



KT-Drucks. Nr. 041/2017

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Martin Wuttke
Telefon 07031-663 1201
Telefax 07031-663 1999
m.wuttke@lrabb.de

22.02.2017

Sachstandsbericht "Schaffung bezahlbarer Wohnraum"

- Anlage 1: Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung - Vortrag VRS
- Anlage 2: Positionspapier Behindertenhilfeträger
- Anlage 3: Empfehlungen Wohnraumallianz

I. Vorlage an den

Sozial- und Gesundheitsausschuss zur Kenntnisnahme	06.03.2017 <u>öffentlich</u>
Verwaltungs- und Finanzausschuss zur Kenntnisnahme	14.03.2017 <u>öffentlich</u>

II. Bericht

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums war bereits wiederholt Gegenstand der Beratungen im Sozial- und Gesundheitsausschuss. Zuletzt wurde in der Sitzung am 18.04.2016 über die Konstituierung des **Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum** berichtet (vgl. KT-Drucksache Nr. 063/2016).

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich seitdem gerade für die Bezieher von geringeren Einkommen nicht wirklich verbessert. Der Wohnungsmarkt im Landkreis Böblingen bleibt wie in der gesamten Region Stuttgart weiter stark

angespannt. Die Kreisverwaltung fokussiert das Thema, ist aber mangels eigener Planungs- und Handlungskompetenzen auf eine Vernetzungs- und Moderatorenrolle beschränkt.

Bezahlbarer Wohnraum vor Ort kann daher nur entstehen, wenn die maßgeblichen Akteure gemeinsam dafür eintreten, wenn Flächen für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stehen, wirksame Anreize für die Erweiterung der Bautätigkeit in den Kommunen gesetzt, Verfahren beschleunigt und kostentreibende Standards auf ein vertretbares Maß zurückgeführt werden.

Mit verschiedenen Aktionen und Veranstaltungen hat die Kreisverwaltung versucht, das Thema weiter im Bewusstsein zu halten und die zuständigen Entscheidungsträger bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. So hat sich die Kreisverwaltung aktiv an **zwei Veranstaltungen** am **15.09. und 22.09.2016** der Liga der Freien Wohlfahrtsverbände engagiert, in denen das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ mit Entscheidungsträgern diskutiert wurde. Die Vorträge sind auf der Homepage des Landratsamtes Böblingen unter „Soziales“ – „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ eingestellt. Im Umwelt- und Verkehrsausschuss wurde am 26.09.2016 ein schlanker Wohnungsmarktbericht erörtert, der die Situation beim preisgebundenen Wohnraum im Landkreis darstellt (vgl. KT-Drucksache 129/2016).

Mit Wirkung ab dem 01.04.2016 wurden im Landkreis 4 Vergleichsräume gebildet und für diese die **sozialhilferechtlichen Mietobergrenzen (MOG)** an die Entwicklungen des seinerzeitigen Mietwohnungsmarktes angepasst. Nachdem sich seit dieser Aktualisierung die Mietkosten infolge der hohen Arbeitskräftenachfrage und des positiven Wandersaldos der Binnen- und Außenwanderung weiter erhöht haben, hat sich auch der bezahlbare Wohnraum weiter verknappt. Vorbehaltlich des Ergebnisses unserer derzeitigen Überprüfung der MOG beabsichtigt die Verwaltung, die nächste Anpassung der MOG bereits zur Jahresmitte 2017 vorzunehmen.

Daneben wurde auf Anregung aus dem zuständigen Umwelt- und Verkehrsausschuss eine **zusätzliche Stelle** für das **Baurechtsamt** im Stellenplan des Baurechtsamtes ausgewiesen. Mit dieser Stelle sollen insbesondere baurechtliche Genehmigungsverfahren beschleunigt abgewickelt werden können und so die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gefördert werden.

Letztlich wurde mit einer **Umfrage bei den Städten und Gemeinden** die dortigen Aktivitäten abgefragt und zusammengeführt. Ziel der Umfrage war zu erfahren, wie die Städte und Gemeinden im Landkreis mit dem Thema „bezahlbarer Wohnraum“ umgehen, welche Maßnahmen sie treffen und in welchen Bereichen sie sich besondere Unterstützung des Bundes, des Landes oder des Landkreises erhoffen.

Am 18.01.2017 traf sich der Runde Tisch des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“, um über die bisherigen Aktivitäten und das weitere Vorgehen zu diskutieren. In einem Vortrag stellte der Leitende Technische Direktor für Planung des Verbandes Region Stuttgart, Herr Thomas Kiwitt, die **Situation aus Sicht der Region Stuttgart** dar (siehe Anlage 1).

Auf nur 10 % der Landesfläche erwirtschaften in der Region Stuttgart rund ein Viertel der Landesbevölkerung etwa 30 % der Wirtschaftskraft des Landes. Der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Stuttgart kommt damit, wie keiner anderen Region in Baden-Württemberg, eine Schlüsselrolle im Hinblick auf die Wirtschaftskraft des Landes zu. Bereits jetzt kämpft die Region Stuttgart mit verstopften Straßen und langen Staus. Der dadurch entstehende volkswirtschaftliche Schaden ist enorm. Für die wirtschaftliche Entwicklung ist es entscheidend, dass die erforderlichen Fachkräfte ihre Arbeitsplätze schnell und zügig erreichen können. Bei der derzeitigen Knappheit an Wohnraum in der Region und den teilweise verlangten Preise für Miet- oder Eigentumswohnungen sind allerdings viele Menschen gezwungen, außerhalb der Region ihren Wohnort zu nehmen und werktäglich zu den Arbeitsplätzen zu pendeln. Dieser Entwicklung muss, nicht zuletzt um die Wirtschaft weiter am Laufen zu halten, Einhalt geboten werden. Effektiv ist dies nur durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums möglich.

Wird darüber hinaus die auf das Jahr 2030 gesehene neue Bauherrengeneration (Einwohner 2014, die bis 2030 25 Jahre alt sein werden – im Landkreis Böblingen rund 59.030 Personen) ins Verhältnis zu den dann Hochbetagten (Einwohner 2014, die bis 2030 85 Jahre alt werden – im Landkreis Böblingen rund 49.520 Personen) gesetzt, ist davon auszugehen, dass alleine hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für 9.514 Personen entstehen kann. Setzt man die Zahl der künftigen Bauherrengeneration 2030 ins Verhältnis zu den in diesem Zeitraum voraussichtlich aus den aktiven Arbeitsleben ausscheidenden Personen (Einwohner 2014, die bis 2030 65 Jahre alt werden – im Landkreis Böblingen rund 80.320 Personen) so zeigt sich, dass alleine um die bisherigen Arbeitsplätze zu besetzen, ein weiterer Zuzug von 21.281 Personen erforderlich wäre. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,15 Personen/Wohneinheit wäre bis ins Jahr 2030 alleine daraus ein weiterer Bedarf an 14.323 Wohneinheiten im Landkreis Böblingen erforderlich. Wird hierbei eine mittlere Bruttowohndichte von 70 Einwohner/Hektar zu Grunde gelegt, entspricht dies einem weiteren Bedarf an 440 Hektar Wohnbaufläche.

Nicht berücksichtigt sind zusätzliche Wohnungen für Arbeitskräfte von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, die aufgrund einer weiter prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung benötigt werden, sowie mögliche Potenziale im Bereich der Nachverdichtung/Innenentwicklung.

Diesen 440 Hektar Bedarf an Wohnbaufläche stehen rund 437 Hektar Planungsreserven in den bestehenden Flächennutzungsplänen gegenüber. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich viele dieser Flächen nur schwerlich realisieren lassen. Teilweise sind die zugrundeliegenden Flächennutzungspläne veraltet, teilweise ist die Realisierung wegen örtlichen Hindernissen oder Gegebenheiten nicht möglich. In jedem Fall ist die Umsetzung von abstraktem Planrecht in einen konkreten Bebauungsplan schwer und, gerade wenn es um die Schaffung von „dichterem“ bezahlbarem Wohnraum geht, häufig mit örtlichen Widerständen behaftet.

Ein durchaus vergleichbares Bild zeichnet das Ergebnis der oben genannten **Umfrage der Kreisverwaltung**, das ebenfalls in der Sitzung des Runden Tisches „bezahlbarer Wohnraum“ vorgestellt wurde. Sind bezahlbarer Wohnraum und aktive Innenentwicklung mittlerweile Thema in jeder Kommune, so sind die Lösungsansätze in den verschiedenen Städten

und Gemeinden durchaus heterogen. Wenige Städte und Gemeinden sind gerade im Bereich des genossenschaftlichen Bauwesens aktiv und haben mit einer eigenen Wohnbaugenossenschaft einen unmittelbaren Handlungsakteur am Markt. Andere Städte und Gemeinden arbeiten mit wohnungspolitischen Handlungsprogrammen oder Agenda-Prozessen das Thema auf. Insgesamt zeigt sich, dass nur vereinzelt die Abgabe von verbilligtem Bauland etwa für Zwecke des bezahlbaren Wohnraums praktiziert bzw. nur vereinzelt von der Möglichkeit, gezielt in Bebauungsplänen Flächen für „sozialen Wohnraum“ (§ 9 Absatz 1 Ziffer 7 und 8 BauGB) auszuweisen, Gebrauch gemacht wird. Häufig scheitert überdies die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an der fehlenden Verfügbarkeit von Bauland.

Insgesamt wünschen sich die Kommunen beim Prozess „Schaffung bezahlbarer Wohnraum“ mehr Unterstützung von Bund, Land oder Landkreis. Während die Forderungen an Bund und Land in erster Linie die Absenkung komplexer Standards oder die Vereinfachung staatlicher Genehmigungsverfahren betreffen, sind die Wünsche an den Kreis anderer Natur: Hier geht es mehr um Beratungs- und Informationsleistungen, Hilfe bei der Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung in der Öffentlichkeit sowie einer Moderation des Austausches zwischen den Kommunen im Sinne eines Workshops mit der Vorstellung von best-practise-Beispielen.

Die Kreisverwaltung greift diese Anregungen gerne auf und lädt daher für den 28. 06.2017 zu einem nachmittäglichen **Workshop**. Gemeinsam mit den Städten und Gemeinden stellen Experten verschiedene Modelle zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums vor. In Arbeitsgruppen wird das komplexe Thema (Schwerpunkte sind hierbei die Baulandaktivierung und mögliche Bindungen bei der Grundstücksvergabe, die Siedlungs- und Wohnungsbestandsentwicklung, das Wohnen besonderer Bedarfsgruppen und letztlich auch das preisgünstige Bauen) vertieft aufbereitet und erörtert. In einer abschließenden Podiumsdiskussion werden die gefundenen Ergebnisse sowie das weitere Vorgehen beraten.

Die Ergebnisse des Workshops werden in einem kompakten Bericht dargelegt, der auch zur Information der politischen Gremien, der Wohnungsmarktakteure sowie der Öffentlichkeit dienen kann. Die Dokumentation des Workshops kann, zusammen mit den bisher erarbeiteten Leitfäden und Handlungspapieren, einen Einstieg zur Entwicklung eines Handlungsprogramms Wohnen für den Landkreis Böblingen darstellen.

Zu den „Gemeinsamen Handlungsoptionen für Kommunen und Landkreis“, die im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum geent und vom zuständigen Fachausschuss (vgl. KT-Drucksache 063/2016) mitgetragen wurden, haben die **Behindertenhilfeträger** Atrio e.V., Fortis e.V., Gemeinnützige Werkstätten und Wohnstätten GmbH, Tennentaler Gemeinschaften e.V. und VK Förderung von Menschen mit Behinderung gGmbH ein ergänzendes und mit der Verwaltung abgestimmtes **Positionspapier** erarbeitet (siehe Anlage 2). Im Wesentlichen ergänzt dieses die bereits in den vorgenannten Handlungsoptionen enthaltene Notwendigkeit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für verschiedene Generationen und Bevölkerungsgruppen, auch mit dem Ziel der Integration, z.B. für Menschen mit Behinderung. Hintergrund ist, dass die zahlenmäßige Entwicklung beim Ambulant Betreuten Wohnen bis zum Jahr 2021 insgesamt 128 zusätzliche Wohnplätze (derzeit: 337 Wohnplätze) erwarten lässt. Zwischenzeitlich wurden deshalb gemeinsam mit der Verwaltung und den o.g. Behindertenhilfeträgern div. landkreiseigene Liegenschaften auf deren Geeignetheit für das Am-

bulant Betreute Wohnen besichtigt. Die Auswahl möglicher landkreiseigener Liegenschaften für den Bereich Ambulant betreutes Wohnen dauert derzeit noch an.

Auch die Landespolitik hat das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ zwischenzeitlich identifiziert und am 25.07.2016 wurde auf Einladung der Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die **Wohnraum-Allianz für Baden-Württemberg** gegründet. Zentrales Anliegen dieser Allianz ist die schnelle Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum. In vier Unterarbeitsgruppen wurde eine Vielzahl von Empfehlungen (siehe Anlage 3) erarbeitet, die teilweise zwischenzeitlich in konkrete Maßnahmen umgesetzt wurden. So wurde jüngst etwa das Hinweispapier zur sogenannten Plausibilitätsprüfung überarbeitet und die Plausibilitätsprüfung für Bauflächenbedarf erleichtert. Ob und inwieweit weitere Empfehlungen der Wohnraum-Allianz umgesetzt werden bleibt abzuwarten.

Die Kreisverwaltung wird die weitere Entwicklung konstruktiv begleiten und sich weiter im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einsetzen.



Roland Bernhard