

# Wohnraumförderung in Baden-Baden



## Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung	S. 2
2. Ausgangslage und Entwicklungstrends	S. 3
3. Wohnbauflächenpotentiale	S. 6
4. Lösungsansätze	
4.1. Förderung über das Landeswohnraumförderungsprogramm	S. 6
4.2. Steuerung über städtebauliche Erneuerungsprogramme	S. 7
4.3. Richtlinien zur kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)	S. 8
4.4. Wohnberatung, Förderung in bestehenden Wohnungen	S. 10
4.5. Baden-Badener Wohnraumförderungsprogramm (BADWoF). (Förderung von Mietwohnraum mit Wohnberechtigungsschein durch die Stadt Baden-Baden)	S. 10
4.6. Innenentwicklungskonzept Baden-Badener "IBAD" (Abschöpfung von planungsbedingten Wertzuwächsen)	S. 11
5. Fazit	S. 12

April 2015

# 1. Anlass und Zielsetzung

Die Wohnungsversorgung in Baden-Baden berücksichtigt nicht alle Bevölkerungskreise gleichmäßig. Schwächen liegen insbesondere in der Versorgung mit kostengünstigem und barrierefreiem Wohnraum.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Baden-Baden eingehend zu analysieren, bestehende Lösungsansätze zu untersuchen sowie neue Lösungsansätze zu finden. Mit den Lösungen soll eine sozial verträgliche Wohnraumförderung in Baden-Baden unterstützt werden

Zu diesem Zweck wurde unter der Federführung von Frau Oberbürgermeisterin Margret Mergen eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe "Wohnraumförderung in Baden-Baden" mit den Bürgermeistern und Vertretern städtischer Dienststellen, Ämtern und der städtischen Gesellschaft GSE gebildet.

Grundlage der Arbeit sind die bisherigen wohnungs- und siedlungspolitischen Zielsetzungen des Strategischen Entwicklungsplanes Baden-Baden 2020, die Wohnraumbedarfsprognose von InWis, vorhandenen Förderprogramme und die vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale.

Ausgehend von den Zielsetzungen des Strategischen Entwicklungsplans Baden-Baden 2020 wurden für die Wohnraumförderung die nachfolgend aufgeführte Planungsziele, Wohnen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB), entwickelt, die bei der Umsetzung des Konzeptes die Leitlinie bilden sollen:

- **Förderung von Bevölkerungswachstum**  
Das Bevölkerungswachstum soll durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für junge Familien seitens der Stadt auch weiter gefördert werden.
- **Förderung Altersgerechte Wohnformen**  
Altersgerechte Wohnformen werden weiter an Bedeutung zunehmen (barrierefreies Bauen, flexible Wohngrundrisse, Mehrgenerationenhäuser, Smarter Cities, Betreutes Wohnen etc.) und müssen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.
- **Förderung von Eigentumsbildung**  
Schwerpunkte der Wohnungsbaupolitik sollen verstärkt auf die Schaffung von Wohnraum mit preisgünstigen Wohnungen vor allem für Ein- und Zweipersonenhaushalten gelegt werden.
- **Aktivierung der Entwicklungspotentiale**  
Um die Entwicklungspotentiale der Stadt- und Ortsteile zu aktivieren und die Infrastruktur zu sichern, werden in allen Stadtteilen neue Wohnbauflächen angeboten.
- **Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten in den westlichen Stadtteilen**  
Aufgrund topographischer und landschaftsplanerischer Gründen liegen Bauflächenpotentiale in den westlichen Stadtteilen (insbesondere Haueneberstein, Sandweier, Steinbach).
- **Schutz des Stadtbildes durch behutsame Nachverdichtung**  
Bei der Bebauung von Baulücken und Brachen im planerischen Innenbereich soll sich eine Neubebauung unter Einhaltung städtebaulicher Vorgaben (verbindliche Bauleitpläne, Vorgaben Denkmalschutz, Gesamtanlagenschutzsatzung, sonstige Satzungen) an ihrer Umgebung orientieren. Dabei ist insbesondere in den historischen Villengebieten aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen eine stadt-bildunverträgliche Nachverdichtung zu vermeiden.

- **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**  
In den neuen Wohngebieten soll eine angemessene Einwohner- und Bebauungsdichte zugrunde gelegt werden, die sich einerseits an bestehenden und z.T. dringend erhaltenswerten baulichen Strukturen und Bedarfe orientiert, andererseits eine nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Neubaugebiete an den Ortsrändern im planerischen Außenbereich müssen künftig höher verdichtet werden, d. h., eine Bebauung erfolgt künftig auf kleineren Grundstücken. Auf eine angemessene Ortsrandeinbindung in die freie Landschaft ist Wert zu legen. Vorgaben für die städtebauliche Dichte und den Umfang neuer Wohngebiete wurden im FNP 2025 ermittelt.

## 2. Ausgangslage und Entwicklungstrends

### Derzeitige und zukünftige Herausforderungen in der Wohnraumversorgung in Baden-Baden

An dieser Stelle sei zunächst aus der Wohnbedarfsprognose Stadt Baden-Baden vom Dezember 2014 die Ausgangssituation im Jahr 2013/2014 resümiert, um die derzeitige Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte zu beurteilen.

Die Baden-Badener Bevölkerung ist seit dem Jahr 2006 vom Umfang her nahezu stabil geblieben. Die Zahl der Haushalte dürfte infolge des Trends zur Haushaltsverkleinerung zugenommen haben. Die Wohnungsnachfrage am Wohnungsmarkt ist insgesamt gestiegen. Baden-Baden ist eine Stadt mit Wachstumsimpulsen.

Die Baufertigstellungsdichte, d.h. die Zahl neuer Wohnungen je 1.000 Einwohner, ist in den vergangenen Jahren gesunken. Hierin ist eine Ursache für die derzeitigen Engpässe am Wohnungsmarkt begründet.

Bis dato erschweren Bauflächenengpässe die Schaffung eines Neubauangebotes. Die Möglichkeiten der Wohnungsnachfrage durch eine Ausweitung des Siedlungsgebietes zu begegnen, sind angesichts der topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten in Baden-Baden gering. Auch kleinere Bauflächen in Form von Baulücken oder Nachnutzungsflächen (bei aufgeborener Nutzung) sind nur begrenzt vorhanden.

Verschiedene Datenquellen weisen auf eine heterogene Einkommens- und Kaufkraftstruktur in Baden-Baden hin, gleichwohl die Stadt eine der höchsten Kaufkraftindices Deutschlands aufweist. Rund jeder siebte Haushalt in Baden-Baden ist als einkommensschwach einzustufen. Er verfügt über ein Einkommen, das in etwa den Transferleistungen bei SGB II-Bezug entspricht. Auch ein ausgeprägter Mittelstand lebt in der Kur- und Bäderstadt.

Die Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften und der Arbeitslosen ist erfreulich positiv verlaufen. Dies gilt auch für den Umfang der Wohngeldempfänger. Hieraus auf eine nachlassende Nachfrage nach preiswerten Wohnungen zu schließen, ist jedoch nicht zulässig. Vermutlich tragen Umschichtungen innerhalb der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher und die Preissteigerungen im Mietwohnungsangebot (ca. 2,4 % p.a.) dazu bei, dass die befragten Marktakteure eine eher wachsende einkommensschwache Nachfrage am Baden-Badener Mietwohnungsmarkt konstatieren, dies vor allem bei den Singlehaushalten.

Seit der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise sind Kapitalanleger am Markt aktiv, die in den Vorjahren noch nicht in dem Umfang in Erscheinung traten. Die wachsende, kaufkräftige Nachfrage nach Eigentumswohnungen führte zu spürbaren Preissteigerungen (ca. 5,4 % p.a.) auch bei bestehenden Eigentumswohnungen. Dies ist eine weitere Quelle für die Nach-

frageüberhänge am Markt, die zudem Preissteigerungen im Mietwohnungsbestand befördert. Mittlerweile hat die Dynamik der Transaktionen am Markt der Eigentumswohnungen nachgelassen.

Am Baden-Badener Wohnungsmarkt ist das Verhältnis von Wohnungen zur Zahl der Haushalte nahezu ausgeglichen. Dies täuscht jedoch darüber hinweg, dass es einerseits Versorgungsgapässe bei preisgünstigen Mietwohnungen und andererseits gewisse Angebotsüberhänge bei Eigentumswohnungen gibt.

Die großen Baden-Badener Wohnungsunternehmen – die kommunale GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH, die Baugenossenschaft Baden-Baden eG und die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG – nehmen mit ihrem gut 2.000 Wohnungen umfassenden Bestand eine wichtige Rolle in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte ein. Ihre Durchschnittsmiete unterschreiten die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft wie auch die nach Mieterhöhung von privaten Eigentümern geforderte Miete. Sie vermelden spürbare Nachfrageüberhänge bei den kleinen Wohnungen sowie einen Mangel an Bauland, der einem kontinuierlichen Wohnungsneubau entgegensteht. Auf eine freie Mietwohnung in ihrem Bestand kommen rechnerisch fünf wohnungssuchende Haushalte.

Der geförderte Wohnungsbestand spielt aufgrund seines sehr geringen Umfangs nur eine sehr untergeordnete Rolle in der Wohnraumversorgung Einkommensschwacher. Sie ist durch den Abschmelzprozess bei den Sozialbindungen und dadurch bedingt, dass Baden-Baden bisher nicht zu der Gebietskulisse der sozialen Wohnraumförderung gehörte. Damit entfiel auch ein wichtiges kommunales Steuerungsinstrument, das allerdings bei den meisten Investoren aufgrund der Belegungsbindungen, die eingegangen werden müssen, auf Vorbehalte stößt.

Versorgungsgapässe bestehen vor allem bei Singles, die kleine Wohnungen bis maximal 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche suchen. Sie werden vor allem von älteren Personen gesucht, insbesondere dann, wenn sie auch ein gewisses Maß an Barrierarmut und Komfort in Kombination mit relativ günstigen Mietpreisen bieten. Im Segment der preiswerten altersgerechten Wohnformen, auch durchaus mit vorpflegerischer Betreuung oder einem Mindestmaß an wohnbegleitenden Dienstleistungen, bestehen nach Einschätzung der Marktakteure die größten Angebotsdefizite.

Weitere Versorgungsgapässe bestehen bei

- Alleinerziehenden, zumeist im SGB II- oder Wohngeldbezug,
- Menschen mit Behinderung und eingeschränkter Wohnkaufkraft,
- Wohnungsnotfällen, vorzugsweise Mietschuldnern,
- Asylsuchenden mit einer notwendigen Anschlussversorgung am örtlichen Wohnungsmarkt.
- Ein geringes Neubauangebot führt zudem dazu, dass ältere Haushalte länger als wohl möglich gewollt in ihren (z.B. durch den Auszug der Kinder) zu groß gewordenen Wohnungen verbleiben und diese für eine Neubelegung mit Familien „blockieren“. Unterbelegung kann somit nicht in dem wünschenswerten Umfang abgebaut werden, da attraktive Wohnalternativen für Ältere fehlen.

Modellrechnungen zum Anteil an Kleinwohnungen am Gesamtbestand und zu einem ausreichend umfangreichen Angebot an angemessenen Wohnungen weisen darauf hin, dass derzeit ein Nachholbedarf bei Wohnungen bis zu 40 bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Höhe von rd. 300 Wohneinheiten besteht.

Auch für die Zukunft sind Wachstumsimpulse für die Wohnungsnachfrage zu erwarten. Somit bleibt eine Ursache der derzeitigen Versorgungsengpässe aller Voraussicht nach bestehen. Aufgrund der deutlichen Zunahme Hochbetagter werden barrierefreie und barrierearme Wohnungen benötigt. Barrierefreiheit lässt sich im Neubau am preisgünstigsten umsetzen. Eine zuverlässige Vorausschätzung des Umfangs einkommensschwacher Haushalte ist nicht möglich. Entlastungseffekte am Arbeitsmarkt oder konjunkturelle Effekte können jedoch durch die zunehmende Polarisierung der Einkommen und eine zu erwartende Zunahme der Altersarmut zunichte gemacht werden.

Ein Trendszenario zur Entwicklung minderverdienender Haushalte zeigt die Herausforderungen in der Ausgestaltung der kommunalen, sozialen Wohnungspolitik. Bei gleich bleibendem Anteil Einkommensschwacher an allen privaten Haushalten in Baden-Baden dürfte die einkommensschwache Nachfrage bis zum Jahr 2030 noch um weitere 230 Haushalte zunehmen, bei Berücksichtigung zukünftiger Altersarmut noch darüber hinaus.

Das zukünftige Wohnungsangebot muss sich nicht nur auf eine wachsende Gruppe von Hochbetagten ausrichten, sondern auch auf einen Zuwachs bei den Paaren mit Kind und den Alleinerziehenden. Geeignete familiengerechte Wohnungen sind durch Neubau, aber auch durch Mobilisierung im Bestand den Markt zuzuführen.

Der Wohnungsneubedarf, der durch den Haushaltszuwachs und den Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge entstehen wird, wird Hochrechnungen zufolge bis zum Jahr 2030 auf knapp 2.470 Wohneinheiten anwachsen, vor allem infolge der Haushaltszunahme. Dazu ist noch der Nachholbedarf in Höhe von 300 Wohnungen aus dem Ausgangsjahr der Prognose hinzuzurechnen, so dass ein Gesamtbedarf von 2.772 Wohnungen bis 2030 ermittelt werden kann. Um diesen Wohnungsbedarf zu decken, müsste die bisherige Bautätigkeit von im Schnitt 120 auf zukünftig rd. 160 Wohnungen ausgeweitet werden. Jedoch ist nicht der gesamte Neubaubedarf zugleich auch flächenrelevant.

Der Wohnungsneubedarf von 2.772 WE teilt sich statistisch in rd. 1.240 Ein- und Zweifamilienhäuser, 700 Mietwohnungen und 830 Eigentumswohnungen. Von den Mietwohnungen müssten mehr als die Hälfte, konkret 530 Wohnungen (300 WE Nachholbedarf zzgl. 230 WE durch Zuwachs einkommensschwacher Haushalte), als preisgünstige Wohnungen errichtet werden.

### **3. Wohnbauflächenpotentiale**

Der Gemeinderat hat am 21.10.2013 den Flächennutzungsplan (FNP) 2025 beschlossen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden umfangreiche Erhebungen zur Ermittlung und Deckung des Wohnbauflächenbedarfs vorgenommen. Zur Sicherung und Stärkung aller Stadtteile wurden im FNP 2025 im gesamten Stadtkreis neue Wohnbauflächen dargestellt.

Es wurden

- 40 ha Wohnbauflächen (incl. gemischte Bauflächen zu 50 %) im planerischen Innenbereich (Baulücken, Brachen, unerschlossene Baugebiete etc.) und
- 38 ha Wohnbauflächen (incl. gemischte Bauflächen zu 50 %) im Außenbereich („auf der grünen Wiese“)

ermittelt (s. Anlagen: Bauflächen und Baulückenpotentiale in Baden-Baden).

Die neuen Wohnbauflächen müssen einerseits der Zielsetzung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechen und sollen andererseits bestehende städtebauliche

Strukturen zum Erhalt und zur positiven Entwicklung des Ortsbildes aufnehmen. Das bedeutet, dass z.B. in der historischen Innenstadt mit den hochwertigen Villengebieten nur eine schonende städtebauliche Verdichtung erfolgen kann.

Bei der Berechnung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs wurde ein durchschnittlicher Wert von 60 EW/ha angesetzt. Im Einzelfall wäre es daher denkbar, die Baudichte im Einzelfall auch höher anzusetzen (Bsp. Wörthstraße, ca. 80 WE / ha).

Auf der Basis der o.g. 78 ha Wohnbauflächenpotentiale wäre der in der Studie unter Ziffer 2 genannte Wohnungsneubedarf in Höhe von ca. 2.772 Wohnungen realisierbar.

## **4. Lösungsansätze**

### **4.1 Förderung über das Landeswohnraumförderungsprogramm**

Die Stadt hat im Sommer 2014 gegenüber dem Land die Aufnahme der Stadt Baden-Baden in die Förderung über das Landeswohnraumförderprogramm bei der Landesregierung eingefordert. Diesem Ersuchen wurde für das Programm ab dem Jahr 2015 stattgegeben, so dass die Stadt Baden-Baden bzw. entsprechend agierende Unternehmen und Personen ab sofort auch über die entsprechenden Fördermittel bei entsprechender Einhaltung der Voraussetzungen verfügen können.

Einen wesentlichen Ansatz zur Versorgung mit preiswertem Wohnraum bildet der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau. Bund (500 Mio. €) und Länder (1 Milliarde €) geben derzeit zusammen rund 1,5 Milliarden € für die soziale Wohnraumförderung aus. Dieser Betrag steht in einem erheblichen Missverhältnis zu den Ausgaben für Wohngeld und Unterkunft in Höhe von 15,5 Milliarden €, zu denen die Städte 10,5 Milliarden beisteuern. Es erscheint sinnvoll, durch eine deutliche Ausweitung der Objektförderung das verfügbare Angebot an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum auszuweiten.

Mit den Förderprogrammen 2012 und 2013 hat das Land Baden-Württemberg die Förderkulisse zugunsten der sozialen Mietwohnraumförderung verschoben. Neben dem Neubau werden mit dem Programm seit 2013 nun auch der Erwerb neuen Sozialmietwohnraums sowie der Ersatzneubau gefördert.

Neu ist auch die Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand. Das gesamte Förderinstrumentarium wurde von der EU-Kommission genehmigt.

Anspruchsberechtigt zum Bezug einer geförderten Mietwohnung ist der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (WBS). Die Einkommensgrenzen wurden in Baden-Württemberg in den letzten Jahren deutlich erhöht. Das in unserer Gesellschaft vorherrschende Klischee, dass nur einkommensschwache Haushalte in den Genuss einer geförderten Wohnung kommen können, ist überholt. So beträgt z. B. die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm seit 2014 für einen 1-Personenhaushalt 21.730 €, für einen 3-Personenhaushalt 37.270 € und für einen 6-Personenhaushalt 62.425 €.

In Baden-Württemberg erfolgt eine öffentliche Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus bisher nur durch die Förderprogramme des Landes. Der Bund leistet in diesem Zusammenhang zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Länder. Das Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg sieht im Jahre 2013 beim sozialen Mietwohnungsbau im Wesentlichen folgende Förderungen vor:

a) Neubau

Darlehen mit 0,0 % Zins, wahlweise in Kombination mit einem abgezinsten Zuschuss von max. 602 bzw. 876 €/m<sup>2</sup> (max. 50 % des möglichen Förderdarlehensbetrags), energetischer Standard KfW 70 Haus.

#### b) Bestand

Kauf von Miet- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand. Der Wohnraum muss gut erhalten sein, derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechen und seine Nutzung darf nicht, z. B. durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden, eingeschränkt sein.

Die Laufzeit der Förderungen beträgt 15 oder 25 Jahre. Als Gegenleistung ist der Mietpreis um 33 Prozent gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums nur Personen überlassen werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Dennoch wird die Landesförderung nicht ausreichen, um Investoren zum Bau von sozialen Mietwohnungen zu bewegen. Durch das langjährige niedrige Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt ist die Attraktivität der zinsgünstigen bzw. zinslosen Förderdarlehen verloren gegangen und für viele potentielle Investoren stellen die mit der Förderung verbundene Belegungs- und Mietpreisbindung eine nicht akzeptable Hürde dar.

## **4.2. Steuerung über städtebauliche Erneuerungsprogramme**

Die Städtebauförderung dient dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen und Wohnungsbestände in den Städten und Gemeinden. In baulich vorgenutzten Gebieten können insbesondere auch stadtklimatische und energetische Verbesserungen erreicht werden.

Insgesamt stärkt die Städtebauförderung die örtliche, kommunale Identität und Attraktivität, verbessert die wirtschaftliche Leistungskraft, stärkt die soziale Stabilität in den Kommunen und unterstützt den Wohnungsbau.

Die städtebaulichen Erneuerungsprogramme, wie z. B. Landessanierungsprogramm oder Programm Soziale Stadt, bieten eine hervorragende Möglichkeit, die historischen Strukturen der Innenstädte zu stärken, die Bausubstanz zu verbessern, energetische Sanierungen durchzuführen, Quartiere zu stabilisieren und die Gestaltung des öffentlichen Raums aufzuwerten. Darüber hinaus können viele innerörtliche Brachflächen und leer stehende Gebäude einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Umnutzung von Gewerbebrachen und bisher anderweitig genutzte Flächen bieten weitere Chancen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes ist, insbesondere unter Bündelung der Förderansätze der Wohnraumförderung, ein Schwerpunkt der Städtebauförderprogramme.

Wegen ihrer vielfältigen städtebaulichen, wirtschaftlichen, konjunkturellen und sozialen Effekte ist die städtebauliche Erneuerung ein sehr gutes und bewährtes Instrument des Landes in Verbindung mit den Städten und Kommunen zur Schaffung von Wohnraum mit Lebensqualität im Umfeld. Sie können ebenso dazu dienen, die kommunalen Klimaschutzziele („Baden-Baden setzt auf 37“) umzusetzen.



Städtebauliche Erneuerungsprogramme wurden bereits vielfach in Baden-Baden eingesetzt. Derzeit wird in Baden-Oos ein Sanierungsgebiet mit 14,7 ha nach dem Landessanierungsprogramm umgesetzt. Weitere potentielle Gebiete sind in Prüfung.

#### **4.3 Richtlinien zur kommunalen Wohnraumförderung (Förderung des Erwerbs von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ein- und/oder Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung der Hauptwohnung)**

Mit Datum 01.07.2005 traten die Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke für den eigengenutzten Familienheimbau - Vergaberichtlinien - in Kraft. Danach bestehen u.a. folgende Möglichkeiten: Familien deren Bruttoeinkommen die höchste Einkommensgrenze, die im Landeswohnraumförderprogramm - in der jeweils gültigen Fassung - angewandt wird, nicht überschreiten und deren Haushalt mindestens ein Kind unter 18 Jahren oder ein auf Dauer schwerbehindertes oder ein pflegebedürftiges Familienmitglied angehört

- können ein Grundstück zum Verkehrswert auf der Basis des für das Verkaufsgrundstück maßgeblichen Bodenrichtwertes erwerben oder
- erhalten ein Erbbaurecht auf die Dauer von 75 Jahren gegen Zahlung eines 4 %igen Erbbauzinses, aus dem - auf der Basis des für das Erbbaugrundstück maßgeblichen Bodenrichtwertes resultierenden - Verkehrswert, verbunden mit einer indexbezogenen Anpassungsklausel und einem auf die Dauer von 20 Jahren befristeten Ankaufsrecht zu dem dann gültigen - auf der Basis des für das Erbbaugrundstück maßgeblichen Bodenrichtwertes resultierenden - Verkehrswert, ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen oder Wertminderungen durch den Erbbauberechtigten

Unabhängig davon wurde am 08.06.2009 mit Drucksache 09.181 der Beschluss zum Verkauf der städtischen Baugrundstücke im Baugebiet Langenäcker in Ebersteinburg gefasst, der einen max. Preisnachlass von 60,00 €/m<sup>2</sup> für Familien mit Kindern vorsieht - je 20,00 €/m<sup>2</sup> für das erste und zweite Kind und je 10,00 €/m<sup>2</sup> für das dritte und vierte Kind. Für berücksichtigungsfähige Kinder, die innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages geboren werden, gibt es diesen Nachlass noch nachträglich.

Künftig sollen die

- Richtlinien zur Abgabe städtischer Grundstücke für den eigengenutzten Familienheimbau - Vergaberichtlinien - und
- die Subventionspraxis beim Verkauf der städtischen Grundstücke im Baugebiet Langenäcker grundsätzlich zusammengeführt werden, mit der Folge, dass
- ein Grundstücksverkauf unter Anwendung der Vergaberichtlinien künftig grundsätzlich unter Gewährung eines kinderbezogenen max. Kaufpreisnachlasses von 60,00 €/m<sup>2</sup> für Familien mit (vier) Kindern (15,00 €/m<sup>2</sup> je Kind) unter 18 Jahren erfolgen kann (anstatt – wie bisher – Verkauf zum Verkehrswert auf der Basis des für das Verkaufsgrundstück maßgeblichen Bodenrichtwertes).  
Familien die im Zeitpunkt des Erwerbs weniger als vier Kinder haben, erhalten den Nachlass für alle innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages geborenen berücksichtigungsfähigen Kinder noch nachträglich oder
- ein Erbbaurecht gegen Zahlung eines 4 %igen Erbbauzinses mit einer indexbezogenen Anpassungsklausel und der Vereinbarung eines auf die Dauer von 20 Jahren befristeten Ankaufsrechtes vergeben werden kann.  
Der Berechnung des Erbbauzinses wird der sich unter Zugrundelegung des maßgeblichen Bodenrichtwertes ergebende Verkehrswert des Erbbaugrundstücks abzüglich des

v.g. Preisnachlasses je berücksichtigungsfähigem Kind im Zeitpunkt der Erbbaurechtsvergabe zugrunde gelegt.

Bei Ausübung des Ankaufsrechtes hat der Erbbauberechtigte den sich unter Zugrundelegung des maßgeblichen Bodenrichtwertes ergebenden Verkehrswert des Erbbaugrundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages, ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen oder Wertminderungen durch den Erbbauberechtigten, zu entrichten.

Im Übrigen soll künftig

- die subventionierte Grundstücksvergabe nur für max. 50 % aller in einem Baugebiet belegenden Grundstücke bis zu einer Größe von max. 400 m<sup>2</sup> gelten und
- die diesbezügliche Bewerberauswahl unter Berücksichtigung eines dezidierten Punktesystems erfolgen.

Außerdem soll bei der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken (unabhängig davon ob ein verbilligter Verkauf oder ein Verkauf gegen Gebot erfolgt) ein bestimmter Energiestandard - derzeit KfW-Effizienzhaus-Standard 70 oder besser - festgelegt werden. Sollten die Standards geändert werden, ist in jedem Fall der für eine KfW Förderung maßgeblichen Mindeststandard einzuhalten.

#### **4.4 Wohnberatung, Förderung in bestehenden Wohnungen**

Zur Unterstützung der alters- und behindertengerechten Wohnraumanpassung ist seit 2 Jahren beim Pflegestützpunkt der Stadt Baden-Baden eine Gruppe von 10 ausgebildeten, ehrenamtlichen Wohnberatern unterwegs, die ältere und zum Teil behinderte Menschen und Angehörige einzelfallbezogen, d.h. bezüglich Umbau und Anpassungsbedarf der konkreten Wohnung zu technischen, baulichen und finanziellen Fördermöglichkeiten, berät. Die Wohnberatung Baden-Baden analysiert kostenfrei bei einem Besuch das Haus oder die Wohnung und gibt konkrete Hinweise für sachgerechte und zukunftsorientierte Anpassungsmaßnahmen. Diese können zum Beispiel den Einbau von Treppenliften, von barrierefreien Bädern, von Rampen, Handläufen und Haltegriffe umfassen, wie auch Änderungen von Grundrissen. Die Analyse der jeweiligen Wohnsituation erfolgt vertraulich, individuell und neutral anhand einer Checkliste. Damit wird sichergestellt, dass alle relevanten Punkte angesprochen werden. Integriert werden auch Hinweise auf mögliche finanzielle Fördermittel.

Dieses Angebot sollte im Sinne einer kommunalen Anlauf- und Beratungsstelle durchaus noch weiter entwickelt und qualifiziert werden.

Hier werden zwei unterschiedliche Ziele verfolgt:

Zum einen geht es um den Verbleib in der eigenen Wohnung durch entsprechende Hilfen, um damit auch Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Ein Handlungsinstrument ist im Kapitel 4.3 zur Wohnberatung beschrieben, wo es um die alters- und behindertengerechte Erhaltung von Wohnungen und Häusern geht. Ein anderer Zugang soll intensiviert werden über die 2015 einzurichtende Fachstelle Wohnraumsicherung. Diese hat die Aufgabe, bei der wachsenden Anzahl von Wohnungsnotfällen durch frühzeitige Intervention und Prävention den Verlust der Wohnung durch Mietschulden u.ä. zu vermeiden.

Anders gestaltet sich die Situation bei vielen älteren Menschen, die durch Verlust ihres Partners und/oder Auszug der Kinder in längst zu großen Wohnungen zur Miete wohnen, oft nicht mehr aus dem Haus gehen, weil sie im zweiten oder dritten Geschoss auch diese We-

ge nicht mehr bewältigen können und nur mangels organisatorischer oder logistischer Hilfe den Umzug in eine kleinere und günstigere Wohnung scheuen. Hier sollen Anreize für ältere Menschen zum Wohnungstausch mit konkreten praktischen und finanziellen Anreizen entwickelt werden, um in solchen Einzelfällen diese Menschen für einen Wohnungstausch zu gewinnen und gleichzeitig den Familien, die eine größere Wohnung suchen, eine neue Option zu bieten.

#### **4.5 Baden-Badener Wohnraumförderungsprogramm (BADWoF). (Förderung von Mietwohnraum mit Wohnberechtigungsschein durch die Stadt Baden-Baden)**

In der Vergangenheit hat sich der Bestand an sozial gefördertem Wohnraum durch das Auslaufen von entsprechenden Bindungen deutlich vermindert. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Zudem ist der soziale Mietwohnungsbau in Baden-Baden, wie auch in ganz Baden-Württemberg, seit einigen Jahren fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Auffallend bei den anderen Fördermodellen der bundesdeutschen Städte ist, dass viele als Grundlage einer kommunalen Förderung verbilligte Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau anbieten und die stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaften sowohl in der Neubau- als auch in der Bestandsförderung eine tragende Rolle spielen.

Nach der Analyse der Förderaktivitäten anderer Städte und in Anbetracht der vorhandenen Landesförderung schlägt die Arbeitsgruppe eine kommunale Förderung in Höhe von 0,5 Mio. € jährlich durch die Schaffung von Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein vor. Der Förderrahmen könnte bei entsprechendem Bedarf aufgestockt werden.

Die Förderung der Stadt erfolgt komplementär zur Landesförderung. Die Förderung erfolgt vorbehaltlich der jeweils im Haushalt der Stadt Baden-Baden zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel.

Der Neubau von Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein soll mit einem Baukostenzuschuss wie folgt gefördert werden:

- bei 15jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 200 €/m<sup>2</sup>,
- bei 25jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 285 €/m<sup>2</sup>,

Ankauf von Belegungsrechten in Bestandswohnungen

- bei 15-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 135 €/m<sup>2</sup>,
- bei 25-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 190 €/m<sup>2</sup>.

#### **4.6 Innenentwicklungskonzept Baden-Baden "IBAD" (Abschöpfung planungsbedingter Wertzuwächse)**

Ziel des Innenentwicklungskonzeptes Baden-Baden „IBAD“ ist, gesamtstädtisch planungsbedingte Wertzuwächse für eine sozial verträgliche Stadtentwicklung abzuschöpfen. Mit diesem praxisorientierten Konzept soll ein baulandpolitischer Grundsatzbeschluss ermöglicht werden, der eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantiert. Damit soll innerhalb der Vielfalt der zielgruppenorientierten Wohnwünsche vor allem dem Bedarf an Wohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein entsprochen werden.

Dies dient auch dem Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und der gleichmäßigen Auslastung der Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorgen

IBAD orientiert sich zwar an vorhandenen Modellen, in Baden-Baden bestehen jedoch bei neuen Überplanungen bei weitem nicht die hohen Grundstückspotentiale und Wertsteigerungen, wie sie in Großstädten teilweise vorhanden sind. Ferner hat Baden-Baden kein mit diesen Städten vergleichbares Mietniveau.

IBAD gilt stadtweit für den Fall, dass im Zuge der Innenentwicklung (Neuplanungen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. Bebauungsplanänderungen) neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung geschaffen wird.

Dem Planungsbegünstigten soll durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen und öffentlichen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn in gewissen Umfang verbleiben. Soweit Maßnahmen ursächlich durch die Planung hervorgerufen werden, sollen die Planungsbegünstigten eine angemessene Mitverantwortung tragen für Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung, die Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grün sowie die Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards. Der Planungsbegünstigte soll damit analog wie bei einem vorhaben bezogenen Bebauungsplan die Kosten für die Planung, Erschließung, Hochwasserschutz, Infrastruktur und Grün bezahlen und kostenlos die später öffentlich genutzten Flächen abtreten.

Für die Anwendung von IBAD sind folgende Rahmenbedingungen maßgebend:

A: Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs (Stadtteile, Straßenzüge, Zonen, Einzelstandorte)

B: Festlegung der planungsrechtlichen Gebietskategorien für die IBAD Anwendung findet (Umwandlung von Mischgebieten in Wohngebieten)

C: Dichtekonzept (Festlegung des maximalen Maßes der baulichen Nutzung, z.B. Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl / max. Gebäudehöhe; § 17 Abs. 1 und 2. BauNVO sind hierbei zu beachten)

D: Qualitätsstandards für die neu zu schaffenden Wohnungen (z.B. Mindestgröße und Mindestausstattung). Ferner soll ein Anteil von bis zu 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche dem bezahlbaren Wohnraum (mit Wohnberechtigungsschein) zugeführt werden.

E: Gestaffelte städtebauliche und architektonische Qualitätsstandards abhängig von Lage und Umfeldqualität (z.B. Umgebungsschutz nach § 15 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).

Für soziale und bürgerschaftliche Projekte die im Interesse der Öffentlichkeit liegen kann von den Anforderungen nach Ziffer A bis E abgewichen werden. Vor einer Umwandlung von Gewerbe- oder Mischgebieten in Wohnbauflächen muss auch der dabei mögliche Verlust an Gewerbestandorten abgewogen werden. Wohnbaustandorte können damit nicht beliebig zu Lasten von bestehenden Gewerbeflächen generiert werden.

Für größere Bereiche ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB zur Erlangung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs zu prüfen. Die Anwendung greift somit nicht bei bestehendem, unverändertem Planungsrecht. Des Weiteren gilt die Anwendung nicht für bereits eingeleitete Verfahren.

Bei kommunalen Flächen hat zudem eine Vergabe nach Konzeptqualität (Anteil für den geförderten Mietwohnungsbau bzw. für bestimmte Zielgruppen, intelligente Nachverdichtungskonzepte, Umsetzung vorbildhafter energetischer Maßnahmen) zu erfolgen.

Je nachdem, wie weitreichend die o.g. Anforderungen sind, soll mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB die Voraussetzung zur Umsetzung der Maßnahme geschaffen werden, um damit die Planungsziele vertraglich zu sichern.

Das Innenentwicklungskonzept Baden-Baden wurde bereits beim vorhaben bezogenen Bebauungsplanverfahren „Wörthstraße“ praktiziert und soll in gleicher Weise bei weiteren Bauvorhaben dieser Art angewendet werden.

## 5. Fazit

Die Stadt Baden-Baden hat im Rahmen der Erstellung seines Konzeptes zur Wohnraumförderung in Baden-Baden den Wohnungsbedarf durch eine Prognose erstellen lassen. Demnach besteht ein Wohnungsneubedarf von 2.772 WE bis 2030, der sich in rd. 1.240 Ein- und Zweifamilienhäuser, 700 Mietwohnungen und 830 Eigentumswohnungen teilt. Von den Mietwohnungen müssten mehr als die Hälfte, konkret 530 Wohnungen (300 WE Nachholbedarf zzgl. 230 WE durch Zuwachs einkommensschwacher Haushalte), als preisgünstige Wohnungen errichtet werden.

Allgemein lässt sich feststellen, dass der Wohnflächenbedarf bei gleichzeitiger Abnahme der Belegungsdichte in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist. Nach Angabe des Statistischen Landesamtes 2013 wird sich die Zahl der Haushalte erhöhen, wobei die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Vier- bis Fünf-Personenhaushalte aufgrund der fortschreitenden gesellschaftlichen Veränderungen überdurchschnittlich zunehmen wird.

Dies hat verschiedene Gründe:

- wohlstandsbedingte Zusatznachfrage nach Wohnraum (das verfügbare Einkommen lag laut Statistischem Landesamt in Baden-Baden im Jahr 2011 mit ca. 25.000 Euro deutlich über dem Landeseinkommen von rund 20.000 Euro pro Person),
- weitere Abnahme der traditionellen Familienstrukturen,
- stetiger Anstieg der Zahl der Alleinerziehenden (Laut Angabe des Statistischen Jahrbuchs Baden-Baden 2011 lag die Zahl im Jahr 2011 bei über 33%),
- hoher Anteil älterer Bewohner, die nach dem Tod ihrer Partner in der ehemals gemeinsamen Wohnung bleiben,
- eine zunehmend längere Selbstständigkeit von älteren Menschen,
- Zunahme des Altenquotient,
- spätere Familiengründung,
- Zunahme der finanzkräftigen ausländischen Bevölkerung.

Die Stadtverwaltung Baden-Baden hat die Situation eingehend analysiert, bestehende Instrumente kritisch untersucht und neue erarbeitet.

Das Landeswohnraumförderprogramm ermöglicht seit 2015 die Förderung von Mietwohnraum auch in Baden-Baden. Mit den städtebaulichen Erneuerungsprogrammen des Landes wurden schon mehrere Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, wie z.B. in der Cité, so dass auch dieses künftig zum Einsatz kommen soll.

Bei der Grundstücksvergabe will die Stadt mit der Richtlinie zur kommunalen Wohnraumförderung Familien mit Kindern fördern. Zudem wird die Stadt Baden-Baden die Baulandentwicklung, insbesondere in den westlichen Stadtteilen vorantreiben, in dem Sie entsprechende Baubauungspläne aufstellen und die Umlegung und Erschließungen im Rahmen eines kommunalen Wohnbau-Flächenmanagement durchführen lassen.

Mit Hilfe der Wohnberatung und der Fachstelle Wohnraumsicherung soll der Verbleib in der eigenen Wohnung durch Beratung zur alters- und behindertengerechten Anpassung bzw. durch Hilfe bei Wohnungsnotfällen erreicht werden. Außerdem werden durch praktische und materielle Anreize ältere Menschen bei einem Wechsel in angemessenen kleinere Wohnungen unterstützt.

Das Baden-Badener Wohnraumförderprogramm will mit städtisch zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von 0,5 Mio. € jährlich die Schaffung von Wohnraum mit Wohnberechtigungsschein begünstigen und mit dem Innenentwicklungskonzept Baden-Baden sollen planungsbedingte Wertzuwächse für eine sozial verträgliche Stadtentwicklung abgeschöpft werden.

Die Stadt Baden-Baden wird daher seine städtische Wohnungsbautochter GSE verpflichten innerhalb der nächsten 10 Jahre rund 250 Mietwohneinheiten zu schaffen, um so einen wesentlichen Beitrag auf die Nachfrage und den Nachholbedarf, insbesondere im preisgünstigen Segment, zu leisten.

Die Stadt Baden-Baden wird die für einen bezahlbaren Wohnungsbau notwendigen Grundstücke bereitstellen. Als konkrete Maßnahmen sind die Bebauung in der Wörthstraße, in der Hubertusstraße, in der Aumattstraße, in der Kuppenheimer Straße und Schwarzwaldstraße in den nächsten Jahren vorgesehen.