

## ANTRAG

**Antragsteller:**  
SPD-Fraktion

**Datum:**  
20.11.2018

**Antrag:** Entwicklung neuer und alter kreativer wohnungspolitischer Instrumente  
- Haushaltsantrag der SPD-Fraktion vom 14.11.2018

**Bezug SEK:**

### Antragstext:

1. In den Teilhaushalt 17, Produktgruppe „Wohnungsbauförderung“, werden weitere 50.000 Euro eingestellt.
2. Diese Mittel nutzt die Verwaltung im Jahre 2019 für eine Untersuchung und einen Bericht an den Gemeinderat zu der Frage, wie die Stadt Ludwigsburg durch bislang nicht angewandte wohnungspolitische Instrumente zügig neuen, vor allem preiswerteren Wohnraum schaffen kann.
3. Die Untersuchung soll sich – unter anderem - auf folgende Möglichkeiten zur Schaffung preiswerteren Wohnraums erstrecken:
  - a) kann die Stadt städtische Grundstücke (Baulücken und Neubauf Flächen) als **Erbbaurechte** vergeben, vor allem an finanziell schwächere Bevölkerungskreise (§ 27 Abs. 2 ErbbauRG)? Welche Voraussetzungen sind hierzu zu schaffen? Welche Laufzeiten sieht die Verwaltung als sinnvoll an?
  - b) Welche Förderinstrumente bestehen in Bezug auf (private) **Wohnungsbau-genossenschaften**? Können etwa Grundstücke in Neubaugebieten bevorzugt an Genossenschaften vergeben werden? Was spricht dagegen, was dafür, dass die Stadt Mitglied privater Wohnungsbaugenossenschaften wird?
  - c) Sind bei der Veräußerung städtischer Grundstücke andere Modelle der Kaufpreiszahlung denkbar, etwa **Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen**?
  - d) Sieht die Stadt eine Möglichkeit, durch **Darlehen oder Zuschüsse** den Erwerb privater Grundstücke durch Interessenten zu fördern?
  - e) Welche Unterstützung kann die Stadt insbesondere ihren eigenen MitarbeiterInnen (und jenen der städtischen Gesellschaften) geben, um in Ludwigsburg bezahlbar wohnen zu können? Kommen Hilfestellungen bei der Suche (Wohnraumvermittlung), Arbeitgeber-darlehen oder Zuschüsse in Betracht?
  - f) Gibt es neue Erkenntnisse in der Verwaltung zu der Frage, ob der Erlass einer Satzung gegen Wohnraumzweckentfremdung Erfolge verspricht?

## **Begründung:**

Die Wohnungsnot ist immens, gerade bezahlbarer Wohnraum ist in der Stadt nicht zu finden. Daher ist es kein gutes Zeichen, wenn der Haushaltsentwurf der Verwaltung die Mittel für Wohnbauförderung von 2018 auf 2019 um fast € 15.000,00 gekürzt hat.

Um Wohnraum zu schaffen, sind neben den klassischen Mitteln (Baulandausweisung, Sozialwohnungsbau) neue, kreative, unterschiedliche Maßnahmen notwendig. Manche davon sind gar nicht neu, sondern in früheren Zeiten der Wohnungsnot oder in anderen Teilen Deutschlands erprobte und bewährte Instrumente.

**Erbbaurechte**, vielleicht befristet auf die Hälfte oder sogar nur ein Drittel der üblichen Laufzeit, also 49,5 oder 33 Jahre (also eine Generation), können gerade jungen Familien ermöglichen, ein eigenes Haus zu bauen oder zu erwerben, ohne die immensen Kosten für den Grunderwerb aufbringen zu müssen. Wenn dann die Kinder ausgezogen sind und der Heimfall eintritt, erhalten die Erbbaurechtsnehmer den Wert ihrer Immobilie und können damit ihren Ruhestand mitfinanzieren, z.B. durch den Kauf einer kleineren Wohnung. Und die Stadt als Grundeigentümerin kann das Haus erneut an eine jüngere Familie vergeben.

Im Mietwohnungsbereich entwickelt die städtische Wohnungsbaugesellschaft gute Ideen („Fair Wohnen“). Aber private **Wohnungsbaugenossenschaften** machen ebenfalls finanzschwächeren Schichten der Bevölkerung gute Mietangebote. Die Informationsfahrt des Gemeinderats nach Zürich hatte einen Schwerpunkt in diesem Thema, was kann daraus gemacht werden? Vielleicht kann die Stadt Grundstücke in Neubaugebieten an Wohnungsbaugenossenschaften vergeben? Andere Städte sind bereits Mitglied von Wohnungsbaugenossenschaften geworden, ist dies auch für Ludwigsburg sinnvoll? Als Privatunternehmen unterliegen Wohnungsbaugenossenschaften nicht den strengen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Vergabe und zur Daseinsvorsorge nach der GemO – anders als die städtische Wohnungsbaugesellschaft.

Ist es denkbar, dass die Stadt bei der Veräußerung ihrer Grundstücke den Kaufpreis stundet oder Ratenzahlungsvereinbarungen (z.B. in Form einer Leibrente aus dem Grundstück) vereinbart? Dies würde der Vergabe von Erbbaurechten ähneln.

**Arbeitgeberunterstützung** an die eigenen Mitarbeiter und jene der städtischen Gesellschaften bei der Wohnungssuche oder der Beschaffung von Wohnraum wären auch ein Mittel, im Wettbewerb um die dringend benötigten Fachkräfte zu bestehen. Weitere, kreative Ideen zur Wohnraumschaffung entwickeln sich womöglich in der Arbeit an der Untersuchung.

## **Unterschriften:**

**Margit Liepins**

**Verteiler: DI, DII, DIII, GSGR, S08, FB 20, FB 23 (f), FB 61**

## **Federführung:**

FB Liegenschaften

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	04.12.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	05.12.2018	ÖFFENTLICH