

Stadt Weil der Stadt – Handlungsprogramm Wohnen

Sozialbauverpflichtung

Ziele der Maßnahme

Die Stadt Weil der Stadt strebt für künftige Wohnbauentwicklungen eine soziale Durchmischung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an.

Beim Segment des preisgedämpften Wohnraums sollen sowohl (Sozial)Mietwohnungen als auch preiswertes Wohneigentum nach Maßgabe des jeweiligen Wohnbauförderprogramms BW (derzeit „2018/ 2019“) mit ca. 2/3 Sozialmietwohnungen und ca. 1/3 bezahlbares Wohneigentum geschaffen werden.

Der geplante Mietwohnungsmix orientiert sich an den städtischen Erfahrungen bzw. den Anfragen von Interessenten mit Wohnberechtigungsschein. Die Mietpreishöhe bei der Mietpreisbindung liegt mindestens 33 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete.

Der Gemeinderat beschließt, dass grundsätzlich bei Neubauprojekten in der Kernstadt und im Ortsteil Merklingen mindestens 20%, und in den übrigen Ortsteilen mindestens 15 % der Wohnfläche der Sozialbauverpflichtung unterliegen.

Dies gilt nach folgenden Maßgaben:

1. Die Regelung ist anzuwenden, wenn die Stadt Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einer zu erwartenden Wohnfläche von über 500 m² veräußert.
2. Die Regelung ist außerdem anzuwenden, wenn die Stadt über neues Planungsrecht eine höhere Wohnfläche zulässt (bei zu erwartenden Wohnflächen von über 500 m²).
3. Bei privaten Neubauten über 500 m² Wohnfläche ohne die steuernden Einflussmöglichkeiten nach Nr. 1 und 2 verhandelt die Stadt mit dem Investor über eine freiwillige Anwendung der Sozialbauverpflichtung.
4. Absoluter Schwerpunkt liegt bei der Förderung des Mietwohnungsbaus.

Im Einzelfall wird durch den Gemeinderat festgelegt, ob und in welcher Quote eine Wohneigentumsförderung zur Abgeltung der Sozialbauverpflichtung zugelassen wird

Für die Mietwohnraumförderung gilt:

- a. Mindestens 2/3 der Quote ist gemäß den Bedingungen des LWoFPr. mit 33% Mietabschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer 25-jährigen Bindung zu vermieten.
- b. Der verbleibende Anteil, also maximal 1/3 der Quote ist in Form von preisreduziertem Wohnraum mit 15% Mietabschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer 20-jährigen Bindung zu vermieten.
- c. Die Vermietung dieser Wohnungen darf nur an Personen mit aktuellem Wohnberechtigungsschein mit der entsprechenden Wohnungsgröße erfolgen. Damit die Stadt auf eine zweckmäßige Belegung Einfluss hat, ist für die Bindungszeit insbesondere bei institutionellen Vermietern ein Belegungsrecht für die Stadt zu vereinbaren.
- d. Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der in Klammern stehende Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels in der jeweiligen Lage, Größe und Ausstattungs-klasse. Die Einstufung wird vorab festgelegt.

Für die Wohneigentumsförderung gilt:

- a. Der Kaufpreis für die Wohnung ist um 15% gegenüber dem durchschnittlichen Verkaufspreis pro m² vergleichbarer Wohnungen und Stellplätzen im Objekt zu reduzieren.
- b. Der Verkauf der Wohnung erfolgt an den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen aus dem LWoFPr. einhält.
- c. Der Erwerber darf die Wohnung frühestens nach 15 Jahren veräußern und hat sie in dieser Zeit selbst zu bewohnen. Eine Härtefallregelung mit Bestimmungen über eine Weitergabeverpflichtung an einen Nachnutzer und evtl. finanzielle Kompensationen werden vorgesehen.

Die Einhaltung der Vorgaben wird in geeigneter Weise in Kaufverträgen, städtebaulichen Verträgen und über Grundbucheintragungen gesichert.

Die Sicherung der entsprechenden Nutzung erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung der Belegungsrechte für die Stadt auf die Dauer von 20 Jahren sowie beim preiswerten Wohneigentum durch Sicherung auf Eigennutzung auf die Dauer von 15 Jahren.