

# Beschlussvorlage



Kreis  
Bergstraße

**Vorlage Nr.:** 18-0744  
erstellt am: 17.11.2017

Abteilung: Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz  
Verfasser/in: Schierz, Corinna  
Aktenzeichen: RR/0/Wohnbau

## **Kreisweites Konzept zur Wohnraumförderung und Förderung der Beratung für den Wohnungsbau**

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Kreisausschuss	27.11.2017	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	01.12.2017	Ö	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreistag	11.12.2017	Ö	Abschließende Beschlussfassung

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Kreisausschuss / der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss empfiehlt dem Kreistag, folgenden Beschluss zu fassen:

"Soweit die Wirtschaftsförderungsgesellschaft eine Stelle für die Beratung und Unterstützung von Kommunen und Investoren zum Wohnungsbau allgemein und insbesondere auch zur Schaffung von mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohnungsbau einrichtet, wird diese vom Kreis Bergstraße mit einer Erhöhung des Zuschusses für zunächst zwei Jahre finanziert."

### **Erläuterung:**

Der Kreistag hat am 12.12.16 beschlossen, den Kreisausschuss für die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Förderung der Schaffung von Wohnraum im Kreis Bergstraße zu beauftragen. Das Konzept soll unter Einbeziehung von Städte und Gemeinden im Kreis ausgearbeitet werden.

Wohnungsbau hat im Kreis und in der Region eine hohe Priorität. Attraktive Faktoren sind das gute Wirtschaftswachstum, die gute Arbeitsmarktlage und die guten Ausbildungsangebote. Zudem nimmt die Wohnungsgröße und Anzahl der Haushalte zu, da es immer mehr 1-2 Personen-Haushalte gibt.

Die Bevölkerung wächst im Kreis Bergstraße in 2030 auf ca. 275.107 Personen. In den nächsten Jahren ist somit ein erhöhter Bedarf an Wohnraum gegeben. Im Kreis Bergstraße sind es 1303 Wohnungen jährlich. Fertiggestellt wird aber nur knapp ein Drittel des Bedarfs.

Die Wohnraumversorgungsquote beträgt im Kreis Bergstraße 104 (Bezugsjahr: 2014), nahm in den letzten Jahren aber stetig ab. Die Wohnversorgungsquote setzt die Zahl der Haushalte mit der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen in Bezug. In ausgleichlichen Märkten stehen regelmäßig ca. 102 bis 103 Wohnungen pro 100 Haushalte zur Verfügung, um ausreichende Fluktuations- und Modernisierungsreserve zu gewährleisten.

Die Leerstandsrate beträgt im Kreis 3,1% im Jahr 2014. Diese Quote ist in den letzten Jahren gesunken. Ab einer Leerstandsquote < 3% geht man von einem angespannten Markt aus.

Es gibt also einen Wohnungsbedarf, der insgesamt durch die jährliche Fertigstellungen nicht gedeckt wird. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Mietpreise nach oben. Die in weiten Landesteilen angespannte Wohnungsmarktlage macht sich auch auf dem Markt für Wohneigentum bemerkbar. Der Verkaufspreis für gebrauchte Einfamilienhäuser im Kreis Bergstraße erhöhte sich um 4,5 % von 2012-2014. Der Mittelwert betrug 2014 239.000.- €.

Für ein kommunales kreisweites Wohnraumversorgungskonzept ist eine gute empirische Basis notwendig, um beurteilen zu können, unter welchen aktuellen wirtschafts- und wohnungsmarktspezifischen Rahmenbedingungen die Wohnraumversorgung gestaltet werden kann. Dazu gehört eine Wohnungsmarktbeobachtung über Leerstands-, Mieten- und Preisentwicklungen auf Stadt- und Gemeindeebene für unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungsqualitäten ebenso wie eine Analyse der Einkommens- und Nachfrageentwicklung für verschiedene Zielgruppen.

Mit dem Start der Vision Bergstraße wird auch das Thema „Wohnraumbedarf“ behandelt. Bei der Entwicklung sollen alle Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft eingebunden werden – die „lebendige und lernende Kreisentwicklungsstrategie“ soll von einem partizipativ strukturierten Prozess getragen werden.

Bei diesem Prozess zur Entwicklung einer interaktiven Kreisentwicklungsstrategie werden Daten, Ideen und auch Visionen gesammelt und ausgewertet, um den Kreis als Wohnstandort für die Zukunft zu rüsten. Dabei werden Lösungsmöglichkeiten für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erarbeitet.

Zur Unterstützung der Kommunen und für Beratung von Investoren und Bauinteressenten soll eine Stelle als Berater für den Wohnungsbau diesen Prozess unterstützen. Desse Aufgabe ist zum einen die Kommunen bei der Bauland- und Projektentwicklung zu unterstützen, zum anderen potentielle Baulandreserven gemeinsam mit dem Eigentümer zu entwickeln. Der Berater für den Wohnungsbau soll regionale und überregionale Wohnungsbaugesellschaften ansprechen und akquirieren. Darüber hinaus soll das Angebot mit potentiellen Interessenten zusammen gebracht werden.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Frage nach den Möglichkeiten der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum im Kreis Bergstraße hat eine Befragung der Städte und Gemeinden ergeben, dass diese mehrheitlich die Ausweitung der Beratung des Kreises wünschen. So sehen die Städte und Gemeinden zusätzlichen Bedarf in der Beratung zu möglichen Fördermöglichkeiten, der Baurechtschaffung oder im Rahmen vorzunehmender Ausschreibungen und Vergaben.

Daher soll die neue Stelle auch eine Beratung und Unterstützung für die Kommunen als auch die Investoren bzw. Wohnungsbaugesellschaften im Kreis bei der Schaffung von sozialem Wohnraum anbieten. Wichtig ist hierbei auch die Kooperation mit den für den Wohnungsbau im Kreis zuständigen Ämtern, um diese bei deren Engagement zur Schaffung von sozialen wie sonstigem Wohnraums zu unterstützen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die finanziellen Mehraufwendungen der Wirtschaftsförderung (Personal-, Reise-, und Sachkosten) sollen über den Zeitraum von zunächst befristet auf 2 Jahre Mittel in Höhe von 197.000 € im Haushalt des Kreises eingestellt werden. Die Mittel können in den Jahren 2018 - 2020 zur Auszahlung kommen. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Jahresabschlusses zu erbringen.

Für das Jahr 2018 erfolgt die Mittelerhöhung des Produkts 5170 „Wirtschaftsförderung und Tourismus“ über die Änderungsliste. Im HH-Jahr 2019 und 2020 wird der Betrag entsprechend veranschlagt.