Stadt Achern			Achern, 14.09.2026/ak
Bürgermeister			2026/193
Erstellt durch:	FB-/FG-Leiter/-in	Dezernent	OB
Kollefrath, Andreas, Erster Beigeordneter	.....	.....	.....

Sitzungsvorlage - Versand

Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	28.09.2026

TOP

Behandlung des Antrages der CDU/FDP sowie der Freien Wähler vom 17.07.2026 I Aussetzung der Grundsatzbeschlüsse über die Eckpunkte zum preisgünstigen Wohnen in Achern aus dem Jahr 2016

I. Sachverhalt:

In der Gemeinderatsitzung vom 20.07.2026 haben die Fraktionen der CDU/FDP sowie die Freien Wähler einen Antrag zur Aussetzung der Grundsatzbeschlüsse über die Eckpunkte zum preisgünstigen Wohnen in Achern aus dem Jahr 2016 eingebracht (siehe Anlage 1).

Die damals gefassten Eckpunkte zum Preisgünstigen Wohnen in Achern waren (siehe auch Anlage 2):

Beschluss: (6 Ja-Stimmen, 17 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)
Der Gemeinderat lehnt den Antrag, den Nettokalt-Mietpreis auf 6,00 Euro pro qm zu erhöhen, ab.

Beschluss: (8 Ja-Stimmen, 15 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)
Der Gemeinderat lehnt den Antrag, eine Ablösemöglichkeit durch Bereitstellung von Wohnraum im Bestand aufzunehmen, ab.

Beschluss: (19 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

a) Der Nettokalt-Mietpreis für preisgünstiges Wohnen wird fix auf 5,50 €/qm (Stand September 2016) festgelegt, wobei dieser anhand des zum Zeitpunkt der vertraglichen Abrede mit dem Investor vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Mietpreisindex für Nettokaltmiete (Entwicklung der Wohnungsmieten in Baden-Württemberg) jeweils angepasst wird.

Beschluss: (22 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

b) Zielgruppe bzw. begünstigter Personenkreis sind Haushalte, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) für die öffentlich geförderte allgemeine soziale Mietwohnraumförderung, vermindert um einen Abschlag von 15 % zum Zeitpunkt der Erst- und Wiedervermietung nicht überschreiten.

Beschluss: (20 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen)

Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

c) Die Quote für preisgünstiges Wohnen bei der Schaffung neuen Baurechts wird auf 15 % der neu geschaffenen Wohnfläche festgelegt.

Beschluss: (22 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

d) Die Bindungsfrist für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wird auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit der durch den Grundsatzbeschluss gebundenen Wohnungen festgelegt.

Beschluss: (22 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

e) Die Verwaltung wird beauftragt, für die Vergabe der kommunalen Bauplätze in den Stadtteilen in Ergänzung zu den jeweils bestehenden Vergabekriterien und im Einvernehmen mit den für die Bauplatzvergabe nach der Hauptsatzung zuständigen Ortschaftsratsgremien Regelungen für die Einbeziehung des Grundsatzbeschlusses zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“ zu erarbeiten und zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss: (22 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

f) Der Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“ findet erst bei der Schaffung einer Geschossfläche mit Wohnnutzung größer 600 m² Anwendung. Dieser Wert wird gebäudeunabhängig und insoweit projekt- bzw. plangebietsbezogen ermittelt.

Beschluss: (23 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

g) Überlegungen zur Erarbeitung eines Leerstandskonzeptes werden nicht weiterverfolgt.

Beschluss: (22 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)
Der Gemeinderat beschließt folgenden Eckpunkt für einen Grundsatzbeschluss zum „preisgünstigen Wohnen in Achern“:

h) Die Verwaltung wird beauftragt, sowohl für die privaten als auch kommunalen Flächen für den Geschosswohnungsbau zur Umsetzung der Verpflichtungen nach dem Grundsatzbeschluss bedingungsgleiche Kaufvertrags- wie auch städtebauliche Vertragsmuster durch einen sachkundigen Fachanwalt erstellen zu lassen und zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Antrag vom 20.07.2026 der Fraktionen CDU/FDP sowie der Freien Wähler bezieht sich explizit auf die Punkte:

- Errichtung von Wohnbebauungen über 600m² Geschossfläche
- Die Deckelung der angepassten Kaltmiete von 5,50 Euro/² (Stand 2016, nachfolgend indiziert) bezogen auf die Quote einer Wohnfläche von 15 % in Verbindung mit einer Laufzeit von 15 Jahren
- begünstigter Personenkreis mit einem Einkommen unter 15% der Grenze des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Die weitergehenden Beschlüsse zu den Infrastrukturfolgekosten sowie der Baulandentwicklung sind von dem Antrag **nicht erfasst und damit nicht Gegenstand der Sitzungsvorlage**.

Die vom Gemeinderat getroffenen Beschlüsse zur Erhebung von Infrastrukturfolgekosten ab einer Wohnbebauung über 600m² Geschossfläche sowie zu den Grundsätzen der Baulandentwicklung behalten damit unabhängig von der Beschlussfassung Gültigkeit.

II. Stellungnahme:

MODELL PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderates vom 12.04.2025 wurde bereits über die Anwendung und die Problemfelder zum Grundsatzbeschluss des Preisgünstigen Wohnens aus dem Jahr 2016 diskutiert.

Dabei wurde herausgearbeitet, dass beispielsweise die Einbeziehung des Grundsatzbeschlusses preisgünstiges Wohnen in den Stadtteilen nicht erfolgt ist und keine bedingungsgleichen Kaufvertrags- wie auch städtebauliche Vertragsmuster durch einen sachkundigen Fachanwalt erstellt wurden. Zudem wurde aufgezeigt, dass bei den städtebaulichen Entwicklungen in den Bereichen Lott Areal, Süwag sowie Glashüttenareal die Potentiale für Wohnungen gemäß dem Beschluss der Stadt Achern nicht ausgeschöpft wurde und in Summe über die drei Gebiete rund 60 Wohnungen in diesem Segment nicht umgesetzt wurden.

Dieses Defizit ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass zu Beginn der Baugebietsentwicklungen in Verbindung mit dem Abschluss der städtebaulichen Verträge Prognosen über eine mögliche bauliche Auslastung der Grundstücke erstellt wurden – in der tatsächlichen Umsetzung konnten dann jedoch deutlich mehr Wohnraum/Wohneinheiten geschaffen werden.

FÖRDERPROGRAMM MIETWOHNUNGSFINANZIERUNG BADEN-WÜRTTEMBERG

Das aktuelle Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg für sozial geförderten Mietwohnraum heißt derzeit „Wohnungsbau BW 2022“.
Hierbei gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten, wie die Förderung ausgezahlt wird:

1. Förderdarlehen
   Ein langfristiges, zinsverbilligtes bzw. bei bestimmten Bindungsdauern zinsloses Darlehen über die L-Bank, Programme z.B. MW10, MW15, MW25, MW30. Die maximale Sollzinsbindung beträgt 30 Jahre.
2. Vollzuschuss
   Wahlweise kann anstelle des Förderdarlehens der volle Subventionswert als Zuschuss ausgezahlt werden. Das ist ein echter Zuschuss und muss grundsätzlich nicht zurückgezahlt werden.

FÖRDERGELDEMPFÄNGER

Das Förderprogramm kann von Bauherren, die neue Sozialwohnungen bauen, wie beispielweise Wohnungsbauunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreisen,

sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Privatpersonen in Anspruch genommen werden.

FÖRDERFÄHIGE PROJEKTE

Gefördert werden dabei der Neubau, der Erwerb von neuen Mietwohnungen sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums in Baden-Württemberg.
Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums sind insbesondere der Ausbau eines Dachgeschosses, das Aufstocken eines Gebäudes, der Anbau an ein Gebäude, die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder die Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind. Mit umfasst ist der etwaige Erwerb des umzubauenden Gebäudes.

ENERGETISCHER STANDARD

Als energetischer Standard für die Förderung von Neubaumaßnahmen und die Förderung des Neuerwerbs gilt der Neubaustandard Plus als regelmäßige Fördervoraussetzung. Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Gebäudeteile mindestens den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – energetische Einzelmaßnahmen entsprechen

MIETZINS UND BELEGUNGSBINDUNG

Während der Bindungsdauer von 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren ab Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wahlweise zwischen 20 und 40 Prozent abzusenken. Der Subventionswerte wird abhängig von der gewählten Mietabsenkung und Bindungsdauer angepasst. Die Regelbasis liegt bei 30 Jahren Bindung und 33 % Mietabsenkung. Der Subventionswert beträgt dabei grundsätzlich 40 % der förderfähigen Gesamtkosten. Bei einer kürzeren Bindung oder einer geringeren/höheren Mietabsenkung wird der Subventionswert entsprechend angepasst.

WOHNUNGSTYPEN BZW. WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnungen mit	min. qm*	max. qm*
1 Wohnraum	23,00	47,25
2 Wohnräumen	23,00	63,00
3 Wohnräumen	42,75	78,75
4 Wohnräumen	57,00	94,50
5 Wohnräumen	71,25	110,25
*inkl. der zulässigen 5%-igen Unter-/ Überschreitung		

Bei Umsetzung der DIN 18040-2 (barrierefrei nutzbar – ohne R): Wohnungen mit	min. qm*	max. qm*
1 Wohnraum	23,00	63,00
2 Wohnräumen	23,00	78,75
3 Wohnräumen	42,75	94,50
4 Wohnräumen	57,00	110,25
5 Wohnräumen	71,25	126,00
*inkl. der zulässigen 5%-igen Unter-/ Überschreitung		

WOHNBERECHTIGTE MIETER

Die Wohnungen dürfen 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten

Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen (siehe Anlage 3) und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung. Die Bindung von Mietwohnungen ausschließlich für rollstuhlnutzende Personen ist möglich.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem aktuell zur Verfügung stehenden Landesprogramme zur Förderung von sozial gefördertem Wohnraum „Wohnungsbau BW 2022“ ist für potentielle Bauherren sowie Investoren eine gute Möglichkeit gegeben Sozialmietwohnraum zu realisieren. Insbesondere durch die sofortige Bereitstellung von Finanzmitteln ist eine größere Wirtschaftlichkeit gegeben.

Die Rahmenbedingungen sowie Voraussetzungen für das Förderprogramm werden von der Stadtverwaltung positiv bewertet und könnten künftig alternativ zum bisherigen Grundsatzbeschluss bei Projektentwicklungen ab 600m² Geschossfläche zur Anwendung kommen.

Ab dieser Größe wäre vorzugsweise gebäudeabhängig eine anteilige Fläche von 25 % zu den Konditionen des Landesprogramm im Sozialwohnmietraum umzusetzen. Die Bindungsdauer könnte dabei auf mindestens 25 Jahre (Programm MW 25; MW 30) festgesetzt werden.

Damit könnte sich die Stadt Achern weiterhin für die langfristige Schaffung von Sozialmietwohnraum positionieren und die Basis für einen interkommunalen Vergleich bei gleichen Rahmenbedingungen schaffen.

Die Kontrolle der Umsetzungen/Realisierung des geschaffenen Wohnraums wäre mit diesem Modell sowohl durch die L-Bank als auch durch die Stadtverwaltung gegeben.

Die Wirksamkeit der Anwendung der geänderten Rahmenbedingungen für den geförderten Sozialmietwohnraum könnte dann nach 10 Jahren in Verbindung mit den städtebaulichen Entwicklungen in den Bereichen des Kegelmannareals, Entlang der Rennwiese sowie Brachfeld II evaluiert werden.

III. Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird nach Aussprache in der Sitzung formuliert.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag der CDU/FDP sowie FW zum Aussetzen der Grundsatzbeschlüsse
Anlage 2 - Beschluss Eckpunkte zum Preisgünstigen Wohnen
Anlage 3 - Maßgebliche Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein

Notizen: