



**KT-Drucks. Nr. 063/2016**

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Dezernent**

Alfred Schmid  
Telefon 07031-663 1640  
Telefax 07031-663 1269  
a.schmid@lrabb.de

19.03.2016

**Schaffung bezahlbaren Wohnraums**

Anlage 1: Mögliche Handlungsoptionen für Kommunen und Landkreis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Anlage 2: Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive

**I. Vorlage** an den

Sozial- und Gesundheitsausschuss  
zur Beschlussfassung

18.04.2016  
**öffentlich**

**II. Beschlussantrag**

1. Die Konstituierung eines Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum mit Vertretern des Kreisverbandes des Gemeindetags, der Immobilienwirtschaft, der Liga der freien Wohlfahrtspflege und des Landkreises wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Sozial- und Gesundheitsausschuss begrüßt das partnerschaftlich erarbeitete Papier „Mögliche Handlungsoptionen für Kommunen und Landkreis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ (Anlage 1) und beauftragt die Verwaltung gemeinsam mit den Beteiligten ein Konzept zur Schaffung von Wohnraum im Kreis Böblingen zu erstellen.

### **III. Begründung**

Aus der Mitte des Kreistags wurde die Landkreisverwaltung fraktionsübergreifend aufgefordert, die Belebung des Sozialen Wohnungsmarkts aufzugreifen, nachdem bereits im Zuge der Kreistagswahl 2014 die Liga der freien Wohlfahrtspflege diese Thema kreispolitisch platziert hatte.

#### ***Sozialhaushalt des Landkreises***

Bedingt durch den weiter wachsenden Wohnungsbedarf im Ballungsraum, enorm gestiegene Preise für Immobilien und Mietwohnungen und einem schrumpfenden sozialen Wohnungsbau mit einem kontinuierlichen Rückgang an gebundenen Wohnungen, wird es auch im Landkreis Böblingen für die Menschen schwieriger, ausreichenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies gilt insbesondere für kinderreiche Familien, Alleinverdiener, Alleinerziehende, Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen und Rentner.

Kreisweit betroffenen sind nicht nur rd. 10.000 Haushalte als Bezieher von Sozialtransferleistungen: Nicht nur Haushalte mit niedrigen Einkommen und/oder Marktzugangsproblemen, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die seit dem Jahr 2014 mit hoher Geschwindigkeit angewachsene Zahl von Flüchtlingen erschwert die ohnehin schon knappe Wohnraumversorgung. Private Anbieter im Kreis Böblingen haben die Möglichkeit, sich an eine finanzstarke Klientel zu richten, so dass Wohnungsneubau eher im oberen Preissegment entsteht. Wir benötigen Wohnraum für alle, für breite Schichten sowie eine soziale Durchmischung in den (Neubau) Wohngebieten.

Der Landkreis ist als Sozialleistungsträger nach SGB II, SGB XII und dem Wohngeldgesetz unmittelbar betroffen. Einen erheblichen Teil des kommunal finanzierten Sozialbudgets binden die Kosten der Unterkunft, Eingliederungshilfe und Hilfe zur Pflege.

#### ***Umsetzung der Sozialplanungen des Landkreises***

Sozial- und kreispolitische Herausforderungen, wie der Vorrang dezentraler ambulanter vor stationärer Wohnversorgung für Menschen mit wesentlichen Behinderungen (geistige-, körperliche-, seelische bzw. mehrfache Behinderung), stoßen auf die Realitäten und können auf dem freien Wohnungsmarkt nur unzureichend realisiert werden. Das Wohnen durch den rechtzeitigen altersgerechten (Um-)Bau von Wohnungen demografiesicherer zu machen, ist ein Beitrag zur Realisierung ambulanter Pflege im Vorrang zur stationären Pflege.

### ***Bauleitplanungen und Wohnbauförderung***

Der Landkreis ist zudem als Baugenehmigungsbehörde in Bauleitplanungen kreisangehöriger Kommunen eingebunden. Als Wohnungsbauförderstelle bietet der Landkreis Beratung zur Beantragung von staatlichen Geldern für den Wohnungsneubau.

In Sachen „Baulandausweisungen“ ist der Verband Region Stuttgart (VRS) ein gewichtiger Partner. Eine regionalplanerische Steuerung in Absprache mit den Kommunen ist ein wichtiger Eckpunkt. Dies soll in einer nächsten Stufe konkretisiert werden.

### ***Städtebauförderung und kommunale Daseinsvorsorge tragen Städte und Gemeinden***

Der Landkreis ist allerdings nicht Aufgabenträger für den Städtebau, den Ausbau bzw. die Wiederbelegung des Sozialen Wohnungsbaus in den einzelnen Städten und Gemeinden und für Impulse, damit sich private Investoren im preiswerten (Miet-)Wohnungsneubau engagieren. Eine vor Jahrzehnten gegründete gemeinwohlorientierte Kreisbaugenossenschaft liegt außerhalb eines wirksamen Einflussbereichs des Landkreises. Eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus vor Ort kann erreicht werden, wenn Flächen zur Verfügung stehen, wirksame Anreize für die Erweiterung der Bautätigkeit in den Kommunen sowie durch kommunale und privaten Wohnungsbaugesellschaften gesetzt, Verfahren beschleunigt und kostentreibende Standards auf ein vertretbares Maß zurückgeführt werden. Neben der Akquisition ausreichender Flächen hat die nachhaltige und Demografie orientierte Bauqualität hohe Priorität. Es ist daher vorgesehen, in einer vertieften Phase auch die Architektenkammer einzubeziehen.

### ***Jüngste Bevölkerungsfortschreibung***

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg vom Dezember 2015 lässt entgegen der Prognosen der Vergangenheit eine stetig steigende Bevölkerungszahl im Kreis Böblingen erwarten (2030: 394.400 Einwohner). Es besteht deshalb die Notwendigkeit, die Rahmenbedingungen für den in den kommenden fünf bis zehn Jahren notwendigen Wohnungsbau zu überprüfen und weiterzuentwickeln.

### ***Kreisweites Bündnis in gemeinsamer Verantwortung***

Das aus der Kreispolitik und der Liga der freien Wohlfahrtspflege initiierte Bündnis für bezahlbaren Wohnraum soll seinen Schwerpunkt auf einen Dialog mit den Kommunen, der Immobilienwirtschaft sowie der Liga der freien Wohlfahrtspflege legen. Gesellschaftliche Bewusstseinsbildung für demografische und soziale Herausforderungen im Kreis Böblingen, der Austausch über wirksame Möglichkeiten einer kommunalen Wohnraumpolitik und die Entwicklung nachhaltiger Strategien zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums könnten in gemeinsamer Verantwortung initiiert werden.

Das als Anlage 1 beigefügte Strategiepapier „Mögliche Handlungsoptionen für Kommunen und Landkreis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ wurde am 29.02.2016 unter der Moderation des Landrats partnerschaftlich erstellt. Beteiligt sind:

- Geschäftsführer Heinzmann, Böblinger Baugesellschaft
- Geschäftsführer Rothfelder, Wohnstätten Sindelfingen GmbH
- Amtsleiter Feistauer, Stadt Böblingen
- Amtsleiter Burr, Stadt Sindelfingen
- Vorstand Dr. Schmidt, Kreissparkasse Böblingen
- Bürgermeister Dölker, Kreisverbandsvorsitzender Gemeindetag
- Bürgermeisterin Binninger, Nufringen
- Erster Bürgermeister Dr. Vonderheid, Leonberg
- Geschäftsführer Fleischmann, Evang. Diakonieverband und Liga-Vertreter
- Weitere Vertreter der Landkreisverwaltung.

Ausgehend von den konsensual erstellten kommunalen Handlungsoptionen soll in einem weiteren Schritt gemeinsam mit der Region sowie den Städten und Gemeinden ein Konzept zur Schaffung von Wohnraum im Kreis Böblingen erstellt werden.

### ***Bericht zum bundesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbauoffensive***

Das Bundeskabinett hat den im Rahmen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ erstellten Bericht (Anlage 2) am 09.03.2016 verabschiedet. Mit der Zielsetzung, beschleunigt mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden eine Reihe von Empfehlungen nach und nach weiter ausgearbeitet und auch gesetzgeberisch angegangen.

#### **IV. Finanzielle Auswirkung**

Die Gewährleistung einer sozialen Durchmischung wird soziale Brennpunkte mit ihren Folgekosten vermeiden. Die Schaffung günstigeren und bezahlbaren Wohnraums wird sich mindernd auf die sozialleistungsrechtlichen Transferausgaben des Landkreises auswirken.



Roland Bernhard