegt, dass der Zwischenerwerb der gesamten Fläche oder von Teilen der Fläche Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Plans ist. Der notwendige kommunale Flächenanteil liegt in den Städten, die das Modell anwenden, zwischen 50 und 100 %.

Beim Zwischenerwerbsmodell können Eigentümer*innen an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beteiligt werden. Dies kann in Form eines Anteils der Bauflächen, aber auch durch eine finanzielle Beteiligung an der Wertschöpfung erfolgen. Insgesamt wird durch eine solche Beteiligung die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen erhöht.

Eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung des Zwischenerwerbsmodells sind ausreichend Finanzmittel der Kommune für den Zwischenerwerb der Flächen und die Finanzierung von Planung und Erschließung.

In der Praxis hat die Einführung des Zwischenerwerbsmodells zunächst zu einem Rückgang der Planungs- und Bautätigkeit geführt, weil Eigentümer*innen und Projektentwickler*innen sich in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit stark eingeschränkt fühlten und zunächst wenig Verkaufsbereitschaft bzw. eine unangemessene Preisvorstellung bestand. Deshalb ist es hilfreich, wenn die Kommune im Rahmen des Modells auf andere gleichwertige Flächen zurückgreifen kann.

I 4.3 Erbbaurecht

Filderstadt: 2. Priorität

Die Vergabe von Erbbaurechten kann als Baustein einer langfristigen, aktiven Liegenschaftspolitik (I 4.1) genutzt und zum Beispiel im Zuge von Konzeptvergaben (I 5.1) für kommunale Grundstücke eingesetzt werden. Statt des Verkaufs von Grundstücken wird beim Erbbaurecht gegen einen regelmäßig zu zahlenden Erbbauzins das Recht gewährt, das Grundstück über einen bestimmten Zeitraum (zum Beispiel 99 Jahre, aber auch kürzer) baulich zu nutzen. Nach Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht, sofern der Vertrag nicht verlängert wird. Das Grundstück mit dem Gebäude fällt an die Gemeinde zurück. Der Erbbauberechtigte erhält eine Vergütung des Gebäudewertes.

Die Nutzung von Erbbaurechten verhindert langfristig die Spekulation mit Grund und Boden. Sie ermöglicht auch einkommensschwächeren Haushalten insbesondere in Wohnungsmärkten mit hohen Bodenpreisen einen besseren Zugang zu Baugrundstücken, da kein Grunderwerb finanziert werden muss und dadurch der Kapitalfinanzierungsbedarf sinkt. Alternativ kann der Kostenvorteil auch für günstigere Mietpreise bzw. sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

Allerdings ist die Höhe des Erbbauzinses auf entspannten Märkten und in Niedrigzinsphasen ggf. unattraktiv und hemmt die Nachfrage. In diesem Fall sind die landesrechtlichen Möglichkeiten zur Absenkung des Erbbauzinses zu prüfen. Für die Kommune sichert das Erbbaurecht die langfristige bodenpolitische Handlungsfähigkeit.

I 5 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE INSTRUMENTE

I 5.1 Konzeptvergabe mit Sozialquote

Filderstadt: 1. Priorität

Die Konzeptvergabe ist ein angebotsorientiertes Steuerungsinstrument, das die Verfügbarkeit geeigneter kommunaler Grundstücke voraussetzt. Die Grundstücke werden zum Verkauf oder zur Erbpacht (vgl. I 4.3) ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgt anhand vorher festgelegter Vergabekriterien. Der Preis fließt anteilig in die

Vergabeentscheidung ein, soweit die Veräußerung nicht zum Festpreis erfolgt. Als Vergabekriterien kann eine Quote für den sozialen Wohnungsbau (bis zu 100 %) dienen, aber auch angestrebte Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit sowie andere stadtentwicklungspolitische Ziele (zum Beispiel Energieeffizienz, Gründächer). Die Kriterien werden nach der Vergabeentscheidung im Grundstückskaufvertrag fixiert, der auch eine Bauverpflichtung innerhalb eines definierten Zeitraums enthalten kann.

Mit der Konzeptvergabe kann ökonomisch weniger potenten Investor*innen oder Personen die Möglichkeit gegeben werden, städtebaulich oder wohnungspolitisch wichtige Projekte zu realisieren. Darüber hinaus können zielgenauer als in der Bauleitplanung Vereinbarungen zur Ausgestaltung des Wohnungsneubaus getroffen werden. Die Konzeptvergabe erfordert transparente Vergabekriterien, die für das jeweilige Veräußerungsverfahren spezifisch erarbeitet und durch Stadtratsbeschluss bestätigt werden. Darüber hinaus ist ein eigenes Vergabegremium zur Bewertung der Angebote notwendig.

I 5.2 Städtebaulicher Vertrag mit Sozialquote

Filderstadt: 3. Priorität

Der städtebauliche Vertrag mit Sozialquote ist Teil des planungsrechtlichen Instrumentariums. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird im begleitenden städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass ein bestimmter Anteil des Wohnungsneubaus als geförderter Sozialwohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Fördervorschriften des Landes Baden-Württemberg realisiert wird.

Um den Gleichbehandlungsgrundsatz zu gewährleisten, haben viele Kommunen einen politischen Grundsatzbeschluss („Baulandbeschluss“) gefasst, dass bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten), ein fester Mindestanteil der neu geschaffenen Wohnungen oder Wohnfläche für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert wird. Der Mindestanteil liegt deutschlandweit zwischen 10 % und 40 %. Die Sicherung der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt bei privaten Eigentümer*innen über den jeweiligen städtebaulichen Vertrag, ggf. verbunden mit einer grundbuchrechtlichen Sicherung. Bei kommunalen Grundstücken erfolgt die Sicherung über den Kaufvertrag (vgl. I 5.1). Zusätzlich kann im Bebauungsplan eine Festsetzung von Flächen nach § 9 (1) Nr. 7 erfolgen, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“. Diese Festsetzung allein verpflichtet jedoch nicht dazu, die Fördermöglichkeiten und die damit verbundenen

Mietpreis- und Belegungsbindungen auch zu nutzen.

Der Baulandbeschluss wird in vielen Kommunen um weitere Verpflichtungen erweitert, unter anderem die Übernahme der Planungskosten und die Finanzierung der öffentlichen Straßen und Grünflächen im Plangebiet durch den Vorhabenträger. Die konkreten Regelungen des Baulandbeschlusses müssen ortsspezifisch erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen werden. Dabei ist es auch wichtig, mögliche Ausnahmetatbestände zu regeln und Zielkonflikte zu entscheiden, um willkürliche Einzelfallentscheidungen zu vermeiden. Weiterhin ist zu beachten, dass nach dem Angemessenheitsgrundsatz dem Vorhabenträger nur Kosten übertragen werden können, die auch durch einen planungsbedingten Zuwachs des Bodenwertes gedeckt sind. Dafür muss ein prüfbarer Kriterienkatalog entwickelt und für jeden B-Plan angewendet werden.

I 5.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Filderstadt: 3. Priorität

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB ist Teil des planungsrechtlichen Instrumentariums. Sie kann dann zum Einsatz kommen, wenn das Wohl der Allgemeinheit (zum Beispiel der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten) die Durchführung erfordert und die angestrebten Ziele nicht durch städtebauliche Verträge (vgl. I 5.2) erreichbar sind. Dies ist häufig dann der Fall, wenn Eigentümer*innen nicht entwicklungsbereit sind oder durch die Vielzahl von Eigentümer*innen eine ganzheitliche Entwicklung verhindert wird. Vor Beschluss einer Entwicklungsatzung sind vorbereitende Untersuchungen notwendig, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen zu gewinnen. Dabei muss die Erforderlichkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme detailliert und rechtssicher nachgewiesen werden.

Die Kommune erwirbt zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme die Grundstücke zu dem Wert, der ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme zustande kommen würde. Bei nicht veräußerungsbereiten Eigentümer*innen kann eine Enteignung erfolgen. Die Kommune erarbeitet einen B-Plan und führt auf dessen Grundlage die notwendigen Ordnungs- und

Erschließungsmaßnahmen durch. Die baureifen Grundstücke werden nach Abschluss der Maßnahme zu dem dann höheren Verkehrswert veräußert. Aus der Bodenwertsteigerung kann die Entwicklungsmaßnahme finanziert. Aufgrund des aufwendigen Verfahrens werden von den Kommunen häufig Entwicklungsträger mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfordert demnach einen hohen finanziellen Aufwand zur Vorfinanzierung von Grundstückserwerb, Planung und Erschließung. Bei einer erfolgreichen Durchführung der Maßnahme decken die Verkaufserlöse den Aufwand, sodass insgesamt kein finanzieller Verlust für die Kommune entstehen muss.

I 5.4 Baulandumlegung

Filderstadt: 3. Priorität

Die Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB ist ein komplexes Rechtsinstrument der Bodenordnung. Ziel ist es, durch die Umlegung Grundstücke zu schaffen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind. Die Umlegung kann parallel zu einem Bebauungsplan erfolgen, aber auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Sie kann hoheitlich oder freiwillig durchgeführt werden.

Bei der Umlegung werden die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch zu einer „Umlegungsmasse“ vereinigt. Nach Ausscheiden der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen wird die verbleibende Fläche in bebauungsfähige Grundstücke aufgeteilt. Diese werden den beteiligten Eigentümer*innen entsprechend ihres Wert- oder Flächenanteils zugeteilt.

Das Instrument dient damit vorrangig dem Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer*innen. In begrenztem Maße kann die Umlegung aber auch durch die Abschöpfung des Umlegungsvorteils der Flächenbereitstellung für sozialen Wohnungsbau dienen. Die Stadt Stuttgart hat zum Beispiel auf dieser Grundlage das „Erweiterte Stuttgarter Modell zur Baulandumlegung“ entwickelt. Danach übernehmen die Eigentümer*innen neben einem unentgeltlichen Flächenbeitrag von 30 % der Einwurffläche und einem zusätzlichen entgeltlichen „Sozialbeitrag“ von 20 % die

Verfahrenskosten der städtebaulichen Planung und Vermessung, einen Teil der Folgekosten für die gebietsbezogene soziale Infrastruktur sowie die Kosten für die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

I 5.5 Baulückenaktivierung

Filderstadt: in Anwendung

Die Baulückenaktivierung ist ein Beratungsinstrument, das mit planungsrechtlichen Instrumenten kombiniert werden kann. Ziel ist es, Wohnungsbauflächen durch die Schließung von Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, besser auszunutzen. Da bereits Baurecht besteht und die Erschließung gegeben ist, ist eine rasche und kostengünstige Entwicklung möglich. Gleichzeitig wird damit eine Entwicklung städtebaulich kompakter Strukturen und die Verbesserung des Stadtbildes verfolgt.

Um eine stärkere Bodenmobilität bzw. Bebauung zu erreichen, müssen typische Hemmnisse von Innenentwicklungen überwunden werden, wie zum Beispiel nicht wohnbezogene Nutzungsvorstellungen der Eigentümer*innen (Garten oder Parken), überhöhte Kaufpreisvorstellungen der Alteigentümer*innen, Verlust kleinräumiger Grünbereiche, Auswirkungen auf das Mikroklima, hohe Problemlkomplexität (Altlasten, Erschließung, Nutzungskonkurrenz etc.) oder fehlende Akzeptanz in der Nachbarschaft.

Die Baulückenaktivierung kann durch eine systematische Ansprache und Aktivierung von Eigentümer*innen bzw. Investor*innen auf Grundlage eines Baulückenkatasters erfolgen, verbunden mit einer zielgerichteten Kommunikation zur Stärkung einer positiven Grundstimmung zur Innenentwicklung. Sie ist ein aufwendiges und mehrjähriges Verfahren, bei dem in der Praxis nur ein Anteil der relevanten Grundstücke für eine Bebauung aktiviert werden kann.

Zusätzlich kann für die Baulückenaktivierung ein Baugebot nach § 176 BauGB genutzt werden. Damit können die Eigentümer*innen verpflichtet werden, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Allerdings ist mit dem Baugebot ein aufwendiges, mehrjähriges Verwaltungsverfahren verbunden, das nur in ganz wenigen Kommunen bisher praktisch

durchgesetzt wurde. Die Anwendung setzt dringende städtebauliche Gründe oder einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung voraus. Wird das Baugebot über dringenden Wohnbedarf begründet, kann es nicht nur auf einzelne Grundstücke angewendet werden, sondern muss entsprechend des Gleichbehandlungsgrundsatzes bei allen wohnungspolitisch vergleichbaren Grundstücken eingesetzt werden.

I 5.6 „Sektoraler“ Bebauungsplan

Filderstadt: 3. Priorität

Der Bundestag hat mit dem Baulandmobilisierungsgesetz am 27.05.2021 eine Novellierung des BauGB beschlossen, die die kommunalen Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau verbessern soll. Mit dem neuen § 9 (2d) wird für Gemeinden unter anderem die Möglichkeit geschaffen, auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zum sozialen Wohnungsbau zu verpflichten. In einem

„sektoralen“ Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich (oder Teilen davon) nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Die Regelung ist bis 2026 befristet.

Damit bestehen in der Innenentwicklung bessere Möglichkeiten zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus. Sinnvoll ist die Aufstellung eines „sektoralen“ Bebauungsplanes dann, wenn im Geltungsbereich vergleichsweise viele und möglichst auch größere unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Kommunale Erfahrungen mit diesem Instrument müssen in den nächsten Jahren erst gesammelt werden.

I 6 ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE ANSÄTZE

I 6.1 Kommunale Wohnungsbauförderung (auch für mittlere Einkommen, „preisgedämpfter Neubau“)

Filderstadt: derzeit keine Priorität

Eine kommunale Wohnungsbauförderung kann als ein Anreizinstrument für eine angebotsorientierte Strategie dienen und die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum stimulieren. In Ergänzung zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg legt dazu die Kommune ein eigenes Förderprogramm auf. Dies kann, wie bei dem Programm der Stadt Offenburg, die Bereitschaft zur Nutzung der Wohnungsbauförderung des Landes erhöhen, in dem ein Teil des notwendigen Eigenkapitals bezuschusst wird. Das kommunale Programm kann aber auch den „preisgedämpften“ Mietwohnungsneubau für mittlere Einkommensgruppen bezuschussen, für den dann entsprechende Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen festzulegen sind. Auch weitere zielgruppenspezifische Wohnungsangebote (zum Beispiel barrierefreie Wohnungen) können mit einem kommunalen Programm gezielt gefördert werden.

I 6.2 Altersgerechte Anpassungen des Bestands

Filderstadt: 2. Priorität

Die altersgerechte Anpassung des Bestandes ist ein angebotsorientiertes Instrument, um das Leben im Alter unbeschwerlicher zu machen sowie im Bedarfsfall ambulante Pflege im Haus und damit insgesamt ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Umbauten werden vor allem im Sanitärbereich umgesetzt und - um die Mobilität im Haus zu erhalten - beziehen sich auf den Abbau von Barrieren, beispielsweise durch die Installation eines Treppenlifts – sofern ein Wohnen auf einer Ebene nicht möglich ist. Die Bereitschaft für eine Wohnraumanpassung ist bei Einfamilienhaus- und Wohnungseigentümer*innen höher als bei Mieter*innen, allerdings können die möglichen Investitionserfordernisse die Eigentümer*innen auch vor finanzielle Herausforderungen stellen.

Unterstützend wirken die Förderangebote zum seniorengerechten Umbau von Miet- und Eigentumswohnungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm „Altersgerecht

Umbauen“. Anhand verschiedener Bausteine lassen sich individuelle Anpassungen vornehmen. Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen wie

- Abbau von Barrieren
- Anpassung der Raumgeometrie
- Maßnahmen in Sanitärräumen
- und Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung und der Kommunikation in Gemeinschaftsräumen

Die Kommune kann die altersgerechte Anpassung des Bestandes vor allem durch Beratungsangebote für Eigentümer*innen und Mieter*innen unterstützen.

I 6.3 Quartierskonzepte für altersgerechte Quartiere

Filderstadt: in Anwendung

Quartierskonzepte sind ein angebotsorientiertes Instrument an der Schnittstelle zwischen Wohnungspolitik und Städtebau. Mit ihnen sollen in Quartieren mit hohem Seniorenanteil unter Berücksichtigung von städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten konzentriert Maßnahmen vorbereitet werden, die zu einer größtmöglichen Barrierearmut führen. Ebenso wichtig sind auch die Schaffung guter Orientierungsmöglichkeiten, sicherer Bewegungsräume und die Möglichkeit von Begegnungsräumen. Andererseits sollte ein Quartier auch nicht ausschließlich als Senioren-Quartier entwickelt werden, denn über kurz oder lang ist auch ein Generationswechsel zu erwarten, der bereits in zahlreichen Filderstädter Quartieren im Gang ist. Es kommt also darauf an, das Quartier zugleich auch für neue, jüngere Zielgruppen und insbesondere Familien attraktiv zu gestalten.

Alterung und Generationswechsel sind beides langjährige Prozesse. Beide gilt es zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, Quartierskonzepte zu entwickeln und räumliche Handlungsschwerpunkte zu definieren. Wichtig ist die Priorisierung, in welchen Quartieren die größten oder dringenden

Handlungsbedarfe bestehen, wo ein Handlungskonzept zuerst oder vorrangig weiterentwickelt werden sollen oder ob mit einem Pilot-Quartier begonnen wird. Insgesamt sind Quartierskonzepte mittelfristig angelegte Prozesse, die nach der Aufstellung des Konzeptes eines konsequenten Managements der Umsetzung bedürfen.

Die Quartierskonzepte können kombiniert werden mit einem Seniorenwohnhaus und damit verbundenem altersgerechten Wohnungsneubau im Quartier⁵, aber auch mit darüber hinaus gehenden Innentwicklungskonzepten.

I 6.4 Förderung von Genossenschaften

Filderstadt: als Teil von I 3.3

Wohnungsgenossenschaften sind gemeinschaftliche Wirtschaftsunternehmen, bei denen die Mitglieder gleichzeitig Kunden*innen und Miteigentümer*innen sind. Wesentlicher Unternehmenszweck einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Sie haben neben einem lebenslangen Wohnrecht auch ein Mitspracherecht bei den unternehmerischen Entscheidungen der Genossenschaft.

Nach einer Untersuchung im Auftrag des BBSR (2016) „sehen sich viele Wohnungsgenossenschaften in der Verantwortung, Genossenschaftsmitglieder nicht nur mit bezahlbarem, sondern auch mit möglichst barrierefreien/-armen Wohnungen zu versorgen. Insgesamt leisten Wohnungsgenossenschaften in den Städten und Gemeinden Deutschlands durch günstige Mieten und ihre lokale Verankerung, die in langfristige Strategien zum Umgang mit dem Bestand münden, einen wichtigen Beitrag zum langfristigen, bezahlbaren Wohnen.“⁶ Im Ergebnis der Studie zeigt sich, dass Genossenschaften in vielen Kommunen ein Partner für den Wohnungsneubau, die Quartiersentwicklung und soziale Aufgaben sind.

Für neu gegründete Genossenschaften, die neuen sozialgebundenen Wohnraum schaffen wollen, stellt das Land Baden-Württemberg eine Landesbürgschaft zur Verfügung. Dadurch wird

⁵ Zum Seniorenwohnhaus und zu Quartierskonzepten finden sich ausführlichere Ausführungen im Handlungskonzept Wohnen – Teil A, S. 56/57.

⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen.

der Zugang zu den investiven Fördermaßnahmen der Mietwohnraumförderung des Landes ermöglicht. Darüber hinaus fördert das Land Baden-Württemberg den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für private Haushalte, die die Einkommensgrenzen der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau einhalten.

Seitens der Kommune kann die Förderung von Wohnungsgenossenschaften einerseits durch die gezielte Veräußerung von Bauland im Zuge einer Konzeptvergabe (vgl. I 5.1) und andererseits durch gezielte Beratungsangebote für die Neugründung von Genossenschaften erfolgen.

I 6.5 Einheimischenmodell

Filderstadt: als Teil von I 5.1 nachgeordnet prüfen

Das Einheimischenmodell ist ein angebotsorientiertes Anreizinstrument, mit dem in Kommunen mit starkem Zuzug einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht werden soll. Das Modell geht von der Voraussetzung aus, dass ortsansässige Familien aufgrund eines geringeren Einkommens beim Erwerb von Baugrundstücken benachteiligt sind. Diese Benachteiligung soll durch eine persönliche Bevorzugung bei der Veräußerung von Baugrundstücken ausgeglichen werden. Vergaberechtlich können allerdings ortsfremde Personen nicht grundsätzlich von der Vergabe kommunaler Grundstücke ausgeschlossen werden. Deshalb ist das Einheimischenmodell an ein transparentes Vergabeverfahren mit verschiedenen

Auswahlkriterien gebunden. Die Leitlinien dafür wurden 2017 zwischen der Europäischen Kommission, dem BMUB und der Bayrischen Staatsregierung verhandelt.⁷

Für das Einheimischenmodell kommen in der Regel nur Bewerber*innen in Betracht, deren Vermögen und Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten und kein eigenes Grund Eigentum in der Gemeinde besitzen. Die Veräußerung von kommunalen Baugrundstücken erfolgt in einem transparenten Verfahren mit verschiedenen Auswahlkriterien und deren punktebasierten Gewichtung. Neben der Ortsgebundenheit, die insgesamt nicht mehr als 50 % der Gewichtung umfassen darf, können weitere Kriterien wie die Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien (zum Beispiel Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung) oder individuelle Merkmale (zum Beispiel Ausübung eines örtlichen Ehrenamtes) genutzt werden. Die Handhabung des Modells darf jedoch nicht dazu führen, dass Auswärtige von einer Kaufmöglichkeit komplett ausgeschlossen werden.

Ein Kernelement des Einheimischenmodells ist die Definition des Kriteriums der Ortsgebundenheit. Dafür wird in vielen Gemeinden zugrunde gelegt, dass die Bewerber seit mindestens fünf Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben müssen, um kurzfristige Vorteile durch die Verlegung des Hauptwohnsitzes auszuschließen. Allerdings erfüllen häufig auch Kinder ortsansässiger Familien dieses Kriterium nicht, wenn sie für Studium und Berufseinstieg zwischenzeitlich in anderen Gemeinden ansässig waren.

⁷ <https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf>

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
