

Grundsätze für ein  
**„Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“**



Der Städte

Ravensburg



und Weingarten



# Präambel

---



*Mit der wachsenden Wohnungsnachfrage in vielen Städten und Gemeinden sind Mieten und Kaufpreise in den deutschen Ballungsgebieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies trifft auch auf die prosperierenden Wirtschafts- und Hochschulstandorte Ravensburg und Weingarten zu, in denen die Arbeitgeber Interesse daran haben, dass ihre Beschäftigten neben einem dauerhaften Arbeitsplatz auch angemessenen Wohnraum finden. Immer mehr Haushalte haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Nur durch verstärkte Neubautätigkeit kann die Nachfrage gedeckt werden. Zugleich muss gewährleistet werden, dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt.*



*Mit einem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum sollen öffentliche Verwaltung, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mieterverein sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammengebracht werden, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität zu verbessern und das Wohnungsangebot in Ravensburg und Weingarten zu erweitern.*

*Die Großen Kreisstädte Ravensburg und Weingarten initiierten daher für den 06.04.2016 die 1. Sitzung eines "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" im Großen Sitzungssaal des Rathauses in Ravensburg.*

# Ziele und Bausteine einer strategischen Wohnentwicklung

---

Die Entwicklung neuer - alle Bevölkerungsgruppen integrierender - Baugebiete und die Qualifizierung bestehender Gebiete vor dem Hintergrund von Wachstum, Zuwanderung und demographischem Wandel sind gleichsam voranzubringen. Allgemeiner gesellschaftlicher Konsens ist, dass hierbei der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorzug zu geben ist. Folgende Bausteine, Sachverhalte und Themen wurden im Rahmen der Bündnis-Sitzungen identifiziert und sind Grundlage und angestrebtes Ziel der strategischen Wohnentwicklung:

## 1. Kommunikation und Kooperation

- Regelmäßiger Informationsaustausch zwischen den Bündnismitgliedern**
- Sensibilisierung für die Notwendigkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen**

*Das Bündnis wirkt durch Information und Beratung von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit sowie Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragen, die Verpflichtung / Selbstbindung der Mitglieder und das Einbringen und vorbildliche Umsetzen der eigenen Aktivitäten und Projekte.*

## 2. Sozialverantwortliche Wohnraumversorgung

- Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und soziale Mischung**

*Die Ziele und Bausteine des Bündnisses sind anzuwenden bei Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verän-*

dert wird. In einem städtebaulichen Vertrag wird - neben der Kostentragung - vereinbart, dass bei der Herstellung von mehr als 10 Wohnungen mindestens 20 % der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten ist. Hierbei gelten die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums in der jeweils gültigen Fassung. Die Stadt erhält ein Mieterbenennungsrecht. Die zulässige Mietobergrenze für diesen Wohnflächenanteil beträgt 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, sofern keine niedrigere Miethöhe auf Grund weiterer öffentlicher Förderungen gilt. Findet in Gebieten nach § 34 BauGB die Realisierung von Wohnbauprojekten statt, erfolgt dieser Flächenanteil per Selbstverpflichtung der Bündnismitglieder. Gleiches gilt, wenn die Stadt durch Verkauf von bebaubaren Grundstücken Wohnbauprojekte ermöglicht. Im Einzelfall können weitere vertragliche Regelungen vereinbart werden, beispielsweise zur Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

### 3. Soziale Begleitung und Unterstützung

#### Zielgruppenfokussierung und Inklusion

#### Quartiersmanagement

Nachverdichtungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und Quartiersentwicklungen sollen stets im Dialog mit den Betroffenen erfolgen. Für Menschen in besonderen Lebenssituationen oder Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumbedarf - beispielsweise Familien, Studenten, Personen mit Mobilitätseinschränkungen - sollen inklusive Wohnangebote bereitgestellt werden. Bei Bauvorhaben und Quartiersentwicklungen mit mehr als 50 Wohneinheiten soll ein Quartiersmanagement für die Dauer von mindestens 15 Jahren angeboten werden. Die in starkem Maße auf Kommunikation, Koordinierung, Ko-Produktion und Vernetzung ausgerichtete Organisations- und Managementstruktur dient der Kooperation auf Verwaltungs- und Quartiersebene unter Einbeziehung der lokal relevanten Akteure.

## 4. Bestands- und Neubaulandentwicklung

- umfeldverträgliche Qualifizierung von Bestandsquartieren**
- Siedlungsarrondierung und maßvolle Baulandentwicklung**

*Bei der Innenentwicklung lassen sich ökologische Zielsetzungen - Schutz des Freiraums - mit ökonomischen Überlegungen - vorrangige Auslastung von vorhandener und Vermeidung zusätzlicher Infrastruktur - in Einklang bringen. Zur Schonung des Außenbereichs sollen behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren aktiviert werden. Baulücken und Ränder vorhandener Siedlungen sind vorrangig und umfeldverträglich zu aktivieren und zu nutzen.*

*Neue Baugebiete sollen erst entwickelt werden, wenn die Stadt Eigentümer der Grundstücke ist oder vertragliche Vereinbarungen bestehen, die unter anderem Infrastrukturfolgekosten, Erschließung und Grundstücksübertragung regeln.*

## 5. Qualitätssicherung

- Durchführung von Qualifizierungsverfahren**
- Evaluierungen**

*Zur Sicherung der stadträumlichen Qualität, einer verträglichen städtebaulichen Dichte, einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt sind bei Neubauvorhaben in besonderen städtebaulichen Situationen sowie bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen städtebauliche / architektonische Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) durchzuführen und stets die konzeptionellen Vorgaben der Stadt zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Optimierung von Gebäuden zu berücksichtigen.*

*In regelmäßigen Abständen überprüfen die Mitglieder des Bündnisses die Grundsätze und Beiträge, um diese - falls erforderlich - zu ergänzen und weiter zu entwickeln.*

# Beiträge der Mitglieder in ihrer Rolle als Wohnungsmarktakeure

---

Um die Bausteine einer strategischen Wohnbauentwicklung umzusetzen, streben die Mitglieder des Bündnisses an, sich mit folgenden Beiträgen zu engagieren:

## Wohnungsbaugesellschaften und -unternehmen

- Durchführung von Qualifizierungsverfahren
- Verpflichtung / Selbstbindung zur anteiligen projektspezifischen Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums

## Kirchen und Sozialträger

- Entwicklung von und Mitwirkung an (Quartiers-) Betreuungskonzepten
- Bereitstellung von Erbbaurechten an Grundstücken

## Mieterverein und Haus- und Grundbesitzerverein

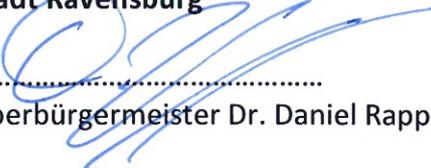
- Sensibilisierung und Beratung der Mitglieder hinsichtlich erforderlicher Nachverdichtungs- und Integrationsmaßnahmen

## Öffentliche Verwaltungen

- Etablierung Beratungsservice ("Bürgerbüro Bauen") als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bauherrschaft
- Kommunales Wohnflächenmanagement
- Bekenntnis zum qualifizierten Mietspiegel

## Mitglieder des "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"

**Stadt Ravensburg**

  
.....  
Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp

**Stadt Weingarten**

  
.....  
Oberbürgermeister Markus Ewald

**Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau**

  
.....  
Norbert Tobisch, Roland Jocham

**Bau- und Sparverein Ravensburg**

  
.....  
Marc Ullrich, Lothar Reger

**Kirchmaier & Staudacher - Projekt-  
management GmbH**

  
.....  
Wolfgang Staudacher

**Mieterverein Oberschwaben**

  
.....  
Anton Schmidt

**Gesellschaft für Siedlungs- und  
Wohnungsbau**

  
.....  
Roy Lilienthal

**Betz und Weber BauPartner GmbH**

  
.....  
Hans-Peter Betz

**Arkade e.V.**

  
.....  
Hubert Kirchner

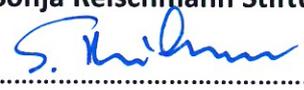
**Caritas Bodensee-Oberschwaben**

  
.....  
Ewald Kohler

**ZfP Südwürttemberg**

  
.....  
Karin Wochner

**Sonja Reischmann Stiftung**

  
.....  
Sabine Reischmann

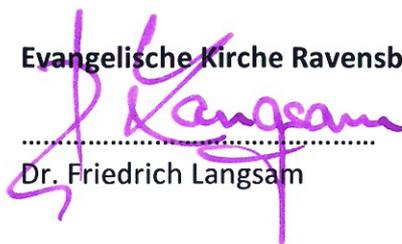
**Stiftung Liebenau / St. Gallus Hilfe**

  
.....  
Jörg Munk

**VIA Institut**

  
.....  
Dr. Eva Wonneberger

**Evangelische Kirche Ravensburg**



.....  
Dr. Friedrich Langsam

**Katholische Kirche Ravensburg**



.....  
Jörg Riquartz

**Diakonisches Werk Ravensburg**



.....  
Friedemann Manz

**Körperbehindertenzentrum Oberschwaben**



.....  
Dr. Ulrich Raichle

**Politische Partner**

**FDP-Fraktion Ravensburg**

.....  
Oliver Schneider

**Grüne Ravensburg**

  
.....  
Maria Weithmann

**SPD-Fraktion Ravensburg**

  
.....  
Frank Walser

**Unabhängige Liste Ravensburg**

  
.....  
Michael Lopez-Diaz

**BfW Weingarten**

.....  
Egon Girmes

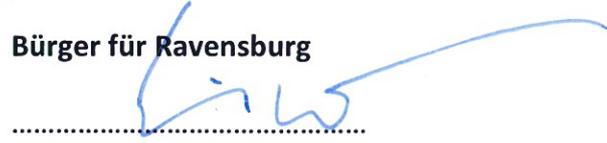
**SPD-Fraktion Weingarten**

  
.....  
Udo Mann

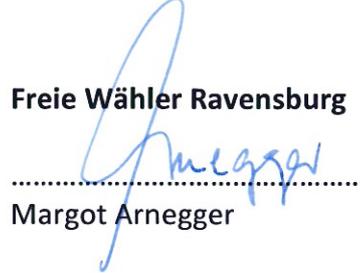
**CDU-Fraktion Ravensburg**

  
.....  
Rudolf Hämmerle

**Bürger für Ravensburg**

  
.....  
Wilfried Krauss

**Freie Wähler Ravensburg**

  
.....  
Margot Arnegger

**FWW Weingarten**

.....  
Horst Wiest

**Grüne und Unabhängige Weingarten**

  
.....  
Claus Keßel

**CDU-Fraktion Weingarten**

  
.....  
Axel Müller

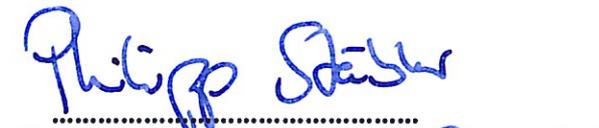
Weitere Partner

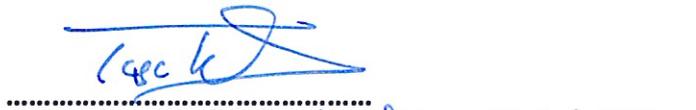
  
.....  
Seezeit

  
.....  
OVE

  
.....  
OVT

  
.....  
-OVS-

  
.....  
Studentenclub Weiße Rose e.V.

  
.....  
Reich Projektentwicklung GmbH

  
.....  
Beckinger Projektbau GmbH

  
.....  
DORNHOF

  
.....  
Hähnlehof Obj.  
Weingarten GmbH u. Co KG

.....

.....

.....

Grundsätze für ein  
**„Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“**

**-Anwendungsvorschriften-**

Der Städte

Ravensburg



und Weingarten



# Anwendungsvorschriften

---

*Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg sowie der Gemeinderat der Stadt Weingarten haben den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt.*

*Das Bündnis trat mit der Unterzeichnung am 13. Dezember 2016 in Kraft.*

*Die Grundsätze werden durch die Anwendungsvorschriften konkretisiert.*

*Mit dem Vorhaben wird der/die Vorhabenträger/in diese Grundsätze und die Anwendungsvorschriften anerkennen und umsetzen.*

## 1. Allgemeines

- ☑ **Es gelten die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie die Durchführungshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Wirtschaftsministerium) in der jeweils gültigen Fassung, soweit nachfolgend nichts abweichendes geregelt ist.**
- ☑ **Die Regelungen zur Sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung sind bei Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verändert wird anzuwenden, sofern mehr als 10 Wohnungen oder mindestens 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche hergestellt werden.**

*Erläuterung:*

*Grundlage ist die Summe aller Wohnungen (bzw. Summe der Wohnfläche), die der Neubau umfassen wird, unabhängig davon, wie viele Wohnungen (bzw. wie viel Wohnfläche) durch das Projekt gegenüber dem Bestand zusätzlich entstehen werden.*

*Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).*

*Bei einer Bruttogeschossfläche des Projekts von insgesamt rund 1300 m<sup>2</sup> ist die Anwendbarkeit regelmäßig zu überprüfen.*

- ☑ **Die Verpflichtung zur Anwendung der Grundsätze und der Anwendungsvorschriften obliegen dem/der Vorhabenträger/in sowie seinen/ihren Rechtsnachfolgern.**
- ☑ **Durch entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch eine Bewehrung (Vertragsstrafe bei Nichtbeachtung der Regelungen) werden die Grundsätze rechtlich sichergestellt.**

## 2. Belegungs- und Mietbindung

- Entsprechend den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" sind mindestens 20% der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für "einkommensschwache Haushalte" i.S.d. "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" als Mietwohnraum vorzuhalten.**

*Erläuterungen:*

*Als "einkommensschwache Haushalte" werden Haushalte berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Erst- bzw. Wiedervermietung einen in Baden-Württemberg ausgestellten, gültigen Wohnberechtigungsschein nachweisen können. Diese werden nachfolgend als "Berechtigte" bezeichnet.*

*Die Stadt hat ein Mieterbenennungsrecht (kein Besetzungsrecht) für diese Wohnungen. Es werden dem Vermieter 5 Mieter vorgeschlagen. Bei einem Auszug während der Bindungsdauer ist die Stadt berechtigt, erneut vom Mieterbenennungsrecht Gebrauch zu machen.*

*Die Vorschläge können vom Vermieter berücksichtigt werden; dieser entscheidet aber abschließend über die Vermietung.*

*Für den Durchführungsvertrag ist eine Bauzeichnung vorzulegen, aus der erkenntlich werden muss, für welche Wohnungen die Belegungs- und Mietbindung (=gebundener Wohnraum) gelten soll. Ferner ist eine Wohnflächenberechnung vorzulegen aus der hervorgeht, dass die erforderliche Quote von 20% erreicht wird.*

*Berechnungsgrundlage (=Basis=100%) ist die Wohnfläche aller Wohnungen (bzw. Summe der Wohnfläche), die der Neubau umfassen wird, unabhängig davon, wie viele Wohnungen (bzw. wie viel Wohnfläche) durch das Projekt zusätzlich entstehen werden. Wohnraum in Bestandsgebäuden innerhalb des Verfahrensgebietes sowie außerhalb des Verfahrensgebietes wird, soweit dort gebundener Wohnraum nachgewiesen werden soll = "mittelbare Belegung", ebenfalls berücksichtigt.*

*Der gebundene Wohnraum soll vorrangig innerhalb des Verfahrensgebiets im Neubau nachgewiesen werden.*

*Eine Bereitstellung innerhalb des Verfahrensgebietes in Bestandsgebäuden oder außerhalb des Verfahrensgebietes, jedoch im Umfeld, d.h. i.d.R. im selben Quartier (= "mittelbare Belegung"), ist bis zu einem Anteil von 10% (der Fläche des zu bindenden Wohnraums), jedoch mindestens einer Wohnung grundsätzlich möglich. Dieser Wohnraum soll zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (städtebaulicher Vertrag mit der Stadt) grundsätzlich keinen Bindungen einschließlich Belegungsrechten unterliegen. Alternativ soll ein Nachweis erbracht werden, dass der Wohnraum entsprechend den Vorgaben der Anwendungsvorschriften an einen "Berechtigten" vermietet ist (also durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins).*

- Während des Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Miete für diese Wohnungen je qm Wohnfläche nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 14 %, sofern keine niedrigere Miethöhe auf Grund weiterer öffentlicher Förderungen gilt.**

*Erläuterungen:*

*Grundlage ist dabei der Mietspiegel der Stadt Ravensburg bzw. Stadt Weingarten in seiner jeweils aktuellen Fassung.*

*Dies gilt auch dann, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.*

*Bei Neubauten ist Basis zur Heranziehung das im Mietspiegel zuletzt genannte Baujahr.*

- Die Verpflichtungen gelten für die Dauer von 15 Jahren ab Erstbezug der jeweiligen gebundenen Wohnung.**

*Erläuterung:*

*Bei einer mittelbaren Belegung beginnt die Frist je Ersatzwohnung frühestens, wenn die (Neubau-) Wohnungen des Projektes (im Verfahrensgebiet) bezugsfertig sind und die jeweilige Ersatzwohnung der mittelbaren Belegung an einen Berechtigten vermietet ist. Zeiten, in denen der Wohnraum an nicht-berechtigte Personen zur Verfügung gestellt wird, bleiben unberücksichtigt, d.h. werden auf die 15 Jahre nicht angerechnet.*

*Im Falle der nachträglichen Umnutzung von Flächen zu Wohnzwecken werden die bisherigen Nutzungszeiten dieser Flächen auf die 15 Jahre angerechnet.*

**Die Wohnungen dürfen nicht mehr als 6 Monate ununterbrochen leer stehen.**

*Erläuterung:*

*Ein längerer Leerstand kann genehmigt werden, wenn nachweislich kein geeigneter (berechtigter) Mieter gefunden wurde.*

**Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zur Vermietung des gebundenen Wohnraums:**

**Wenn der Vermieter Wohnungen, die der 15-jährigen Bindungsfrist unterliegen, nicht i.S. dieser Regelungen vermietet, so hat er der Stadt Ravensburg bzw. der Stadt Weingarten eine Vertragsstrafe zu bezahlen.**

*Erläuterung:*

*Vertragsstrafen lösen insbesondere die Vermietung von gebundenem Wohnraum an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen oder eine nicht diesen Regelungen entsprechende Reduzierung der Miete aus.*

*Die Vertragsstrafe wird wie folgt berechnet:*

*Zu bezahlen ist der Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete zur um 14% reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (=höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen vermietet werden darf. Dieser Differenzbetrag unterliegt einer Verzinsung von 3% auf die Dauer der vertragswidrigen Belegung. Dies gilt ab dem Moment des Beginns des vertragswidrigen Mietvertrages bis zum Ende der Vertragswidrigkeit.*

### 3. Mitteilungs-/Anzeigepflichten

- Der Stadtverwaltung Ravensburg, Amt für Architektur und Gebäudemanagement bzw. Stadtverwaltung Weingarten, Abteilung Familie und Soziales, ist unverzüglich mitzuteilen/anzuzeigen:**
  - **Bezugsfertigkeit der Wohnung**
  - **beabsichtigte/r Eigentümerwechsel/Veräußerung der Wohnung (Mitteilung spätestens einen Monat vor dem Notartermin zur Beurkundung des Veräußerungsvertrages)**
  - **Beginn von Mietverhältnissen (mit Benennung der Namen des Mieters einschließlich der Haushaltsangehörigen und Vorlage des Wohnberechtigungsscheins, des Mietvertrags sowie die Mietberechnung nach Mietspiegel)**
  - **Beendigung von Mietverhältnissen**
  
- Im Mietvertrag ist auf das Ende der Bindungsdauer und die Regelungen zur geminderten Miethöhe hinzuweisen. Im Mietvertrag ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Wohnung zu nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche an nicht wohnberechtigte Dritte zum Gebrauch überlassen werden darf.**
  
- Vertragsstrafe bei fehlender Mitwirkung durch den/die Vorhabenträger/in bzw. sein/ihr Rechtsnachfolger:**  
**Diese/r ist zur Mitwirkung bei der Ermittlung und Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Regelungen verpflichtet. Verweigert diese/r diese Mitwirkung gegenüber der Stadt Ravensburg bzw. Stadt Weingarten ist eine Vertragsstrafe zu zahlen.**

*Erläuterungen:*

*Die Vertragsstrafe wird im Durchführungsvertrag individuell geregelt.*

## 4. Abweichungen von den Regelungen

- Abweichungen von diesen Regelungen sind im Ausnahmefall möglich, erfordern jedoch die Zustimmung der jeweiligen Stadtverwaltung.**

*Folgende Abweichungen können genehmigt werden, insbesondere, wenn nachweislich kein geeigneter (berechtigter) Mieter gefunden wurde:*

- *Leerstand einer Wohnung für mehr als 6 Monate*
- *Vermietung an einen nicht-berechtigten Mieter*
- *Mitnutzung durch nicht-berechtigte Personen*

- Soweit die erforderliche gebundene Wohnfläche nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz oder anderen Vorschriften finanziell öffentlich gefördert wird, gelten die sich daraus ergebenden Regelungen zur Belegungs- und Mietbindung hinsichtlich Mietobergrenze und Bindungsdauer.**

*Erläuterung:*

*Ergibt sich dabei eine kürzere Mietbindungsdauer, dann gelten anschließend, also nach Ende der Bindungsdauer nach den anderen Vorschriften, die Regelungen der Grundsätze und Anwendungsvorschriften. Dabei wird die bisherige Bindungsdauer auf die 15 Jahre ab Erstbezug angerechnet.*