



Beschlussvorlage

Amt: EBM Bohn	Datum: 28.04.2017	Az.: 64/01	Drucksache Nr.: 107/2017
------------------	-------------------	------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ausschuss für Soziales, Schulen und Sport	21.06.2017	vorberatend	nichtöffentlich	
Haupt- und Personalausschuss	11.07.2017	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	24.07.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Soziales Wohnen in Lahr

Beschlussvorschlag:

Um die Verfügbarkeit von sozialem Wohnraum in der Stadt Lahr zu sichern und zu erhöhen, beschließt der Gemeinderat:

1. Die Einführung einer Sozialwohnungsquote beim Wohnungsneubau.

Bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden* und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden, bei Vorhaben auf städtischen Grundstücken mindestens 30 %. Bis Ablauf von fünf Jahren werden der Erfolg der Quote und eine eventuelle neue Quotenhöhe evaluiert. Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen.

*Maßgeblich ist die vollständige Einreichung der Bauunterlagen gemäß § 54 Abs. 2 der Landesbauordnung

Für die kommenden Haushaltsberatungen wird zum Zwecke einer aktiven Flächenbevorratung für den "Sozialen Wohnungsbau" eine Finanzposition eingerichtet, deren quantitative Ausstattung nach den konzeptionellen Überlegungen (siehe Punkt 3) noch festzulegen sein wird.

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

- 2. Die Einrichtung einer auf zwei Jahre befristeten, halben Personalstelle für den Service „Wohnungsvermittlung und Fördermittelberatung Wohnen“.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine interne und dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe unter Leitung des Baubürgermeisters zu schaffen, um weitere Lösungsansätze zu verfolgen.**
- 4. Des Weiteren befürwortet der Gemeinderat den Bau von Sozialwohnungen und Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen**

Der Gemeinderat empfiehlt den Vertretern der Stadt im Aufsichtsrat der Wohnbau Stadt Lahr, sich für den Bau eines Wohnhauses mit etwa 600 m² Wohnfläche (8 – 10 Wohnungen) einzusetzen.

Anlage(n):

1. Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Dr. Müller an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Frau Dr. Hoffmeister-Kraut vom 24.11.2016
2. Antwortschreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Frau Dr. Hoffmeister-Kraut vom 19.01.2017

Begründung:

Für die Stadtverwaltung ist das Vorhalten und das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum eine selbstverständliche Daseinsvorsorge.

Sie möchte, dass sowohl Junge als auch Alte, sowohl Menschen mit als auch ohne Behinderungen, Alteingesessene und Zugezogene in Lahr Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben.

Ziel dieser Vorlage ist, sicherzustellen, dass auch zukünftig ausreichend Wohnraum im unteren Preissegment in Lahr bereitsteht. Viele Menschen mit geringem Einkommen werden beziehungsweise sind von Engpässen bei günstigem Wohnraum betroffen.

Als sozialer Wohnraum im Sinne der folgenden Regelungen gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt. Seit dem 01.04.2017 gilt das Programm „Wohnungsbau BW 2017“. Dieses erlaubt eine Preisbindung über 10, 15, 25 oder 30 Jahre.

Die Stadt Lahr erfährt derzeit einen starken Bevölkerungsanstieg, der vergleichbar ist mit der aktuellen Steigerung in den am stärksten wachsenden Kreisen in Baden-Württemberg. Seit der Volkszählung im Rahmen des Zensus 2011 wächst Lahr im Schnitt jedes Jahr um etwa 1 % oder über 400 Einwohner. Alle Prognosen weisen darauf hin, dass dies auch noch für die kommenden Jahre anhält. Allein im vergangenen Jahr wurden in Lahr 500 neue Wohnungen gebaut.

Gleichzeitig sinkt die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen. Aufgrund der Zinssituation der vergangenen Jahre ist davon auszugehen, dass die Zahl von 479 mietpreisgebundenen Wohnungen, die es in Lahr zum 31.12.2016 gab, weiter fallen wird. So geht die Stadtverwaltung davon aus, dass zum 31.12.2025 nur noch 391 Wohnungen in der Preisbindung verbleiben. Damit sind ungefähr 2,5 % aller Wohnungen in Lahr Sozialwohnungen, was für Baden-Württemberg durchaus üblich ist. Die Stadtverwaltung hat sich jedoch zum Ziel gesetzt, mittelfristig den Bundesdurchschnitt von knapp 4 % zu erreichen. Hierfür sollen etwa 250 Sozialwohnungen geschaffen oder aus dem Leerbestand dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Diese Anzahl erscheint angesichts des starken Bevölkerungswachstums und der zumindest für Baden-Württemberg unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Lahr (19.729 € zu 23.609 €, Stand August 2016) angemessen. Es wird erwartet, dass mit den in dieser Vorlage empfohlenen Ansätzen das Vorhaben in den kommenden fünf Jahren erreicht werden kann.

Laut Angaben der Wohnbau Stadt Lahr kamen in 2015 und 2016 auf jede angebotene, günstige Wohnung mit bis zu drei Zimmern mehrere Interessensbekundungen. Insgesamt sind dort etwa tausend, diesen Wohnungstyp nachfragende Personen gemeldet. Einen nicht unbedeutenden Teil machen Haushalte aus, die Sozialleistungen nach SGB II beziehen. Es ist festzustellen, dass es in Lahr gegenwärtig bei kleinen, günstigen Wohnungen einen Bedarf gibt. Dies trifft vor allem auf Personen zu, denen eine Versorgung über den freien Markt schwerfällt. Ein weiterer Beleg ist die Zunahme der Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine um 27 % in den Jahren 2014 bis 2016 auf zuletzt 161 Wohnberechtigungsscheine. (Stand: 31.12.2016)

Die Abteilung öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt beobachtet im Rahmen ihrer Tätigkeit einen Anstieg von Familien, die von Obdachlosigkeit bedroht sind und Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Des Weiteren fällt auf, dass eine hohe Nachfrage von außerhalb (Umland, Familiennachzug, EU-Binnenwanderung vornehmlich aus Osteuropa...) den Wohnungsmarkt im Bereich günstiger Mieten zusätzlich belastet.

Sanierungen und Neubauten führen dazu, dass sich das allgemeine Mietpreisniveau in der Stadt nach oben orientiert, auch wenn, wie etwa bei der Sanierung des Kanadaringes, Stadtverwaltung und Aufsichtsrat ihre Eingriffsmöglichkeiten ausschöpfen. So ist es gelungen, die Mieten im Sanierungsgebiet auf dem Niveau des sozialen Wohnraums zu halten.

Die Entwicklung der Fördersätze der Kommunalen Arbeitsförderung (KOA) bietet einen Anhaltspunkt für die in Lahr erfolgten Mietsteigerungen. Alle zwei Jahre werden die zulässigen Mietobergrenzen für leistungsbeziehende Haushalte aktualisiert. Zum 01.01.2016 hat die KOA diese Obergrenzen je nach Wohnungsgröße um 20 bis 28 % angehoben. Außerdem wurde Lahr 2016 beim Wohngeld höher eingeordnet und befindet sich aktuell in der Stufe 3.

Die Stadtverwaltung hat in den beiden vergangenen Jahren mehrere Veranstaltungen zum Thema „Wohnen“ durchgeführt; die letzte davon war der 2. Runde Tisch „Soziales Wohnen in Lahr“ am 23.06.2016. Ergebnisse und Hinweise aus diesen Zusammenkünften waren für den Oberbürgermeister Ende November 2016 Anlass, sich an das zuständige Landesministerium zu wenden, damit die Stadt in die höchste Förderstufe beim Wohnungsbau im Land aufgenommen wird (siehe Anlage 1).

Im Rahmen der wohnungspolitischen Veranstaltungen wurde auch deutlich, dass es seit geraumer Zeit für Bauunternehmen an Anreizen und Zwängen fehlt, sozialen Wohnraum zu schaffen. Noch bieten die in Lahr tätigen Wohngenossenschaften überwiegend günstigen Wohnraum an.

Im aktuellen Landesförderprogramm wurde die Einteilung in verschiedene Förderstufen aufgegeben. Dies kann durchaus eine Erleichterung des sozialen Wohnungsbaus in Lahr nach sich ziehen.

Des Weiteren hat sich herauskristallisiert, dass durch den einsetzenden demografischen Wandel zunehmend kleine und möglichst barrierefreie Wohnungen gesucht werden. Gleichzeitig verfügt Lahr über schätzungsweise etwa 400 leerstehende Privatwohnungen, die dem Markt zumindest teilweise zugeführt werden könnten.

Aus den vorgenannten Erkenntnissen und den der Stadtverwaltung zur Verfügung stehenden Fakten und Zahlen wurden die folgenden Empfehlungen abgeleitet, um sicherzustellen, dass auch in Zukunft jeder Bevölkerungsgruppe ausreichend Wohnraum in Lahr zur Verfügung steht.

1. Die Einführung einer Sozialwohnungsquote beim Wohnungsneubau

Viele Städte, vor allem Großstädte, nutzen bereits eine Sozialwohnungsquote für den Neubau von Wohnungen im Stadtgebiet (Beispiele: Freiburg, Düsseldorf, Wiesbaden, Regensburg), andere wie etwa Landau in der Pfalz oder Heilbronn diskutieren aktuell die Einführung einer solchen. Demnach müssen alle Bauvorhaben eine entsprechende Menge an mietpreisgebundenen Sozialwohnungen beinhalten. Die Ausgestaltung der Quote ist dabei durchaus unterschiedlich.

- In Wiesbaden gilt eine Quote von 15 % für Bauprojekte, bei denen 60 oder mehr Wohnungen geschaffen werden.
- Das andere Extrem stellt Freiburg dar, wo für städtische als auch für private Vorhaben bereits ab dem Bau von zwei Wohnungen eine Quote von 50 % gilt (siehe: Gemeinderatsbeschluss vom 19.05.2015).
- In Regensburg ist geregelt, dass ab einer Bruttogeschossfläche von 4500 m² 20 % der Fläche für sozialen Wohnraum zu reservieren sind.
- In Düsseldorf gibt es die Modifikation, dass 20 % der Wohnungen der sozialen Mietpreisbindung unterliegen, weitere 20 % „preisgedämpft“ angeboten werden müssen (zwar un-

ter dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis aber über den Sätzen die etwa für Leistungsbezieher der KOA gelten) und die restlichen 60 % frei angeboten werden dürfen.

Der Auszug an Umsetzungsvarianten zeigt, dass das Modell bereits weit verbreitet ist und an die jeweiligen örtlichen Bedürfnisse angepasst werden kann.

Für den Anteil an preisgebundenen Sozialwohnungen können Fördermittel des Landes für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen werden. Die Mindestdauer der Mietpreisbindung für diese Wohnungen beträgt 10 Jahre, im Gegenzug für höhere Fördermittel kann sie auch auf bis zu 30 Jahre festgelegt werden. Der Zuschuss des Landes zu den Baukosten liegt derzeit bei bis zu 335 €/m² für 10 Jahre-Bindungen und maximal 1.019 €/m² bei 30-jähriger Preisbindung.

Unter anderem ist aus den Ergebnissen der Veranstaltungen zum Thema Wohnen bekannt, dass eine rentable Miethöhe bei Neubauten bei etwa 9 €/m² liegt. Da sich die durchschnittlich erzielbare Miete bei einer Mietpreisbindung bei leicht über 6 €/m² bewegt (höher für kleine Wohnungen, niedriger für sehr große Wohnungen), kann der Landeszuschuss die Mindereinnahmen durchaus abdecken. Als Konsequenz aus dieser wirtschaftlichen Betrachtung und den Erfolgen in anderen Städten kommt die Stadtverwaltung angesichts der Wohnraumsituation in Lahr zur Schlussfolgerung, dass die Einführung einer Quote zumutbar und sinnvoll ist.

Ähnlich der Ausgestaltung in München wird für städtische Grundstücke, die veräußert werden, um auf ihnen Wohnungen zu errichten, eine etwas höhere Quote gewählt als etwa bei neu ausgewiesenen Bauflächen. Dies verdeutlicht die Pflicht und das Bestreben der Stadt, ihre Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Für die kommenden Haushaltsberatungen wird zum Zwecke einer aktiven Flächenbevorratung für den "Sozialen Wohnungsbau" eine Finanzposition eingerichtet, deren quantitative Ausstattung nach den konzeptionellen Überlegungen noch festzulegen sein wird.

Direkte Kosten für die Stadt Lahr:

keine

2. Servicestelle Wohnungsvermittlung und Fördermittelberatung Wohnen

Eine wiederholte Forderung bei den zurückliegenden Fachtagungen zum Thema „Soziales Wohnen“ war es, vorhandenen, freistehenden Wohnraum besser auszunutzen. Als Vorbild dient ein Service, den Köln, Freiburg oder Sigmaringen in der Verwaltung anbieten. Eine Ansprechstelle für Personen, die Wohneigentum besitzen und dieses möglicherweise künftig vermieten wollen, könnte folgende Funktionen erfüllen:

- Vermittlung von Interessenten an die bestehenden Wohnungsverwaltungsangebote der örtlichen Genossenschaften und Makler
- Aufklärung und Information über die genannten Wohnungsverwaltungsangebote (z.B. mittels Veranstaltungen, Kooperationen mit VHS oder Verbänden wie Haus & Grund)
- Aufklärung und Begleitung bei Fördermittelanträgen, um ungenutzten Wohnraum dem Markt zuführen zu können.

Aus der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 geht hervor, dass es in Lahr derzeit etwa 400 längerfristig leerstehende Privatwohnungen gibt. Eine Reduktion dieses Leerstandes könnte helfen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende zu verbessern.

Baden-Württemberg verfügt über ein „Landeswohnraumförderungsprogramm“, das Umbauten und Erweiterungen mit einem finanziellen Zuschuss fördert, wenn der so geschaffene Wohnraum im Gegenzug für eine bestimmte Zeit der sozialen Mietpreisbindung unterliegt. Ein niederschwelliges Beratungsangebot und die Verbreitung von Informationen über dieses und ähnliche Förderprogramme werden als aussichtsreich bewertet, um so genannte „unechte Zweifamilienhäuser“ wieder dem Lahrer Wohnungsmarkt zuzuführen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die über keine räumliche Trennung oder eigene Eingänge verfügen, etwa weil sie früher von den Kindern der Eigentümer bewohnt wurden und heute leer stehen.

Die halbe Personalstelle soll in der Abteilung 301 (Bürgerservice) angesiedelt werden.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, sie zunächst auf zwei Jahre zu befristen.

Direkte Kosten für die Stadt Lahr:

0,5 Personalstellen entsprechen etwa 27.000 – 30.000 € pro Jahr, beziehungsweise 54.000 – 60.000 € für den gesamten Zeitraum.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine interne und dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe unter Leitung des Baubürgermeisters zu schaffen, um weitere Lösungsansätze zu verfolgen.

Die Bereitstellung von sozialem Wohnraum ist ein Thema, das viele Bereiche der Stadtverwaltung betrifft. Neben den in dieser Vorlage aufgeführten Lösungen sollen noch eine Vielzahl an weiteren Ansätzen verfolgt werden.

Es wird angestrebt, nach dem Bau des Pilotprojektes (Punkt 4) noch weitere Sozialwohnungen an anderen Standorten zu schaffen. Hierbei werden auch Maßnahmen zur Aktivierung von Bauland und eine stärkere Schaffung und Nutzung von Vorkaufsrechten durch die Stadt in Erwägung gezogen. Außerdem ist geplant soziale Kriterien in der nächsten Überarbeitung des Arbeitsprogrammes des Stadtplanungsamtes höher zu gewichten.

Aber auch bei der Aktivierung des bereits existierenden Bestandes gibt es noch weitere Ideen. So könnten ältere Personen beim Umzug in kleinere, altersgerechte Wohnungen unterstützt werden. Dies könnte zu einer besseren Ausnutzung des aktuellen Wohnungsbestandes führen. Außerdem ist zu prüfen, ob externe Partner wie beispielsweise Haus und Grund oder die Wohnbau Stadt Lahr der unter Punkt 2 geschaffenen, befristeten Stelle vergleichbare Leistungen in Zukunft anbieten können.

Mittelfristig gehört ebenso die Eigentumbildung, vor allem von Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen, mit zu den Säulen des sozialen Wohnens in Lahr. Daher sollen Zuschüsse, Rabatte und speziell angepasste Verträge diskutiert werden. Ein Vorbild könnten die Vermittlungsprämien sein, die in Denzlingen oder Offenburg eingesetzt werden.

Ziel des regelmäßig tagenden Arbeitskreises unter der Führung von Baubürgermeister Petters ist es, diese Themen mit allen betroffenen Ämtern und Abteilungen zu erarbeiten. Anschließend sollen die Vorschläge in weiteren Veranstaltungen analog zu den bisherigen Fachtagen zum Thema Wohnen mit der (Fach-)Öffentlichkeit diskutiert und Lösungen gemeinsam mit dem Gemeinderat umgesetzt werden.

4. Bau von Sozialwohnungen und Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen

Erklärtes Vorhaben der Stadtverwaltung ist es, alle in Lahr lebenden Personen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Aus dieser Verantwortung heraus und mit der Gesamtheit der Stadtbevölkerung im Blick, möchte die Verwaltung den Bau eines Hauses initiieren und fachlich begleiten, in dem zukünftig sowohl einheimische mit geringem finanziellen Spielraum und Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung leben. Dieses Gebäude kann als Vorbild für weitere, ähnliche Vorhaben dienen, die von den ortsansässigen Wohnungsbauunternehmen oder privaten Anbietern/Investoren unter Begleitung durch die Stadtverwaltung realisiert werden. Damit wird der Versuch unternommen, aufzuzeigen, dass sozialer Wohnungsbau unter Zuhilfenahme der Förderangebote des Landes verlustfrei möglich ist.

Das Pilotprojekt soll durch die Wohnbau Stadt Lahr und unter Berücksichtigung des vom Gemeinderat am 30.01.2017 beschlossenen Konzeptes „Anschlussunterbringung von Flüchtlingen“ (339/2016) umgesetzt werden.

Das Gebäude ist so zu konzipieren, dass jeweils die Hälfte der Wohnfläche für Sozialwohnungen und für Wohnungen im Rahmen der Anschlussunterbringung reserviert sind. Sollte der Bedarf an letzterem sinken, so können diese Wohnungen ebenfalls als Sozialwohnungen vermietet werden.

Das vorrangige Ziel der Stadtverwaltung bei der Unterbringung von Flüchtlingen ist eine schnelle Integration. Hierbei wird eine zügige endgültige Unterbringung und Unabhängigkeit der in die Anschlussunterbringung einbezogenen Personen von öffentlichen Leistungen angestrebt. Eine dezentrale Unterbringung wird bevorzugt, um Anreize und Möglichkeiten der Integration zu befördern. In den Jahren 2015 und 2016 haben etwa 120 Flüchtlinge ein Zuhause in Lahr gefunden. In 2017 ist es bisher gelungen, in Kooperation mit den ortsansässigen Wohnungsbauunternehmen, Wohnraum für voraussichtlich 43 weitere Personen bereit zu stellen. Die Zahlen für 2018 und die Folgejahre stehen noch nicht fest, dürften aber über denen aus 2017 liegen. Gründe hierfür sind Familiennachzüge und der Rückgang von in der vorläufigen Unterbringung befindlichen Flüchtlingen in Lahr.

Die Unterbringung von Flüchtlingen fällt in den Aufgabenbereich des sozialen Wohnens (§ 17 und 18 des Gesetzes über die Aufnahme von Flüchtlingen (FlüAG) vom 19. Dezember 2013). Hierfür geschaffene Wohnhäuser dürfen, wenn sie für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden, als mietpreisgebundene Sozialwohnungen weiter verwendet werden. Dies geschieht gemäß der Verwaltungsvorschrift des Landesförderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“. Die Dauer der Zweckbindung des Wohnraums beträgt zehn Jahre. Der Zuschuss liegt bei 25 % der Erwerbs- bzw. Investitionskosten. Die Stadt Lahr ist als Gemeinde antragsberechtigt und darf die Zuwendung an Dritte, wie die Wohnbau Stadt Lahr, weitergeben.

Im Ergebnis bietet die Stadtverwaltung die städtischen Flurstücke 24324/12 und 24324/13 in der Leopoldstraße an. Bei einer Grundstücksfläche von 1240 m² wäre hier eine Wohnfläche von 735 m² zulässig.

Auf den Grundstücken befinden sich derzeit 6 städtische Kleingärten. Bei einer Umsetzung des Projekts ist zu beachten, dass für diese Kleingärten noch in diesem Jahr Kündigungen ausgesprochen werden würden.

Direkte Kosten/Einnahmen für die Stadt Lahr:

Das Grundstück soll der Wohnbau Lahr gemäß den Lahrer Richtlinien zum Erbaurecht überlassen werden. Die jährlichen Erbpachtzinsen liegen in der Größenordnung von etwa 6.000 €.

Nachrichtlich:

Im Zuge der Erarbeitung der Vorlage und Prüfung des Handlungsspielraumes der Stadtverwaltung wurden auch die Einführung eines Zweckentfremdungsverbotes und einer Mietpreisbremse (+Mietspiegel) erwogen. Beide Möglichkeiten werden aber für Lahr als ungeeignet beurteilt.

Ein **Zweckentfremdungsverbot** verhindert den gezielten, langfristigen Leerstand von Wohnraum und eine Umwandlung desselbigen in Gewerbeflächen sowie einen Umbau, der eine weitere Nutzung als Wohnfläche unmöglich macht.

Ähnlich wie die Sozialwohnungsquote gilt ein Zweckentfremdungsverbot bereits heute in verschiedenen Großstädten im Land (wie etwa Freiburg oder Stuttgart).

Allerdings stellt eine solche Quote einen harten Eingriff in das Selbstbestimmungsrecht der Wohneigentümer dar.

Die Stadt Lahr könnte ein solches Verbot einführen, wenn „die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist. Um über die Angemessenheit der Mietbedingungen qualifiziert urteilen zu können, ist ein aufwändiger und kostenintensiver Mietspiegel notwendig. Außerdem sorgt ein solches Verbot nicht für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sondern führt in erster Linie zu einer Reduktion von Leerstand.

Insofern erachtet die Stadtverwaltung die unter Punkt 2 aufgeführte Stelle für sinnvoller. Ein Zweckentfremdungsverbot kann stets nur das allerletzte Mittel sein und soll deshalb für Lahr nicht herangezogen werden. Nach Schätzung der Stadtverwaltung bewegt sich die Zahl der hiervon möglicherweise betroffenen Wohnungen in Lahr derzeit im einstelligen Bereich.

Eine **Mietpreisbremse** wird ebenfalls für nicht zielführend erachtet:

- Eine Mietpreisbremse erfordert einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt, was mit fünfstelligen Kosten pro Jahr verbunden wäre.
- Eine Mietpreisbremse hilft nur in Wohnungsmärkten, wo jährliche Mietpreissteigerungen von über 10 % alltäglich sind. Das ist in Lahr nicht der Fall.
- Eine Mietpreisbremse führt zu einer Verselbstständigung des Mietpreisanstieges. Dies geschieht durch die regelmäßige Veröffentlichung eines Mietpreisspiegels und der Möglichkeit bestehende Mieten 10 % über jenen zu erhöhen.
- Sanierungen, die häufig der größte Preistreiber bei Mietanstiegen sind, werden von der Mietpreisbremse ausgenommen und ermöglichen es, diese zu umgehen.

Sollte sich die Empfehlung der Wohnraumallianz Baden-Württemberg vom 8. Dezember 2016 durchsetzen, dass es zu einer Verpflichtung zur Einführung von Mietspiegeln in einigen Jahren kommt, dann muss diese Option entsprechend beachtet werden. Der Wohnraumallianz Baden-Württemberg gehören neben dem Wirtschaftsministerium auch die Landtagsfraktionen, der Städtetag und andere Akteure der Wohnungswirtschaft an.

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister

Tilman Petters
Bürgermeister