

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/22

| Beschluss                        |     |
|----------------------------------|-----|
| Nr.                              | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt |     |

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Dezernat III  
FB 10, Bürgerservice

Bearbeitet von:  
Kunz, Ewald  
Kopp, Hans-Peter  
Adelmann, Alexa

Tel. Nr.:  
82-2330

Datum:  
07.03.2022

1. **Betreff:** Fortführung des Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg

| 2. <b>Beratungsfolge:</b>  | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 28.03.2022     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat             | 11.04.2022     | öffentlich            |

3. **Finanzielle Auswirkungen:**  
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

\_\_\_\_\_ €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. **Investitionskosten**

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 500.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

\_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)

\_\_\_\_\_ €

2. **Folgekosten**

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

\_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Kunz, Ewald  
Kopp, Hans-Peter  
Adelmann, Alexa

Tel. Nr.:  
82-2330

Datum:  
07.03.2022

---

Betreff: Fortführung des Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt  
Offenburg

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat beschließt das Kommunale Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg entsprechend der beigefügten, erweiterten Richtlinie fortzuführen. Hierfür sollen im Rahmen des Doppelhaushaltes 2022/23 bis zu 500 TEUR zur Verfügung gestellt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Kunz, Ewald  
Kopp, Hans-Peter  
Adelmann, Alexa

Tel. Nr.:  
82-2330

Datum:  
07.03.2022

---

Betreff: Fortführung des Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt  
Offenburg

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung des strategischen Ziels D2:  
„Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung“

### 2. Sachlage

In der Beschlussvorlage „Wohnen und Bauen in der Stadt“ (Drucksache-Nr. 048/18) hat die Verwaltung dem Gemeinderat am 23.07.18 Anlass und Möglichkeiten eines kommunalen Förderprogramms vorgestellt. Mit GR-Beschluss vom 19.11.2018 (Drucksache-Nr. 123/18.) wurde das Kommunale Wohnraumförderprogramm („KoWo“) erstmalig beschlossen.

Die damals bereitgestellten Mittel in Höhe von 500.000 € wurden fast vollständig durch Zusagen an die Landsiedlung Baden-Württemberg für 8 Wohneinheiten mit 200 TEUR und an die Hoffnungshausstiftung für 10 Wohneinheiten mit 250.000 € abgerufen. Insofern sind die Mittel weitestgehend ausgeschöpft. Bei der Umsetzung zeigte sich, dass insbesondere gemeinnützige und/oder genossenschaftliche Bau-träger Interesse an diesem Programm hatten und haben. Aktuell liegt eine Anfrage einer Offenburger Genossenschaft zur Förderung von 10 Wohneinheiten innerhalb eines Gesamtbaukomplex von 26 WE vor.

### 3. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Gerade im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen in Osteuropa mit dem Krieg in der Ukraine und den dadurch ausgelösten Flüchtlingsbewegungen wird es auch in Zukunft große Anstrengungen brauchen um genügend Wohnraum und gerade auch öffentlich geförderte Wohnungen in Offenburg zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, dass die Stadt auch ohne diese neuen Entwicklungen im Wege der Obdachlosen- und Anschlussunterbringung von Flüchtenden immer mehr Kapazitäten benötigt um ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen. Insgesamt sollte der Wohnungsbau deshalb weiter forciert werden, wobei nicht alleine die Stadt mit der städtischen Wohnbau GmbH dies schaffen kann sondern auch weiterhin auf die Mitwirkung privater Investoren und gerade der Baugenossenschaften angewiesen ist. Deshalb macht es als eine Maßnahme Sinn, das bisherige Programm fortzuschreiben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Kunz, Ewald  
Kopp, Hans-Peter  
Adelmann, Alexa

Tel. Nr.:  
82-2330

Datum:  
07.03.2022

Betreff: Fortführung des Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt  
Offenburg

Grundlage der städtischen Förderung soll weiterhin bleiben, dass die Wohneinheiten entsprechend des Landesprogramms zum Bau von neuen geförderten Wohnungen förderfähig sind und auch gefördert werden. An diesem Programm hat sich in den Grundzügen im Vergleich zu 2018 nichts Wesentliches verändert; es besteht weiterhin die Pflicht zum Einsatz von 20 % Eigenmittel in der Finanzierung, was durch viele Bauherrenschaften nur schwer darstellbar ist. Die geförderten Wohnungen unterliegen i.d.R. für 25 oder 30 Jahren einer Mietpreisbindung mit 1/3 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Nicht zuletzt auf Basis der aktuellen Entwicklungen und der weiterhin im Wesentlichen unveränderten und unzureichenden Förderpraxis wird vorgeschlagen, das bisherige kommunale Programm fortzusetzen, **allerdings ergänzt um ein Belegungsrecht durch die Stadt Offenburg für die geförderten Wohnungen.**

Als Ergänzung der bisherigen Richtlinien soll deshalb festgeschrieben werden, dass künftig der Förderungsempfänger **entweder die geförderten Wohnungen oder aber Bestands-Wohnflächen im ähnlichen Umfang im Rahmen eines Belegungsrechts für 15 Jahre** der Stadt bzw. den von der Stadt unterzubringenden Personen zur Verfügung stellt. Diese Wohnungen können sodann von der Stadt mit obdachlosen Personen beziehungsweise Familien in Abstimmung mit den Bauträgern belegt werden. Belegungsrechte aus dem Alt-Wohnungsbestand einer Wohnbaugesellschaft werden dabei einem Belegungsrecht der neu geförderten Wohnungen gleichgestellt und in der praktischen Umsetzung eher sogar vorgezogen. Die von der Stadt gewollte und in den letzten Jahren mit Erfolg umgesetzte dezentrale Unterbringung obdachloser Personen - auch im Rahmen der Anschlussunterbringung – lässt sich dadurch sozialräumlich besser verwirklichen und die Menschen integrieren sich i.d.R. besser „in der Mitte der Gesellschaft“. Unter diesen Voraussetzungen ist aus Sicht der Verwaltung die bisherige Deckelung auf maximal 8 förderfähige Wohneinheiten je Objekt entbehrlich.

Wie bereits bei der 1. Tranche des Förderprogramms sollen im **Rahmen des Doppelhaushaltes 2022/23 weitere 500 TEUR** zur Verfügung gestellt werden.

Im Vorfeld der Gemeinderatsvorlage wurde mit genossenschaftlichen Bauträgern Gespräche geführt und die erweiterten Eckpunkte des KoWo vorgestellt und diskutiert. Die Unternehmen bzw. Genossenschaften haben Interesse signalisiert und grundsätzlich ein Belegungsrecht der Stadt als „machbar“ angesehen. Insbesondere die Genossenschaft, die bereits ganz konkret den Bau von 10 Wohneinheiten plant und an der zusätzlichen kommunalen Förderung Interesse hat, hat bereits fest zugesagt, dieses Belegungsrecht für die 10 zu fördernden Wohneinheiten bzw. in diesem Falle für entsprechende Ersatzwohnungen aus dem Bestand erfüllen zu wollen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Kunz, Ewald  
Kopp, Hans-Peter  
Adelmann, Alexa

Tel. Nr.:  
82-2330

Datum:  
07.03.2022

---

Betreff: Fortführung des Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt  
Offenburg

---

Sollte der Gemeinderat dem Verwaltungsvorschlag folgen, sollen weitere Unternehmen, die in Offenburg größere Wohnungsbestände haben auf diese neue Fördermöglichkeit angesprochen werden. So könnte der Neubau von geförderten Wohnungen intensiviert werden und gleichzeitig zusätzliche Belegungen im vorhandenen Bestand erfolgen.

## **Anlage**

Förderrichtlinie (Ergänzungen siehe blaue Schrift und unterstrichen bzw. Streichungen)