

Das Esslinger Wohnraumversorgungs- konzept

Ausgangssituation

- Wohnbautätigkeit seit 2010 „verhalten“
(Nettowohnbauleistung 140 WE/Jahr)
 - angespannter Wohnungsmarkt: sowohl Haushalte mit niedrigem als auch mittlerem Einkommen betroffen
 - rückläufige Anzahl der Belegungsrechte
 - Leerstand innerhalb der Fluktuationsreserve
- Gemeinderat beauftragt am 28.07.2014 die Verwaltung ein Wohnraumversorgungskonzept auszuformulieren

Umsetzung

Dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe
bestehend aus

- Baurechtsamt
- Liegenschaftsamt
- Stadtplanungsamt
- Amt für Soziales und Sport

Vorgaben der Verwaltungsspitze

- keine direkte Förderung durch die Stadt
- keine Veräußerung städtischer Flächen
unter Bodenrichtwert



Verkauf städtischer Baugrundstücke

➤ Verpflichtung für Käufer /Investor:

25 % der Geschossfläche: Belegungsrechte zugunsten der Stadt

-> reduzierte Miete durch Inanspruchnahme des

Landeswohnraumförderung

25 % der Geschossfläche zur Miete für Familien mit Einkommensgrenze bis zu 30 % plus über LWFPr

-> privilegierter Zugang

25 % der Geschossfläche Eigentumswohnungen für Familien mit Einkommensgrenze bis zu 30 % plus über LWFPr

-> privilegierter Zugang
Wohnraumversorgung



Positive Erfahrungen

Belegungsrechte

- keine individuellen Verhandlungen im Einzelfall
- klare, über das Konzept normierte Eckwerte für Verwaltung und Investoren

Orientierung am LWFP

- bewährte Regelungen, geringe Risiken

Nutzen für Stadt und Bevölkerung

- zeitnah realisierbare Belegungsrechte
- kontinuierlicher Zuwachs an Belegungsrechten
- kleinräumige soziale Durchmischung von Anfang an

- Mittelzufluss aus der Wohnraumversorgung



Konsequenzen

Steigender Personalaufwand für

- Wohnungsbelegung
- Kontrolle Miethöhe
- Kontrolle Einkommensgrenzen (Zielgruppen I bis IV)

Anpassung der Bauleitplanung

- z.B. Grundstücksgröße und Lage für preisgünstigen Wohnbau berücksichtigen

„Pool“ für Belegungsrechte

- nur Investoren mit größerem Mietwohnungsbestand können mittelbare Belegungsrechte umsetzen