

Stadt Ulm



Wohnungsdebatte < 2017 >

Sitzung des Gemeinderates
am 10. Mai 2017

Vorlage

Anlagen:

1. Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete
2. Auswertung der Bautätigkeit der letzten 6 Jahre
3. Umsetzungsstand zu den Handlungsempfehlungen von Weeber+Partner
4. Antrag Nr. 66/17 der FWG-Fraktion

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	2
2. Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Ulm	4
2.1. Eigentumswohnungen.....	4
2.2. Mietwohnungen.....	5
3. Bevölkerungs- und Wohnungsbaustatistik.....	9
3.1. Bevölkerungsentwicklung	9
3.2. Wohnungsbau.....	10
4. Diskussion und Weiterentwicklung der Wohnungspolitischen Beschlüsse.....	13
4.1. Ergebnisse Workshop mit Wohnungsunternehmen und Bauträgern	13
4.2. Zielsetzung und Regelungsinhalte der städtischen Richtlinien	14
4.3. Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.....	15
4.4. Wohnraum für besondere Zielgruppen - Konzept "Drehscheibe Wohnraum"	16
4.5. Wohnungslosenhilfe in Ulm – Zwischenbericht zur konzeptionellen Weiterentwicklung	23
5. Verfahren bei der Vergabe stadteigener Grundstücke.....	25
6. Anträge	27
6.1. Antrag Nr. 66/17 der FWG-Fraktion	27

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Am 23.03.2016 ist im Ulmer Gemeinderat – nach 2011 – wieder ein umfassender Bericht zur Ulmer Wohnungsdebatte beraten worden (GD 090/16). Dabei ist die Verwaltung mit der Überprüfung und Abstimmung der folgenden wohnungspolitischen Kernbeschlüsse, die damals zur Diskussion standen, beauftragt worden:

- Grundsatzbeschluss zum Bau von 3.500 Wohneinheiten in den Jahren 2017 bis 2021,
- Überarbeitung der „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ (vgl. GD 227/13),
- Im Zuge der Modifizierung der o.g. Richtlinien den Anteil großer 4-Zimmer-Wohnungen von 33 % auf 15 % zu verringern und den städtischen Standard zur Barrierefreiheit auf Grund der mittlerweile strengeren gesetzlichen Vorgaben aufzuheben.

In o.g. Sitzung im März 2016 wurden zudem die folgenden Beschlüsse neu gefasst bzw. bekräftigt:

- Beibehaltung der Nutzungsmischung (20 %iger Wohnanteil) für Büro- und Geschäftsgebäude in der Kernstadt (Beschluss gültig seit 20.11.2012),
- Beibehaltung des Beschlusses, dass in Neubaugebieten in den Ortsteilen 50 % aller verfügbaren Grundstücke an nicht in den jeweiligen Ortschaften ansässige Interessenten aus Ulm oder außerhalb vergeben werden (Beschluss gültig seit 11.05.2011),
- Reservierung von Bauplätzen für genossenschaftliches Bauen und Baugruppen in den städtischen Neubaugebieten,
- Erarbeitung von Realisierungskonzepten für die Innenentwicklungsschwerpunkte „Alter Eselsberg“, „Wiblingen-Süd“ und „Böfingen-Steige“.

Diese beiden letzten Punkte befinden sich bereits in der Umsetzung. Die ersten Baugruppenprojekte werden derzeit realisiert. Für die o.g. Entwicklungsschwerpunkte werden nach und nach entsprechende Planungen erstellt.

Das Thema Wohnen ist weiterhin eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgabenstellungen. Der weiter anhaltend starke Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und seit vielen Jahren eine kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine sehr hohe Nachfrage nach (bezahlbaren) Wohnungen.

Hierzu stehen der Stadt Ulm in quantitativer und qualitativer Hinsicht die folgenden Instrumente zur Verfügung:

Schaffung von Bauland für 700 WE pro Jahr:

- Steuerung des Angebotes an städtischen Grundstücken / ggf. Beschleunigung der Prozesse
- Schaffung von Baurecht im Zuge der Innenentwicklung

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete:

- Modifizierung der bestehenden Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau
- Konzeptionelle Weiterentwicklung der Bereitstellung von Wohnraum für besondere Zielgruppen/ Wohnungslosen

In den letzten Jahren ist im Rahmen der Wohnungsdebatte regelmäßig über den Umsetzungsstand der Bereitstellung von Wohnraum für besondere Zielgruppen berichtet worden (letztmalig im März 2016, GD 090/16). Im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales sind die entsprechenden Beschlussfassungen hierzu getroffen worden (letztmalig am 18.02.2014, vgl. GD 013/14).

Um das Thema Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen innerhalb der Stadtgesellschaft gesamthaft behandeln zu können, hat sich die Verwaltung entschlossen, die beiden Themenblöcke in einer gemeinsamen und fachbereichsübergreifenden Vorlage zu behandeln.

Es soll hierdurch deutlich gemacht werden: Wohnen ist immer ein städtebauliches und ein soziales Thema.

2. Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Ulm

2.1. Eigentumswohnungen

Die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise 2007/2008 können bis heute auch bei der Betrachtung der preislichen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt abgelesen werden. Das Anziehen der Immobilienpreise ab 2010 hat zum einen mit der seitdem vergleichsweise attraktiven und sicheren Anlageform von Immobilien zu tun. Diese basiert wiederum auf dem schon länger anhaltenden sehr niedrigen Zinsniveau. Hier ist derzeit ein klassisches Wechselspiel von Angebot und Nachfrage zu beobachten.

Andererseits basiert der Preisanstieg im Neubau sicherlich aber auch auf den in den letzten Jahren weiter gestiegenen normativen Anforderungen an das Bauen (insb. dem Energiestandard), den gestiegenen Ansprüchen der Kundschaft oder anders ausgedrückt den gestiegenen Baustandards und natürlich auch den Preissteigerungen auf dem Bausektor. Einen nicht unerheblichen Anteil an den weiterhin stark ansteigenden Immobilienpreisen ist aber den weiterhin sehr günstigen Finanzierungsbedingen im Zusammenwirken mit der hohen Nachfrage zuzuschreiben.

Dies verdeutlicht auch die nachstehende Grafik. Hier ist die preisliche Entwicklung für Neubau- und Bestandswohnungen in Ulm abgebildet. Deutlich erkennbar ist, dass auch die Preise für Bestandsimmobilien einen ähnlichen Verlauf nehmen wie beim Neubau. Hier besteht kein Zusammenhang zu den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen oder gestiegenen Baukosten, da diese im Bestand keine Rolle spielen.

Die Preissteigerungen von 2009 bis 2016 liegen sowohl beim Neubau als auch bei Bestandswohnungen im Verkauf bei ca. 70 %. Der bundesweite Baupreisindex ist im Vergleich dazu im selben Zeitraum um rund 13 % gestiegen.¹ Dieser Index bildet allerdings nur die Kostensteigerung für eine jeweils vergleichbare Bauleistung ab. Gestiegene bauliche Anforderungen bspw. beim Energiestandard und damit einhergehende Mehrkosten werden dementsprechend durch diesen Index nicht abgebildet.

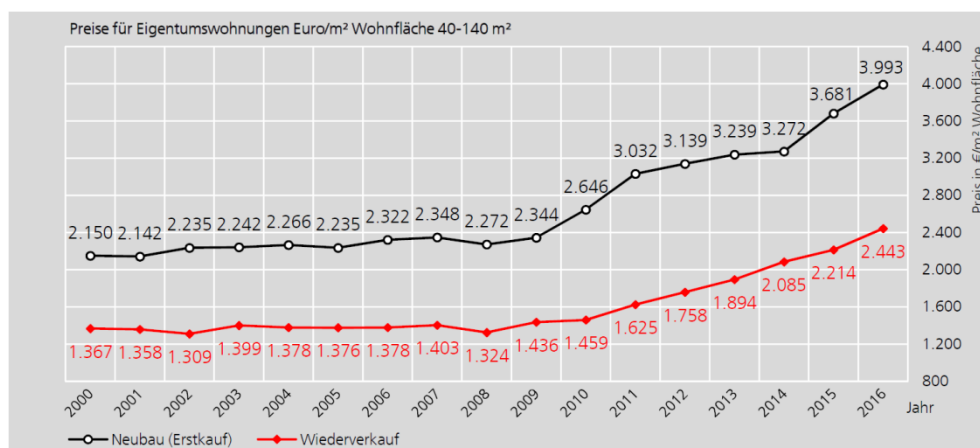


Abbildung 1: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Neubau und Wiederverkauf

Quelle: Grundstücksmarktbericht, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm (Zahlen für 2016 noch nicht veröffentlicht)

¹ Internetabruf vom 04.04.2017 auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes, unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

2.2. Mietwohnungen

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2016 ist ausführlich auf die verschiedenen Instrumente des Bundes, des Landes und der Stadt Ulm zur Dämpfung des Mietanstiegs eingegangen worden (bspw. Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung, städtische Richtlinien, Mietspiegel). Dennoch ist auch weiterhin ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg der Mieten in Ulm festzustellen. Dies verdeutlicht auch ein Blick auf die nachfolgende Tabelle. So haben die Mieten im Neubausegment in den letzten 6 Jahren um ca. 20 % zugenommen.

Die Entwicklung ist zwar nicht zu vergleichen mit den Ballungsräumen Stuttgart und München. Dennoch liegen die Mieterhöhungen deutlich über der allgemeinen Preissteigerung und betreffen auch eine hohe Zahl an umziehenden Menschen (näheres siehe unten).

Jahr	Fertigstellung				Neubau Erstvermietung	
	bis 1950 Wiedervermietung		ab 1950 Wiedervermietung			
	Miete ² €/m ²	Veränderungen zum Vorjahr in %	Miete €/m ²	Veränderungen zum Vorjahr in %	Miete €/m ²	Veränderungen zum Vorjahr in %
Herbst 2008	6,15	./.	6,85	./.	7,75	./.
Herbst 2009	6,15	0	6,85	0	7,75	0
Herbst 2010	6,15	0	7,00	2,2	7,75	0
Herbst 2011	6,60	7,3	7,41	5,9	8,08	4,3
Herbst 2012	7,31	10,8	7,60	2,6	8,95	10,8
Herbst 2013	7,63	4,4	7,84	3,2	9,23	3,1
Herbst 2014	7,60	- 0,4	7,90	0,8	9,33	1,1
Herbst 2015	7,83	3,0	8,20	3,8	9,40	0,8
Frühjahr 2016	7,88	0,6	8,40	2,4	9,73	3,5

Tabelle 1: Entwicklung der Neuvertragsmieten in Ulm (mittlerer Wohnwert) 2008 bis 2016

Quelle: Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH (IVD-Institut)

Bei den Bestandsmieten bzw. der Durchschnittsmiete fällt das Ergebnis für Ulm deutlich positiver aus. Dies ergibt sich aus einem bundesweiten Vergleich verschiedener Städte mit qualifiziertem Mietspiegel.

Der qualifizierte Mietspiegel für Ulm und Neu-Ulm basiert auf einer im 1. Quartal 2015 durchgeführten Erhebung. Die hierbei ermittelte durchschnittliche Nettomiete beträgt 7,23 €.

² Nettokaltmiete für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz.

Bei Neuvermietungen liegt die Nettokaltmiete entsprechend den Werten aus Tabelle 1 aus heutiger Sicht für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert je nach Baualter zwischen ca. 0,65 €/ m² bis 2,50 €/m² darüber.

Die Durchschnittsmiete von 7,23 € liegt deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte. Im Rahmen einer aktuellen Studie³, bei der alle Städte in Deutschland ab 20.000 Einwohner mit einem qualifizierten Mietspiegel ausgewertet worden sind, liegt Ulm mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 7,23 € bei insgesamt 346 Städten auf dem 43. Rang. Allerdings liegt auch die ermittelte Durchschnittsmiete in Heidelberg oder aber auch Freiburg nur ca. 0,46 € bzw. 0,66 € über der Ulmer Durchschnittsmiete.

In Baden-Württemberg und Bayern sieht ein Vergleich mit Städten über 100.000 Einwohnern wie folgt aus:

Stadt	Rang	Gesamtindex (Dtld. = 100) 6,54
München	1	171
Stuttgart	2	149
Tübingen	4	142
Ludwigsburg	8	128
Freiburg	20	120
Heidelberg	24	117
Konstanz	26	116
Reutlingen	27	115
Friedrichshafen	31	113
Ulm	42	110
Regensburg	45	109
Baden-Baden	65	101
Heilbronn	61	103
Karlsruhe	56	105
Pforzheim	108	93

Tabelle 2: Mietspiegelauswertung 2016, Vergleich mit anderen Städten in Baden-Württemberg und Bayern

Quelle: F+B-Mietspiegelindex 2016

³ F+B-Mietspiegelindex 2016, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg.

Die unterschiedlichen Auswertungen verdeutlichen, dass auf dem freien Wohnungsmarkt (siehe Auswertung Tabelle 1) in den letzten Jahren ein sehr starker Anstieg der Mieten zu verzeichnen gewesen ist. Bei den Bestandsmieten wird insbesondere die regulierende Stellung und Bedeutung der UWS mit ihren rund 7.000 Wohnungen in Ulm sehr deutlich. Zusammen mit den rund 2.500 Wohnungen der ulmer heimstätte, und weiteren gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften ist hier die positive Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt in Ulm deutlich zu spüren. Hinzu kommen noch ca. 1.600 Studierendenwohnheimplätze, die allerdings gesondert zu betrachten sind.⁴

Dennoch muss man bedenken, dass die Zahl der jährlich nach Ulm hinzuziehenden Personen bei rund 8.000 liegt. Die Umzüge innerhalb des Stadtgebiets liegen nochmals bei rund 6.000 Menschen pro Jahr.⁵ Rechnet man mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen, bedeutet dies, dass pro Jahr in Ulm rund 7.000 Wohnungswechsel stattfinden. Ein Großteil erfolgt durch den Abschluss neuer Mietverträge (ca. 6.000). Weitere Umzüge erfolgen durch den Erwerb von derzeit jährlich rund 750 Wohnungen (teilweise sicherlich auch nicht selbstgenutzt, sondern Geldanlage), 300 bebauten Grundstücken und 100 unbebauten Grundstücken (Bauplätze). Die UWS hat jährlich rund 500 Mieterwechsel zu verzeichnen.

Der Wohnungsmarkt in Ulm sieht hierbei mengenmäßig und bezogen auf verschiedene Kategorien wie zum Beispiel dem Anteil an Mietwohnungen, selbstgenutztem Wohneigentum, Einfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau, wie folgt aus:

⁴ Wohnheimplätze sind per Definition in der Statistik über die Zahl der Wohnungen in Ulm nicht enthalten. Bei den Erhebungen im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels sind Wohnheime ebenfalls ausgeklammert worden.

⁵ Vgl. Anlage zu GD 144/11, Studie „Umzugsmobilität in Ulm – Zuziehen, wegziehen, umziehen“, Weeber + Partner, Stuttgart; Seite 12.

Kategorie	Wohneinheiten (WE)	Bemerkungen	
WE in Ulm – gesamt:	61.200		
davon Leerstand	1.800	Quote: 2,9 % (vgl. hierzu auch GD 090/16, Ziffer 5.8.3)	
davon Ferienwohnung	200	in Ulm eine vernachlässigbare Größe bezüglich Zweckentfremdungsthematik	
davon Selbstgenutztes Wohneigentum (Wohnungen und Einfamilienhäuser) ⁶	21.000		
davon vermietete WE (Wohnungen und Einfamilienhäuser)	38.200		
Geschosswohnungen:	43.000	Zahl der WE in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen: davon selbstgenutzt (Annahme: 70 %):	18.200 12.740
selbstgenutzte (Eigentums)-Wohnungen	8.300	(21.000 – 12.740 ≈ 8.300)	
Vermietete Wohnungen:	33.500	43.000 WE abzüglich Leerstandsquote von 2,9 % und selbstgenutzte Wohnungen	
davon Mietwohnungen UWS, uh, weitere Genossenschaften, Bund:	11.500	davon rund 1.700 mit einer Preisbindung (öffentlich geförderte Wohnung)	
davon Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt	22.000	davon rund 300 mit einer Preisbindung (öffentlich geförderte Wohnung)	

Tabelle 3: Der Wohnungsbestand in Ulm – Miete, Eigentum und Gebäudeart

Quelle: Zensus 2011 (Ergebnisse zum Stand Mai 2013), Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, eigene Berechnungen (Zahlen teilweise gerundet)

⁶ Die Quote für selbstgenutztes Wohneigentum liegt in Ulm bei ca. 35 %. Der landesweite Schnitt liegt bei 50 %. In Ulm sind große Unterschiede zwischen den ländlichen geprägten und den städtisch geprägten Bereichen festzustellen.

3. Bevölkerungs- und Wohnungsbaustatistik

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Auch im Jahr 2016 war ein annähernd gleich hoher Bevölkerungszuwachs wie im Jahr 2015 zu verzeichnen. Die Bevölkerung nahm wieder um fast 1.600 Einwohner zu.

Das Wanderungssaldo bezogen auf die Staatsangehörigkeit der letzten 3 Jahre sieht dabei wie folgt aus.

Deutsche Staatsangehörigkeit: - 401
Andere Nationalitäten: + 4.826

Die Wanderungsgewinne basieren weiterhin auf dem Zuzug geflüchteter Menschen, der Arbeitsplatzmigration von Menschen aus (süd-)europäischen Ländern und der Bildungswanderung.

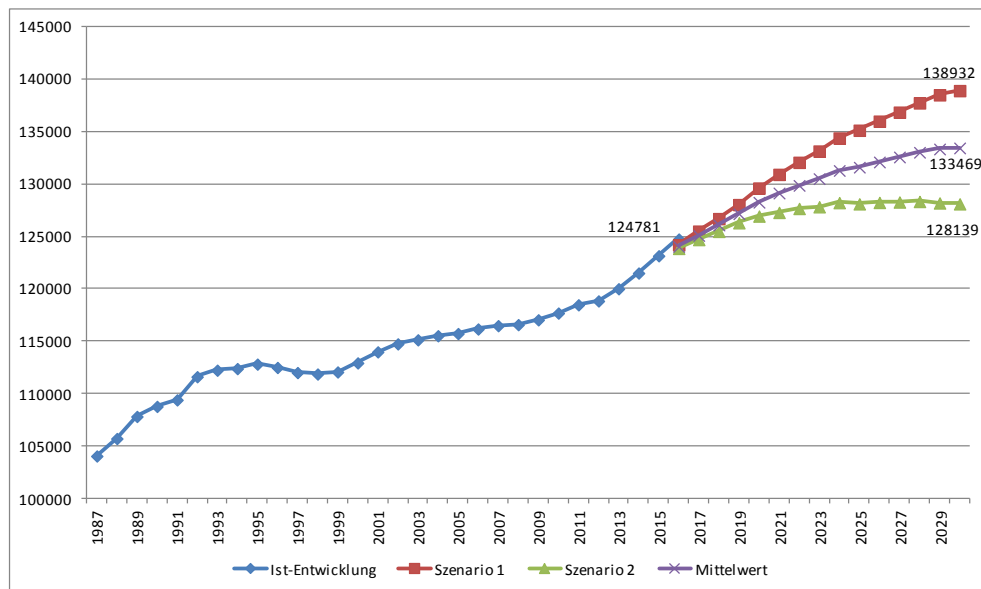


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1987 bis 2016 und –vorausrechnung bis zum Jahr 2030 (erstes Prognosejahr 2016)

Darstellung: SUB II

Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Oktober 2016

Die Bevölkerungszuwächse der Jahre 2013 bis 2016 für die Gesamtstadt waren prozentual gesehen die höchsten seit dem Jahr 1992. Diese Entwicklung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

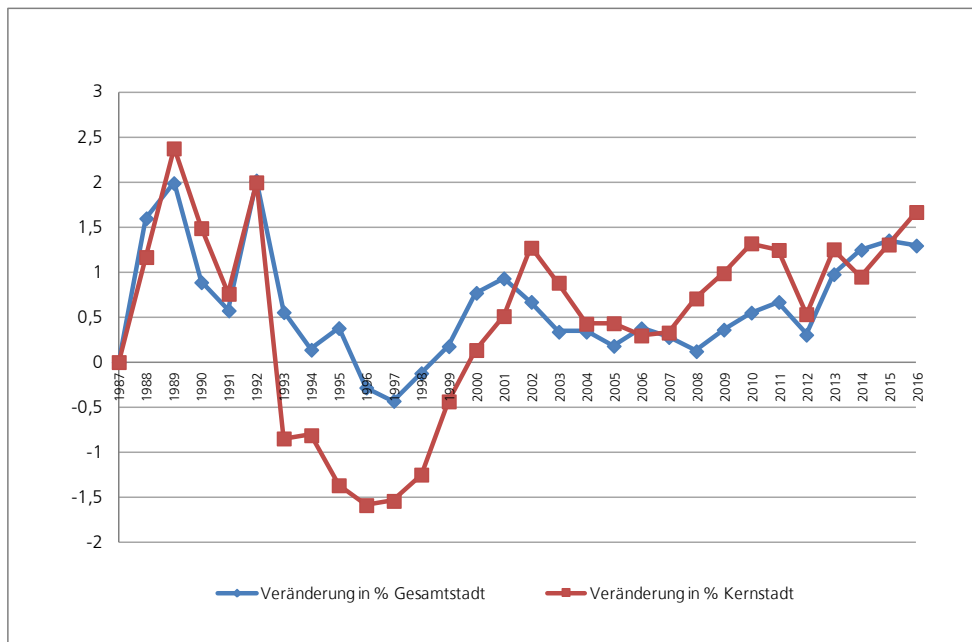


Abbildung 3: Entwicklung Wohnbevölkerung Stadt Ulm/ Kernstadt von 1987 bis 2016
(Veränderungen in % zum Vorjahr)

Hinweis zur Abbildung: Die Kernstadt umfasst die statistischen Stadtteile „Weststadt“, „Mitte“ und „Oststadt“

Auswertung und Darstellung: SUB II -- Datenquelle: BD IV

3.2. Wohnungsbau

Das statistische Landesamt hat in einer Untersuchung ermittelt, dass „das Intensivste Neubaugeschehen der letzten drei Jahre gemessen an der Einwohnerzahl in den Landkreisen Biberach und im Bodenseekreis stattfand, gefolgt vom Alb-Donau-Kreis, dem Stadtkreis Ulm sowie den Landkreisen Böblingen und Breisgau-Hochschwarzwald.“⁷

Entsprechend dieser Studie hat die Stadt Ulm in den Jahren 2013 bis 2015 unter den Kreisfreien Städten in Baden-Württemberg die größte Baufertigstellungsquote im Wohnungsbau erzielt. Die Quote liegt in etwa doppelt so hoch wie die der Städte Karlsruhe und Mannheim und deutlich über den Zahlen der Städte Freiburg und Stuttgart.

Diese verdeutlicht auch die nachfolgende Übersichtskarte von Baden-Württemberg:

⁷ Statistisches Landesamt: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 10/2016, Seite 26.

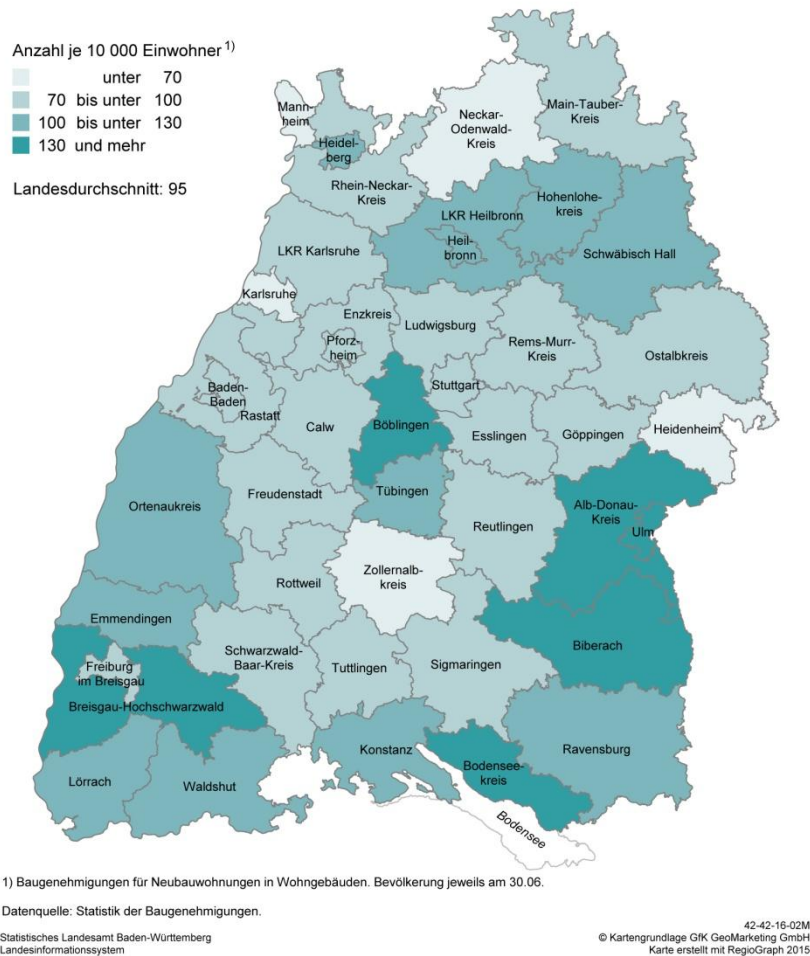


Abbildung 4: Zum Bau freigegebene Wohnungen je 10.000 Einwohner in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs in den Jahren 2013 bis 2015

Quelle: Statistisches Landesamt: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 10/2016, Seite 30

In der folgenden Abbildung 5 fällt auf, dass sich die Zahl der fertig gestellten Geschosswohnungen im Jahr 2015 im Vergleich zu den Jahren davor mehr als verdoppelt hat. Die Wohnungen sind hier überwiegend im Rahmen der Innenentwicklung entstanden. Die Schwerpunkte lagen dabei in den folgenden Baugebieten bzw. Projekten (Werte gerundet):

WE im Geschosswohnungsbau – 2015 –

Böfingen - Lettenwald	100 WE
Karlstraße	60 WE
Weststadt (insb. Nüblingweg, Engelbergstraße, Mettlachweg/Merzigweg)	120 WE
Söflingen (Griesgasse)	40 WE
Mähringen (Holzgasse)	40 WE
Eselsberg (Virchowstraße)	30 WE

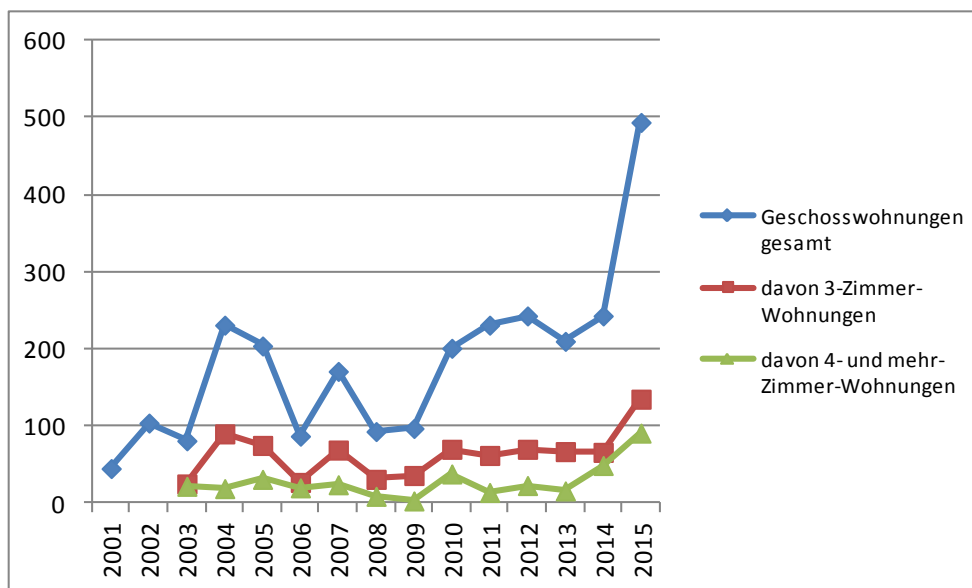


Abbildung 5: Fertigstellungszahlen Geschosswohnungsbau

Darstellung: SUB II -- Datenquelle: BD IV

Betrachtet man die Baufertigstellungszahlen der letzten 15 Jahre in Ulm, wird deutlich, dass nach einem moderaten Bauvolumen Anfang der 00er Jahre und einem „historischen“ Tiefstand in den Jahren 2008 und 2009 die Bauwirtschaft wieder deutlich an Fahrt aufgenommen hat. Im Jahr 2015 wurden rund 650 Wohneinheiten fertiggestellt.

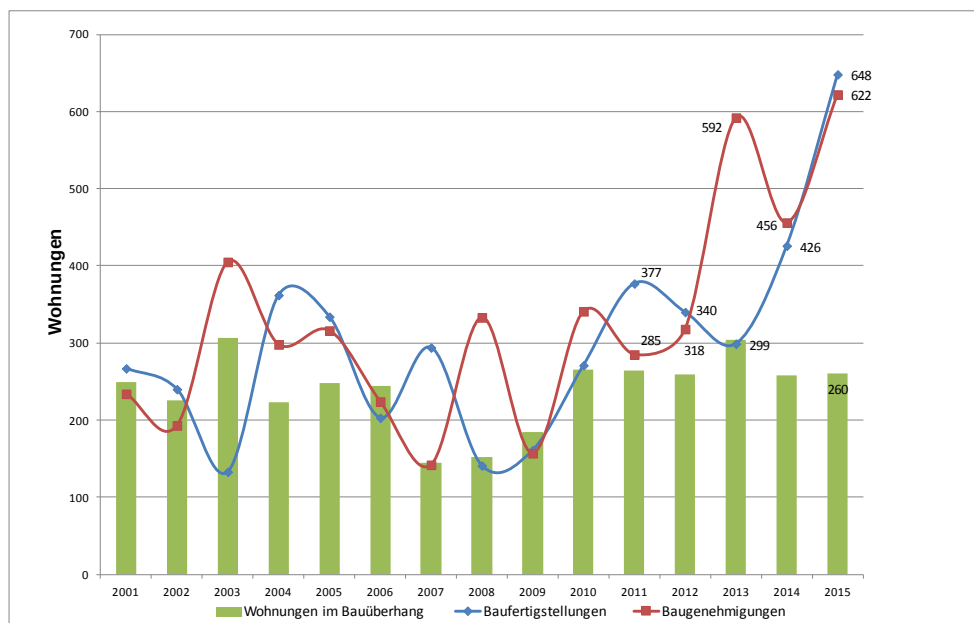


Abbildung 6: Wohnungsbaufertigstellungen, Baugenehmigungen und Bauüberhang in Ulm 2001 bis 2015

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

4. Diskussion und Weiterentwicklung der Wohnungspolitischen Beschlüsse

Einleitend ist auf die im Rahmen der Wohnungsdebatte 2016 im Entwurf eingebrachten und nunmehr zur Beschlussfassung anstehenden wohnungspolitischen Beschlüsse eingegangen worden.

Hinsichtlich der Anpassung der Beschlüsse zu großen, familienfreundlichen Wohnungen und zur Barrierefreiheit wird auf die Ausführungen in der Wohnungsdebatte 2016 verwiesen (Anlage zu GD 090/16, Ziffer 5.2.). Inhaltlich haben sich hier keine Änderungen ergeben.

Zu den weiterhin gültigen Beschlussfassungen zum Thema „Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften“ wird auf die Ausführungen in der Wohnungsdebatte 2011 (Anlage zu GD 144/11, Ziffer 4.7), den zweiten Zwischenbericht zur Wohnungsdebatte (Anlage 1 zu GD 299/14, Ziffer 2.6) und die Wohnungsdebatte 2016 (Anlage zu GD 090/16, Ziffer 2.6.) verwiesen. Bezüglich der Nutzungsmischung in der Kernstadt in Büro- und Geschäftsgebäuden gelten nach wie vor die Ausführungen in GD 420/12.

4.1. Ergebnisse Workshop mit Wohnungsunternehmen und Bauträgern

Am 13.09.2016 fand zur Abstimmung der zur Modifizierung anstehenden Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau ein Workshop statt. Die Bauverwaltung hatte hierzu ca. 30 lokale Akteure – Bauträger, Vertreter verschiedener Wohnungsbaugesellschaften und die Gemeinderatsfraktionen eingeladen.

Vorge stellt und diskutiert wurde hierbei ein von der Verwaltung vorgelegter Entwurf zur Modifizierung und Anpassung der Richtlinien an die aktuellen Entwicklungen. Dieser sah damals noch 20 % öffentlich geförderten und 10 % nach den städtischen Richtlinien zu errichtenden Wohnungsbau vor.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil der Wohnungsbauakteure die neue Schwerpunktsetzung hin zum öffentlich geförderten Wohnungsbau grundsätzlich begrüßt, da insbesondere die öffentlich geförderten Wohnungen kostenneutral errichtet und vermietet werden können. Bei dem bisherigen städtischen Programm sei das nach Auffassung der Wohnungswirtschaft nur durch eine Quersubventionierung der nicht unter diese Regelungen fallenden Wohnungen möglich gewesen. In der Konsequenz wurden diese Wohnungen im Endeffekt teurer vermietet als ohne Förderprogramm. Bei der Einführung des städtischen Programms im Jahr 2013 war die Verwaltung damals noch davon ausgegangen, dass sich die Gewinnmarge der Bauträger entsprechend reduziert hätte, bzw. anders ausgedrückt, die günstigen Ulmer Bodenpreise an die Mieter/ Bürger weitergegeben worden wären.

Kritischer diskutiert wurde, inwiefern bei klassischen Bauträgerprojekten die folgenden Fragestellungen für alle Seiten zufriedenstellend gelöst werden könnten:

- Abverkauf von Eigentumswohnungen und Bestandshaltung von öffentlich geförderten Wohnungen durch den Bauträger in einem Projekt, insb. wenn die Vermietung von Wohnungen nicht zu dessen Kerngeschäft gehört.
- Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen in einem hochpreisigen Projekt. Hier passen insb. z.B. die unterschiedlichen Baustandards (z.B. auch in der Fassadengestaltung), aber auch in den Grundrissgrößen (bei übereinanderliegenden Wohnungen) nicht überein. Hier wurde angeregt, auch

weiterhin an dem Modell des „Wohnungskontos“, wie in den bisherigen Regelungen auch, festhalten zu können.

Auf Grund der vorgesehenen Erhöhung des prozentualen Anteils des preisgedämpften Wohnungsbaus von 20 auf 30 % wurde seitens der Stadt im Sinne einer gewissen Kompensation und Erleichterung eine Rücknahme der Regelungen zur Barrierefreiheit auf das gesetzliche Maß und die Reduzierung des Anteils großer Wohnungen vorgeschlagen. Diese entsprechende Neujustierung der wohnungspolitischen Beschlüsse wurde von den Teilnehmern begrüßt.

4.2. Zielsetzung und Regelungsinhalte der städtischen Richtlinien

Die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms sind für den kommenden Förderzeitraum 2017 erneut angehoben worden.

Für den Bezug einer geförderten Neubauwohnung sind die Einkommensgrenzen ab dem 01.04.2017 wie folgt festgesetzt:

Berechnungsbeispiele	Einkommensgrenzen - Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung	Wohnungsgröße
1 Person	47.600 €	45 m ² mit bis zu 2 Zi.
2 Personen	47.600 €	60 m ² mit bis zu 3 Zi.
3 Personen	56.600 €	75 m ² mit bis zu 4 Zi.
4 Personen	65.600 €	90 m ² mit bis zu 5 Zi.

Tabelle 4: Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen des Förderprogramms
Wohnungsbau BW 2017

Mit diesen erneut nach oben angepassten Einkommensgrenzen werden auch Personen/ Haushalte mit einem mittleren Einkommen berücksichtigt.⁸ Diese Haushalte waren auch damals die Zielgruppe der städtischen, im Jahr 2013 in Kraft getretenen, Regelungen. Zudem hat sich das Fördervolumen des Landes deutlich erhöht. Auch sind die Förderkriterien des Landes weiter an den Markt angepasst worden. Eine Inanspruchnahme der Landesförderung ist mittlerweile immobilienwirtschaftlich gesehen annähernd kostenneutral darstellbar und dementsprechend attraktiv.

Zudem wurde das landesweite Fördervolumen von rund 81 Mio. € für die beiden Jahre 2015 und 2016 allein für das Jahr 2017 für die Mietwohnraumförderung auf rund 173 Mio. € angehoben. Damit wurde das jährliche Fördervolumen in etwa vervierfacht. Insgesamt können in Baden-Württemberg somit ca. 3.360 Wohneinheiten gefördert werden. Die durchschnittliche Subvention pro Wohnung liegt damit bei ca. 51.000 €.

Daher ist es aus Sicht der Verwaltung zukünftig hinfällig, an dem städtischen Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ weiter festzuhalten, zumal es einen Mehraufwand in der Umsetzung bedeutet.

⁸ Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld sind anrechnungsfrei.

Grundsätzliches Ziel der neuen Regelungen ist es, denjenigen Menschen dazu zu verhelfen, in Ulm eine Wohnung zu finden, die sich in Ulm ansonsten auf dem freien Wohnungsmarkt keine bezahlbare Wohnung zur Miete leisten könnten und ansonsten gegenwärtig ins Umland abwandern. Zielgruppe sind hier „Schwellenhaushalte“ der mittleren Einkommensgruppe. Hierunter fallen neben Berufsanfängern mit einem noch nicht so hohen Einstiegsgehalt als eine weitere wichtige Zielgruppe auch Familien mit Kindern.

Die modifizierten Richtlinien regeln nun nicht mehr – im Vergleich zu der Vorgängerrichtlinie – die einzelnen Details sondern nur noch den Anwendungsbereich und den prozentualen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am gesamten Bauvorhaben. Alle weiteren Regelungsinhalte, z.B. zur Dauer der Belegungsbindung, Miethöhe und Wohnungsgröße ergeben sich aus den jeweils gültigen Verwaltungsvorschriften zum Landeswohnraumförderungsprogramm und dem vom Antragsteller gewählten Förderweg.

Die Richtlinien gelten insbesondere für städtische Flächen in Neubaugebieten, die für Zwecke des Geschosswohnungsbaus veräußert werden. Für Bauvorhaben ab 1.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF) sind auf mind. 30 % der BGF öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere in städtischer Projektentwicklung sollen entsprechend den Ausführungen zur Grundstücksvergabe unter Punkt 5 die Zahlen als Richtgröße für das Gesamtquartier herangezogen werden, um bei der Vergabe der Einzelgrundstücke eine größere Flexibilität zur Berücksichtigung anderweitiger Qualitätskriterien zu erhalten.

Die Richtlinien sind analog ebenfalls auf private Konversionsflächen und private Grundstücke, auf denen neues Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird, anzuwenden. Die Vorhabengröße ist hier auf 3.000 m² BGF festgelegt. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Realisierung eines neuen Wohnungsbauprojektes durch zu enge Regelungen und Vorgaben – insb. bezogen auf das Bauvolumen – insoweit erschwert wird, dass ggf. von einer Realisierung des Projektes abgesehen wird.

4.3. Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2016 ist zur IST-Situation bereits ausführlich berichtet worden (vgl. GD 090/16). Daher werden an dieser Stelle nur die aktuell neu anstehenden Projekte aufgeführt. Derzeit sind insbesondere die UWS und die ulmer heimstätte hier die treibenden Kräfte.

Die UWS planen in den nächsten fünf Jahren den Bau von rund 130 öffentlich geförderten Wohnungen. Hierbei ist allerdings eine entsprechende finanzielle Förderung durch das Land und die Verfügbarkeit von Baugrundstücken eine Grundvoraussetzung. Entsprechende Änderungen könnten sich hierdurch ergeben.

Die ulmer heimstätte plant in den nächsten fünf Jahren den Bau von rund 80 geförderten Wohnungen.

Rechnet man die beiden Wohnungsbaugesellschaften zusammen, so ist allein hierdurch mit einer Baufertigstellung von rund 40 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr zu rechnen. Durch die neuen Richtlinien zum preisgedämpften Wohnungsbau wird sich diese Zahl weiter deutlich erhöhen.

Betrachtet man die geplanten Baufertigstellungen in städtischen Baugebieten und die weiteren, auf privaten Grundstücken hinzukommenden Projekte ergibt sich ein mittlerer jährlicher Wert von über 120 öffentlich geförderten Wohnungen in den nächsten fünf Jahren:

	WE im Geschosswohnungsbau	davon öffentlich gefördert
Auf städtischen Grundstücken oder privaten Konversionsflächen (30 %)	ca. 1.350	ca. 400
UWS/uh/flüwo etc. auf privaten Grundstücken (30 %)	ca. 500	ca. 150
auf sonstigen privaten Grundstücken/ Baulücken (zwischen 0 % bis 30 % -- Annahme: 10 % öffentl. gefördert)	ca. 900	ca. 90
Gesamt:	ca. 2.750	ca. 640

Tabelle 5: Öffentlich geförderte Wohnungen zwischen 2017 bis 2021 – Prognose

4.4. Wohnraum für besondere Zielgruppen - Konzept "Drehscheibe Wohnraum"

Im Rahmen der Wohnungsbaudebatte 2011 hat der Ulmer Gemeinderat die Verwaltung in der Sitzung am 11.05.2011 (GD 144/11) beauftragt,

den zukünftigen Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen, wie z.B. Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Familien, die auf Transferleistungen angewiesen sind, Alleinstehende mit Multiproblemen sowie ältere Menschen mit geringem Einkommen zu erheben und die Möglichkeiten zur effizienten Deckung dieses Bedarfs aufzuzeigen".

Im Mai 2012 wurde das Büro WEEBER&PARTNER (Institut für Stadtplanung und Sozialforschung GbR) beauftragt hierfür ein Gutachten zu erstellen. Im Zuge der Erarbeitung des Gutachtens wurde die "besondere Zielgruppe" definiert als "Leistungs- und Hilfeempfangende". In der gemeinsamen Sitzung des FBA Bildung und Soziales und des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.02.2014 (GD 013/14) wurde das Gutachten von WEEBER&PARTNER vorgestellt und entsprechende Beschlüsse hinsichtlich der Umsetzung von 10 Handlungsempfehlungen gefasst.

Im Rahmen des 2. Zwischenberichtes zur Wohnungsdebatte 2011 erfolgte am 30.09.2014 (GD 299/14) ein erster Bericht über die Umsetzung der am 18.02.2014 erfolgten Beschlüsse ebenso in der Wohnungsdebatte 2016 am 23.03.2016 (GD 090/16). Der aktuelle Stand der Umsetzung und die entsprechenden Zielgruppen werden in der Anlage 1 ausführlich beschrieben.

In Ulm bekommen 8,1 % (9999 Personen) der Ulmerinnen und Ulmer (Stand 31.12.2015) Unterstützungsleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz und Wohngeld) und fallen damit in der Regel unter die Armutsgefährdungsgrenze. Hinzu kommen ca. 4,5 % die einen Anspruch auf Unterstützungsleistung hätten, diese aber nicht nachfragen, wir sprechen von verdeckter Armut. Die Bevölkerungsgruppen, die die Kosten der Unterkunft von den Kommunen erstattet oder bezuschusst bekommen, machen somit einen nicht unerheblichen Teil des allgemeinen

Wohnungsmarktsegmentes für Haushalte mit wenig Geld aus. Im gleichen Marktsegment fragen allerdings auch Haushalte, die ein eigenes sehr geringes Einkommen haben und auf bezahlbare Wohnungen mit niedrigen Mieten angewiesen sind, nach Wohnungen.

Nachfolgend werden die besonderen Zielgruppen ausführlich beschrieben.

Zielgruppen

Als Leistungs- und Hilfeempfangende im Rahmen des o.g. Gutachtens gelten all diejenigen Menschen, die neben unterschiedlichen Unterstützungsbedarfen auch ein Wohnungsproblem haben. Die Gruppe der Wohnungslosen wird gesondert betrachtet (vgl. Kapitel 4.5).

Die soziale Unterstützung und Begleitung liegt sowohl bei städtischen Diensten als auch bei von der Stadt beauftragten freien Trägern.

Menschen mit Behinderung

- **körperlich:** Es liegt eine eingeschränkte Mobilität vor, Barrierefreiheit ist wichtig und ggf. ambulante Betreuung. Bei dieser Personengruppe liegt der Fokus auf dem Ansatz "ambulant vor stationär", der oft wegen dem Fehlen einer barrierefreien Wohnung nicht erfüllt werden kann.
- **geistig:** Menschen mit geistiger Behinderung werden bisher häufig im Heim oder bei den Eltern versorgt. Ziel ist jedoch ambulante vor stationärer Unterbringung. Geeignete Wohnmöglichkeiten sind auch ambulant betreutes (Einzel- oder Paar-) Wohnen, Wohngruppen und Wohngemeinschaften.
- **seelisch:** Ziel ist herauszukommen aus dem stationären Setting zurück in ein bekanntes, lebendiges Umfeld im Rahmen von ambulant betreutem Wohnen (im Rahmen einer Wohngruppe oder Einzelwohnens mit ambulanter Betreuung gemäß unterschiedlicher Hilfebedarfsgruppen).

Familien in prekären Lebenssituationen

Es handelt sich häufig um Familien mit mehreren Kindern oder Alleinerziehende, oft mit multiplen Problemlagen und zusätzlichem Wohnungsproblem (zu kleine Wohnung, Wohnung in schlechtem Zustand, Wohnung zu groß / zu teuer). Oft ist der Erfolg der Unterstützung der Familien (vordringlich durch Hilfen zur Erziehung) von der Lösung der Wohnungsprobleme abhängig.

Für Frauen und Kinder im Frauenhaus sollte, wenn kein Schutzraum mehr notwendig ist, eine schnelle Beendigung des stationären Aufenthalts im Frauenhaus erfolgen und in einer eigenen Wohnung ein selbständiges Leben möglich werden.

Junge Erwachsene

Volljährige junge Erwachsene brauchen nach Beendigung der Hilfen zur Erziehung eine eigene Wohnung. Ziel ist eine positive Entwicklung zu ermöglichen. Nach stationärem Wohnen in Einrichtungen der Jugendhilfe wird der Übergang in eine eigene Wohnung durch eine ambulant betreute Maßnahme unterstützt.

Strafentlassene	Dieser Personenkreis besteht fast ausschließlich aus alleinlebenden Männern mit multiplen Problemlagen, d.h. sie sind oft ALG II-Empfänger oder haben ein sehr geringes Einkommen z.B. durch Zeitarbeit. Ziel ist die Wiedereingliederung in die Gesellschaft unterstützt in der eigenen Wohnung durch eine ambulant betreute Maßnahme.
Ältere Menschen	Ältere Menschen, die von Altersarmut und gleichzeitig von Verwahrlosung und Vereinsamung betroffen sind. Nach dem Tod der Partner ist die Wohnung nicht mehr bezahlbar, da die Grundsicherung oder die kleine Rente nicht ausreicht. Die Folgen können Erkrankung und Pflegebedürftigkeit sein. Ziel ist eine ambulante Versorgung, damit eine Heimunterbringung verhindert werden kann.
Flüchtlinge	Geduldete und nicht abgeschobene sowie anerkannte Flüchtlinge und Kontingentflüchtlinge haben die Möglichkeit aus der Flüchtlingsunterkunft auf den allgemeinen Wohnungsmarkt zu wechseln. Da dies derzeit nur begrenzt gelingt, stellt die Stadt Ulm im sogenannten Anschlusswohnen Wohnraum zur Vermeidung von Obdachlosigkeit, ähnlich der Unterbringung in der vorläufigen Unterbringung, zur Verfügung. Dies ist allerdings nur ein weiterer Zwischenschritt auf dem Weg in den allgemeinen Wohnungsmarkt. Dabei gibt es vielerlei Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche aufgrund von Sprachproblemen oder kulturell bedingten Vorbehalten der Vermietenden, die zu einem erhöhten Unterstützungsbedarf führen.

Konzept "Drehscheibe Wohnraum"

Im Gutachten von Weeber und Partner standen 10 Handlungsempfehlungen, die vom Gemeinderat in modifizierter Form beschlossen und in den letzten Jahren umgesetzt wurden (vgl. Anlage 1). Die Umsetzung der Handlungsempfehlung "Akquise von derzeit leerstehendem Wohnraum privater Vermieter" mündet in das von der Verwaltung vorgeschlagene, vorliegende Konzept "Drehscheibe Wohnraum".

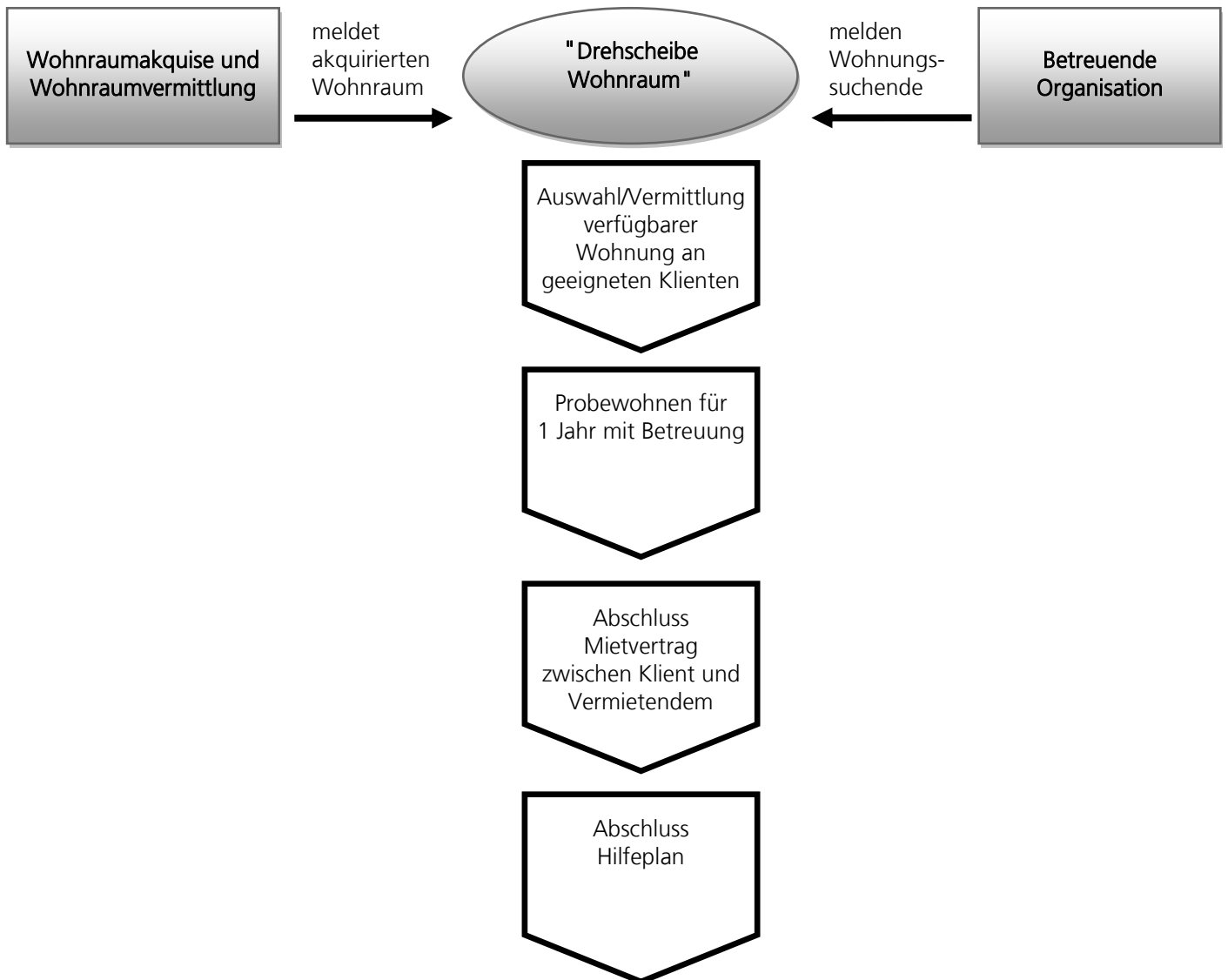
Geeigneter Wohnraum ist die Grundvoraussetzung für soziale Teilhabe und häufig auch für gelingende Soziale Arbeit. Ein ergänzender Ansatz zur sonstigen Wohnungspolitik ist nach Weeber&Partner leerstehenden Wohnraum zu akquirieren und verstärkt für Hilfeempfänger mit besonderem Wohnbedarf zugänglich machen.

Dazu müssen verschiedene Maßnahmen gebündelt werden. Eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit, eine nachhaltige Vernetzung mit Vermietenden und verlässliche Ansprechpartner gehören hierzu ebenso wie eine unterstützende Betreuung und Begleitung der o.g. Zielgruppen. Ziel des Konzepts ist es, die Wohnraumversorgung von Hilfeempfängern zu verbessern und im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe ein selbstständiges und eigenverantwortliches Wohnen in eigenem Wohnraum zu erreichen.

Der Konzeptvorschlag basiert auf den bisherigen Erfahrungen aus dem Projekt Koordination Flüchtlingsarbeit und Erfahrungen anderer Städte. Diese Erfahrungen sind mit in die Konzeptentwicklung eingeflossen.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung in den letzten Wochen das Konzept "Drehscheibe Wohnraum" erarbeitet, um auch den weiteren o.g. Zielgruppen künftig Unterstützung beim Thema Wohnen zu bieten.

"Konzept Drehscheibe Wohnraum"



Wohnraumakquise

Analog der Vorgehensweise im Flüchtlingsbereich erfolgt eine direkte und indirekte Ansprache der möglichen Wohnungsbesitzenden, zum einen über öffentliche Aufrufe, Zeitungsartikel und entsprechende Informationsblätter, aber auch durch direkte Ansprache von Eigentümern, bei denen ein Leerstand festgestellt wird.

Hinsichtlich der Motivation für eine Vermietung an oben benannte Zielgruppen wurden von der Verwaltung folgende Module erarbeitet, die alternativ und/oder aufeinander aufbauend Anreize für Vermietende bieten sollen, ihre Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Zielgruppe der Wohnraumgebenden sind alle Vermietenden mit bezahlbarem Wohnraum im Rahmen der Mietpreisobergrenze. Zielgruppe der Nutzenden sind alle oben benannten Zielgruppen.

- **Sanierungszuschüsse**

Die Stadt Ulm gewährt einen einmaligen Sanierungszuschuss. Der Vermietende verpflichtet sich vertraglich für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren an Personen zu vermieten, die über die Drehscheibe Wohnraum vermittelt werden. Hinsichtlich des Mietpreises der Wohnung gelten die jeweils aktuellen Mietobergrenzen (siehe Anlage 1 Punkt 2.1.)

- **Mietausfallgarantie**

Die Stadt sichert ab Beginn des Mietverhältnisses (nach dem Probewohnen über eine Belegung) eine Mietausfallgarantie für zwei Jahre zu. Dies bedeutet, dass in diesem Zeitraum die Mieten, die nicht vom Mietenden beglichen werden, von der Stadt Ulm getragen werden. Grundsätzlich ist der Mietende vorrangig zur Mietzahlung verpflichtet. Der Vermietende verpflichtet sich, bei einer rückständigen Monatsmiete umgehend die Drehscheibe Wohnraum darüber zu informieren. In einem gemeinsamen Hilfeplangespräch wird eine Lösung erarbeitet.

- **Instandsetzung**

Die Mieträume können bei vorzeitiger Auflösung des Belegungsrechts während des Probewohnens im ersten Jahr durch die Stadt in den Zustand bei Übergabe Instand gesetzt werden. Der zur Verfügung gestellte Wohnraum wird für die weitere Belegung durch die Drehscheibe Wohnraum hergerichtet. Instandsetzungen umfassen Schönheits- und Kleinreparaturen, insbesondere der Gegenstände, die dem unmittelbaren Gebrauch des Nutzenden unterliegen sowie die fachgerechte Instandsetzung etwaiger Schäden, die der Nutzende zu vertreten hat.

- **Vertragsvorbereitung für das Endmietverhältnis zwischen Vermietendem und Nutzendem**

Die Stadt Ulm unterstützt in Vorbereitung die notwendigen behördlichen Anträge (z.B.: Mietzahlung Jobcenter).

- **Formale Übergabe mit einem städtischen Mitarbeitenden**

Wird nach einem Jahr Belegung im Probewohnen ein privatrechtliches, direktes Mietverhältnis zwischen dem Mietenden und dem Vermietenden geschlossen, begleitet und protokolliert ein/e städtische/r Mitarbeitende/r die Übergabe.

- **Nachmietersuche**

Die Stadt Ulm garantiert über die gesamte Laufzeit der Vertragsbindung bei Sanierungszuschuss (5 Jahre) Leerstände zu vermeiden und innerhalb der gesetzlichen 3-monatigen Kündigungsfrist einen Nachmietenden zu stellen.

- **Städtische Ansprechperson**

Den Vermietenden steht eine Ansprechperson zur Verfügung, die sich bei anfallenden Problemen um eine schnelle Lösung bemüht.

Auswahlverfahren "Drehscheibe Wohnraum" und Wohnungsbelegung

Sobald der Drehscheibe Wohnraum die Bereitschaft eines Vermietenden vorliegt, seine Wohnung im Rahmen des oben beschriebenen Konzepts zur Verfügung zu stellen, beginnt das Auswahlverfahren.

Über freie Träger und die Mitarbeitenden von SO werden der Drehscheibe Wohnraum Personen gemeldet, die einen sehr dringenden Wohnraumbedarf haben. Eine Meldung ist nur möglich, wenn eine passgenaue Betreuung des Mietenden durch eine geeignete Stelle (z.B. Jugendhilfe, ambulant betreutes Wohnen durch den Rehaverein, die Caritas oder das DRK u.a.) gewährleistet ist.

Das Matching erfolgt durch die Drehscheibe Wohnraum anhand eines Punktesystems der Dringlichkeit, den erforderlichen Anforderungen an die Wohnung (Größe, Lage, Barrierefreiheit u.a.) und den Anforderungen des Vermietenden. Das Punktesystem wird von einer Lenkungsgruppe erstellt, der neben städtischen Mitarbeitenden auch Vertreterinnen und Vertreter der freien Träger angehören.

Nach erfolgreichem Matching besichtigen der/die potenzielle Mieter/in und der/die Betreuer/in gemeinsam die verfügbare Wohnung. Werden sich Vermietende/r und Mietende/r einig, erfolgt eine vorübergehende Einweisung in die Wohnung durch die Drehscheibe Wohnraum, die auf ein Jahr befristet ist. Dabei wird zwischen der Stadt Ulm und dem Vermietenden eine Belegungsvereinbarung geschlossen, um zunächst ein "Wohnen auf Probe" zu ermöglichen. Nach erfolgreichem einjährigen Probewohnen schließen Vermieter und Mieter unmittelbar einen Mietvertrag ab. Der/die Vermietende erhält weiterhin eine Ansprechperson, an die man sich bei Bedarf wenden kann.

Projektphase zur Konzepteinführung

Die Abteilung Soziales konnte bei der Konzeptentwicklung auf vielschichte Erfahrungen insbesondere aus der Wohnraumakquise im Flüchtlingsbereich, der Schuldnerberatung in den Sozialräumen, der Clearingstelle Wohnungslosenhilfe und der Fachplanung Wohnen zurückgreifen. Gleichzeitig betritt die Stadt Ulm mit der Umsetzung der Handlungsempfehlung von Weeber+Partner und der Weiterentwicklung der Wohnraumakquise teilweise neues Terrain.

Zur Umsetzung und Überprüfung der o.g. Ziele schlägt die Verwaltung deshalb eine Projektphase von drei Jahren vor, um weitergehende Erfahrungen sammeln, Bedarfe

und Bedarfsdeckung konkreter eruieren und ggf. Vorgehensweisen modifizieren zu können.

Aufgrund eines begrenzten Marktes an derzeit ungenutzten und geeigneten Wohnungen und den Erfahrungen aus dem Projekt Koordination Flüchtlingsarbeit kann von einer jährlichen Akquise von 10 bis 15 Wohnungen ausgegangen werden. Für die dreijährige Projektphase streben wir an, insgesamt rund 40 Wohnungen durch das Konzept Drehscheibe Wohnraum akquirieren zu können.

Projektbudget

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Konzepts bedarf es personeller und finanzieller Ressourcen. Die Kalkulation des nachfolgend vorgeschlagenen Projektbudgets basiert wiederum auf den Erfahrungen aus der Wohnraumakquise im Projekt Flüchtlingsarbeit sowie auf den Erfahrungswerten anderer Städte.

So ist davon auszugehen, dass es sich bei der Anmietung gemäß der Bedarfslage um Wohnungen unterschiedlicher Größe handelt. Sowohl die Höhe des Mietausfalls, als auch mögliche Sanierungszuschüsse fallen deshalb in unterschiedlicher Höhe an, die sich an o.g. Erfahrungswerten bemessen.

Bezüglich der Mietausfallgarantie kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass sich diese auf maximal drei Monate beschränkt, weil sich der Vermietende verpflichtet sich frühzeitig zu melden und so im Rahmen der Hilfeplanung frühzeitig Lösungen gefunden werden können. Da Menschen aus den o.g. Zielgruppen häufig im Transferleistungsbezug sind kann die Miete bei entsprechenden Schwierigkeiten außerdem durch eine Abtretung direkt überwiesen werden.

Im Hinblick auf den Personalbedarf schlägt die Verwaltung vor, die 100 %-Stelle für Wohnraumakquise im Projekt Koordination Flüchtlingsarbeit heranzuziehen. So kann das vorhandene know-how unmittelbar genutzt und die Unterstützung auf die übrigen Zielgruppen ausgeweitet werden.

Da die Stelle im Rahmen des Projekts Koordination Flüchtlingsarbeit bereits bis 31.12.2018 zur Verfügung steht, ist - ein Projektstart zum 01.07.2017 vorausgesetzt - lediglich eine Verlängerung um zunächst 1,5 Jahre erforderlich.

Für das gesamte Projektbudget ergibt sich daraus folgende Berechnung:

Kostenart	Annahmen und Erfahrungswert	Budgetberechnung
Sanierungskostenzuschuss und Instandsetzungen	ca. 3.000-3.500 € pro Wohnung	ca. 120.000 €
Mietausfallgarantie	80% im Transferleistungsbezug orientiert an durchschnittlicher Mietobergrenze	ca. 15.000 €
Personalkosten	(EG 9 für 1,5 Jahre Bruttopersonalkosten/Jahr = 60.130 €)	ca. 90.000 €
GESAMTBUDGET		225.000 € für 3 Jahre

4.5. Wohnungslosenhilfe in Ulm – Zwischenbericht zur konzeptionellen Weiterentwicklung

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 16.03.2016 (GD 074/16) wurde die konzeptionelle Weiterentwicklung der Wohnungslosenhilfe in Ulm vorgestellt und verabschiedet. Grundlage für die Gesamtkonzeption war der erste Entwurf aus dem Jahr 2006 (GD 380/06). Das System der Wohnungslosenhilfe in der Region Ulm wurde in der Konzeption Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung (GD 400/08) beschrieben.

Im Fachbereichsausschuss am 16.03.2016 wurde beschrieben, aus welchen Bausteinen sich das Ulmer Hilfesystem zusammensetzt und dass seit 2012 im Rahmen des Hilfeplankonzeptes regelmäßig gemeinsame Hilfeplangespräche stattfinden. Weitergehend wurde aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Fachberatungsstelle der Caritas am Standort Michelsberg 5 und der veralteten und nicht mehr tragbaren Zimmerbelegungen im Übernachtungsheim des DRK in der Frauenstraße 123 folgende mögliche Vorgehensweise beschlossen.

DRK Übernachtungsheim

Die Räumlichkeiten des Übernachtungsheims sind mit 11-Bett-Zimmern für Männer und nur einem Raum für Frauen nicht mehr auf dem neuesten Stand. Es wurde beschlossen, dass das Gebäude Frauenstr. 123 um ein Stockwerk aufgestockt werden kann. Das bedeutet, dass die Angebote des DRK nach Aufstockung, wie in der Neukonzeption beschrieben, erbracht werden können. Im Dezember 2014 wurde der Baumaßnahme Frauenstraße 123 (Aufstockung DRK-Übernachtungsheim um ein Stockwerk) und der beantragten Einleitung einer Baumaßnahme zugestimmt.

Ist-Stand

Da die Umsetzung der Aufstockung auf Grund anderer Prioritäten bis dato nicht realisiert werden konnte, wird das DRK ein Haus im Lustgartenweg in Wiblingen anmieten, in welchem vier Einzelzimmer für Frauen zur Verfügung stehen um ihnen eine andere Wohnmöglichkeit zu schaffen. Diese werden von einer Mitarbeiterin mit langjähriger Erfahrung in der Wohnungslosenhilfe intensiv betreut und die Vertretung ist durch die langjährige Leiterin des Übernachtungsheims sichergestellt. Durch diese Maßnahme kann die Belegung des Frauenbereichs im Übernachtungsheim entzerrt werden.

Caritasverband Aufnahmehaus, Beratungsstelle und ambulant betreutes Wohnen

Die Caritas plant, dem städtischen Ansatz der Sozialraumorientierung folgend, die Begleitung und Wiedereingewöhnung bisher wohnungsloser Menschen in festen Wohnraum dezentral sozialräumlich auszurichten. Dazu sollen die Aufgaben eines sogenannten Aufnahmehauses nicht wie bisher an einem zentralen Standort (derzeit Michelsberg) erfolgen. Die Dezentralisierung des Angebots bedeutet, dass es künftig in Wohngemeinschaften in den Stadtteilen erfolgen wird. Der Aufenthalt in einem sogenannten Aufnahmehaus ist in der Regel auf ein Jahr begrenzt. Nach dem Clearing und der Einleitung notwendiger Hilfen folgt dann noch für eine befristete Zeit das sogenannte ambulant betreute Wohnen. Die Intensität der Betreuung ist dabei deutlich geringer. Perspektivisch werden hierfür pro Jahr 8 bis 10 neue Wohnungen gebraucht, da die Menschen dann im Wohnraum bleiben und nicht wie bisher aus dem zentralen Aufnahmehaus wieder ausziehen müssen.

Ist-Stand

Das neue sozialräumliche Konzept kann von der Caritas nicht in allen Stadtteilen gleichzeitig umgesetzt werden und wird Schritt für Schritt erfolgen.

Auf Grund des schlechten baulichen Zustands aber auch der Größe des Hauses am Michelsberg ist der Caritasverband auf der Suche nach einem neuen (etwas kleineren) Standort für die Tagesstätte, die Fachberatung und falls möglich einer oder zwei der benötigten dezentralen Wohnungen für die Wohngemeinschaften in der Innenstadt. Leider konnte dies bisher nicht realisiert werden. Eine mögliche Option ist die Verwendung des jetzigen Frauenhauses, das, sobald ein entsprechender Wechsel umgesetzt werden konnte, für andere Zwecke zur Verfügung stehen wird.

Gleichzeitig sucht der Caritasverband weiterhin Wohnungen sowohl für die dezentralen Aufgaben im Bereich "Aufnahmehaus"(intensive Betreuung bei der Wohneingewöhnung) als auch für das ambulant betreute Wohnen. Hier konnten mittlerweile vereinzelt Wohnungen gefunden werden, erst vor kurzem zwei die als Dreier-Wohngemeinschaften im Bereich ambulantes Wohnen genutzt werden. Es besteht aber weiterhin ein Bedarf.

5. Verfahren bei der Vergabe stadteigener Grundstücke

Die hier aufgeführten Punkte der Wohnungsdebatte sollen auch als Ziel bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere und Baugebiete zugrunde gelegt werden. Allerdings sind mit dem Ziel einer möglichst kleinteiligen Entwicklung und im Hinblick auf eine soziale Vielfalt innerhalb der Nachbarschaften die Vorgaben differenziert anzuwenden.

Neben den wohnungswirtschaftlichen Themen sind hierbei auch andere Inhalte wie eine möglichst weitgehende Mischung städtischer Funktionen zur Ermöglichung kurzer Wege und gleichmäßiger Auslastung der Infrastruktur von Bedeutung. Zur Einbindung von dezentraler Versorgung, wohnungsnaher Angebote zur Kinderbetreuung, sozialer Einrichtungen sowie einer typologischen und architektonischen Vielfalt der realisierten Wohnungen mit differenzierten gemeinsamen Freiflächenangeboten in Innenhöfen soll in diesen Quartieren möglichst unterschiedlichen Projekten eine Realisierungschance gegeben werden. Auch architektonische Qualitäten (Holzbau o.ä.), energetisch ambitionierte Projekte oder auch besondere Angebote zur Barrierefreiheit können Kriterien für eine Vergabeentscheidung darstellen. Eine Bildung von Arbeitsgemeinschaften aus unterschiedlichen Investoren / Bauherren oder Wohnungsbaugesellschaften könnte ein Instrument sein, um durch den gemeinsamen Bau von Tiefgaragen und Freiflächen trotz kleinteiliger Einzelprojekte eine wirtschaftliche Realisierung zu gewährleisten. Ein möglichst hoher Anteil an geförderten Wohnungen ist hierbei sicherlich dann das entscheidende Vergabekriterium.

Der Geschosswohnungsanteil ist auch in den Neubaugebieten in den Ortschaften in den letzten Jahren auf Grund der gestiegenen Nachfrage und Angebotsvielfalt verstärkt worden. Entsprechende Vergabekriterien sollen Schritt für Schritt daher auch in den Ortschaften zur Anwendung kommen. Hierzu sind baugebietsspezifisch entsprechende Regelungen zu treffen.

Wichtig zum Verständnis ist aber, dass nicht für jedes Baugebiet dieselben Inhalte und Kriterien gelten können. Während in den innenstadtnahen Baugebieten sowie entlang der Straßenbahnlinie (Hindenburgkaserne und Egginger Weg) gewerbliche Anteile realisierbar erscheinen, werden die inhaltlichen Ziele in den Ortsteilen oder weniger gut erschlossenen Bereichen anders gewichtet werden müssen. Auch die Anteile der unterschiedlichen Typologien oder geförderten Wohneinheiten sind in den Ortsteilen vermutlich geringer anzusetzen als in den kernstädtischen Gebieten.

Vor diesem Hintergrund sollen die oben beschriebenen Vorgaben nicht für jedes Einzelprojekt bindend sein. Vielmehr soll über ein auf die Vielfalt der Angebote spezifiziertes Vergabeverfahren ein stärkerer inhaltlicher Wettbewerb unter unterschiedlichen Bewerbern angeregt werden. Auf der Grundlage der in Ulm schon seit vielen Jahrzehnten erprobten und qualifizierten Vergabe zu Festpreisen sollen die verschiedenen Interessenten für die jeweiligen Orte maßgeschneiderte Projekte konzipieren, die möglichst viele der städtischen Ziele (städtebaulich, nutzungsbezogen, etc.) gebietsbezogen berücksichtigen.

Das Vorgehen basiert auf dem bisherigen in Ulm etablierten Vergabeverfahren, legt aber einen besonderen Schwerpunkt auf die parallele Erarbeitung von baugebietsspezifischen Konzepten. Es soll in einem ersten Schritt bei der Vergabe der Grundstücke am Safranberg beispielhaft angewendet werden.

Die Erprobungsphase am Safranberg dient auch dazu im Vergleich „Pro und Contra“ der bisherigen, erfolgreichen Vergabepraxis mit dem „neuen Verfahren“, festzustellen ob:

- eine wie bisher in Ulm praktizierte, zügige Vergabe weiter gewährleistet werden kann (es werden aktuell möglichst schnell, möglichst viele Grundstücke benötigt, um nach zügiger Bebauung den Markt zu beruhigen) und
- die Verwaltung personell in der Lage ist, die zusätzlich anfallenden Arbeiten zeitgerecht zu erledigen

Dazu wird im Vorfeld ein gemeinsamer „Vermarktungs-Zeitplan“ ausgearbeitet.

Das Verfahren wird nach der Erprobungsphase bewertet um die Auswirkung auf die verfolgten Ziele zu klären. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch geklärt, in welchen künftigen Fällen dieses Verfahren, wenn es erfolgreich war, erneut zur Anwendung kommt.

Das spezifizierte Vergabeverfahren könnte folgende Schritte beinhalten:

1. Festlegung der städtebaulichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen.
2. Formulierung der baugebietsspezifischen Vergabekriterien und Zusammenstellung der jeweiligen Anforderungsprofile zur Erläuterung der Ziele, der konkreten Grundstückspreise und des Vergabeverfahrens.
3. Breite Information an mögliche Interessenten durch öffentliche Veranstaltungen/ direktes Anschreiben/ Aufruf über die städtische Homepage.
4. Bewerbungszeitraum (ca. 3 Monate) zur Erarbeitung der inhaltlichen Ausrichtung der Projekte anhand der städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen. Angebotsprüfung durch die Verwaltung, Erstellung eines transparenten Rankings der Bewerbungen anhand der in den jeweiligen Projekten angebotenen Inhalte und Vergabe einer Kaufoption durch den Hauptausschuss.
5. Nutzung des Optionszeitraums (ca. 6 Monate) zur Konkretisierung des Projektes und Erarbeitung eines Baugesuchs.
6. Grundstücksverkauf.

Für die Förderung von Baugemeinschaftsprojekten soll mit einem Vorlauf ein rechtliches und inhaltliches Informationsangebot erarbeitet werden, um mögliche Hemmnisse bei der Bildung dieser Bauform abzubauen. Darüber hinaus sollen in den Baugebieten für die Realisierung aufgrund der geringeren Anforderungen für diese Bauform besonders geeignete Grundstücke identifiziert und dargestellt werden. Eine Vergabe soll sich aber in das oben beschriebene Verfahren einordnen.

6. Anträge

6.1. Antrag Nr. 66/17 der FWG-Fraktion

Inhaltlich wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Ziffer 4 und insb. die dort aufgeführte Berichterstattung im Gemeinderat im Jahr 2013 und 2016 verwiesen.

Im März 2016 ist im Gemeinderat zur Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften folgendes berichtet worden:

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2011 wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, Grundstücke in den Neubaugebieten der Ortsteile auch an Interessenten von außerhalb zu vergeben.

Vom Gemeinderat wurde der Antrag gestellt 50% dieser Grundstücke, in enger Abstimmung mit den Ortsverwaltungen, an nicht in den jeweiligen Ortsteilen ansässige Interessenten aus Ulm oder an Interessenten von außerhalb zu vergeben.

Diese Vorgabe wurde im Jahr 2011 exakt erfüllt. Es wurden je 11 Grundstücke an Ortsansässige und nicht in den Ortsteilen ansässige Interessenten vergeben.

Für die Jahre 2012 bis 2015 konnte das Verhältnis über die vier Jahre gesehen ebenfalls in etwa eingehalten werden:

- 2012: 63 % der Grundstücksvergaben gingen an Ortsansässige, 35 % an nicht Ortsansässige,*
- 2013: 30 % der Grundstücke gingen an Ortsansässige, 68 % an nicht Ortsansässige,*
- 2014: 71 % der Grundstücke gingen an Ortsansässige, 16 % an nicht Ortsansässige,*
- 2015: 46 % der Grundstücke gingen an Ortsansässige, 47 % an nicht Ortsansässige.*

Der Gemeinderat hatte im Rahmen der Beschlussfassung 2011 den Beschlussantrag zur 50%-Regelung dahingehend modifiziert, dass dieser flexibel anzuwenden sei. Dies ist in den Jahren 2012, 2013 und 2014 erfolgt.

Zum Antrag wird in einer der nächsten Hauptausschusssitzungen vorgetragen.

- ENTWURF -

Wohnungsdebatte der Stadt Ulm – Programm Preisgünstiger Wohnraum

Zweite Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete.

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung des Ulmer Gemeinderates in Kraft und gelten für alle Kaufverträge bzw. öffentlich-rechtlichen Verträge, die nach diesem Zeitpunkt mit der Abteilung Liegenschaften bzw. der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgeschlossen werden. Die am 04.07.2013 beschlossenen Richtlinien sind für neue Bauvorhaben nicht mehr anzuwenden.

1 Ausgangslage

Der Ulmer Gemeinderat hat mit Beschlussfassung vom 23.03.2016 und 10.05.2017 die Ulmer Wohnungsdebatte neu ausgerichtet. Hauptregelungsgegenstand war - neben der Erhöhung der Baufertigstellungszahlen - der preisgünstige Wohnungsbau. Die folgenden drei Maßgaben sind hierbei beschlossen worden:

1. Die Verwaltung zu beauftragen, für die Jahre 2017 bis 2021 eine Neubaurate von insgesamt ca. 3.500 Wohneinheiten zu verfolgen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, sicherzustellen, dass zur Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich (innerhalb des Altstadtrings) grundsätzlich auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen entstehen.
3. Die Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete zu modifizieren.

Mit diesen Richtlinien wird die letztgenannte Beschlussfassung umgesetzt.

Diese Richtlinien sind auf die unter Ziffer 3 aufgeführte Beschlussfassung, dass in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich (innerhalb des Altstadtrings) auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen zu realisieren sind, nicht anzuwenden.

2 Anwendungsbereich

- 2.1 Diese Richtlinien sind auf städtische Flächen für Vorhaben ab 1.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF), die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden,
- 2.2 auf privaten Konversionsflächen außerhalb der Kernstadt (Altstadtring) für Vorhaben, bei denen erstmaliges Baurecht für eine Wohnnutzung ab einer BGF von 3.000 m² geschaffen wird,
- 2.3 auf privaten Grundstücken außerhalb der Kernstadt (Altstadtring) für Vorhaben, bei denen hinzukommende Wohnfläche über zusätzliches Baurecht ab einer BGF von 3.000 m² geschaffen wird, grundsätzlich anzuwenden.
- 2.4 Für die Ziffern 2.1 bis 2.3 gilt als Stichtag das Datum des Grundstückskaufvertrages. Im Zuge des Vertrauensschutzes kann insb. bei älteren Projekten - auch ohne die entsprechenden formalen Voraussetzungen - die Nichtanwendbarkeit dieser Richtlinien durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht festgestellt werden.

3 Öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete

- 3.1 Bei jedem Bauvorhaben sind auf ca. 30 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete nach den Vorgaben des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms zu errichten. Im begründeten Einzelfall können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.
- 3.2 Ausgenommen von den Regelungen unter Ziffer 3.1 sind Baugruppenprojekte.
- 3.3 Im Rahmen von Konzeptvergaben können abweichende Regelungen getroffen werden. Die 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau ist hierbei jedoch als Zielgröße für die gesamte entstehende Nachbarschaft zu beachten.
- 3.4 Tritt der Fall ein, dass ein Förderantrag vom Fördermittelgeber auf Grund einer finanziellen Unterdeckung abgelehnt wird, so sind für das Bauvorhaben alternativ 10 % der Wohnfläche gem. WoFIV entsprechend des Landeswohnraumförderungsprogramms ohne entsprechende Förderung zu errichten und zu belegen.

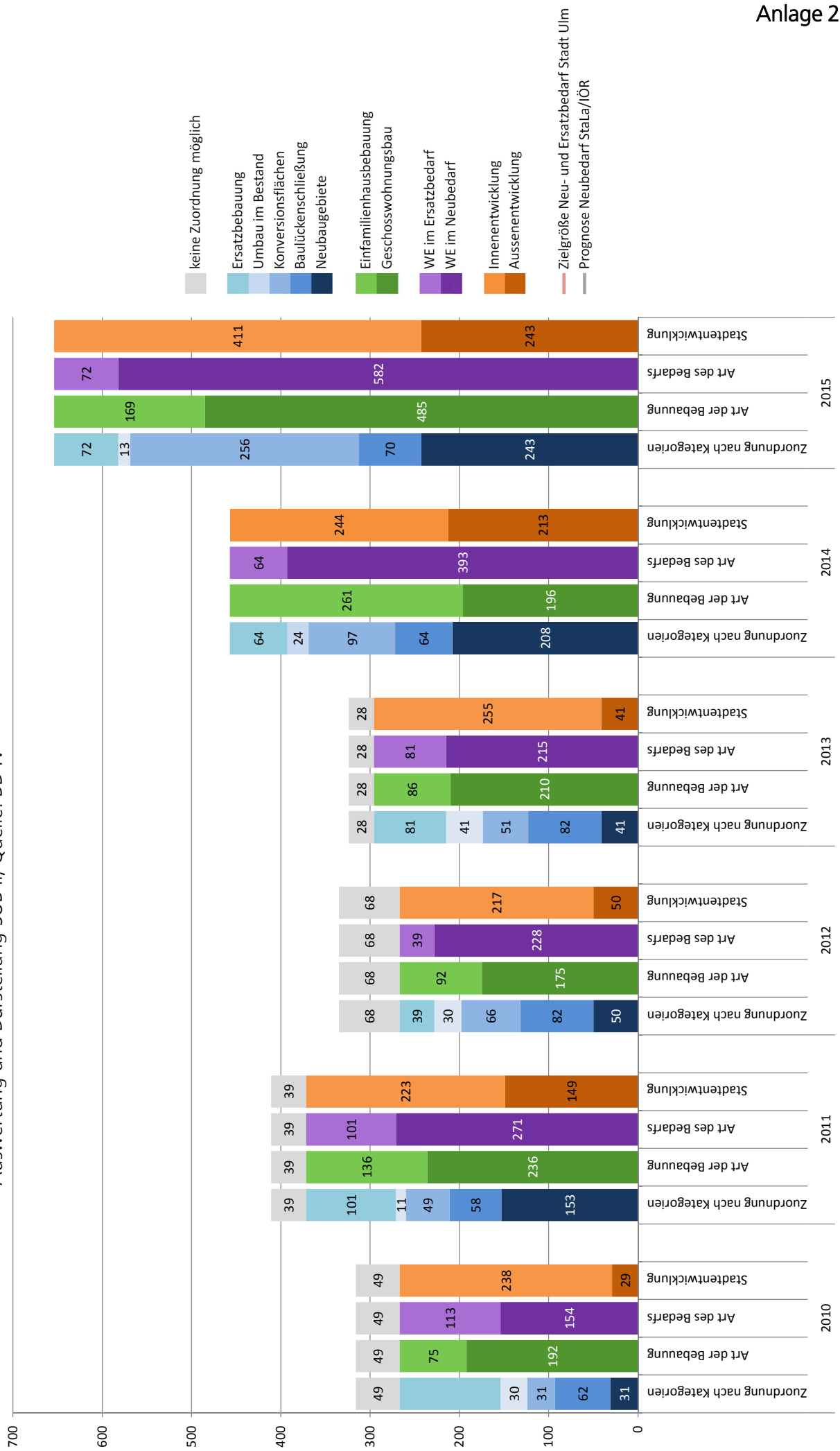
4 Vertragsstrafen

Im Grundstückskaufvertrag werden Vertragsstrafen aufgenommen. Es ist sicher zu stellen, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gelten. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil in EURO über die Laufzeit der Wohnungsbindung zzgl. 20%.

Ulm, den _____

Wohnungsbautätigkeit nach verschiedenen Merkmalen 2010 - 2015

Auswertung und Darstellung SUB II, Quelle: BD IV



Umsetzungsstand zu den Handlungsempfehlungen von WEEBER+PARTNER

Das Gutachten des Büros WEEBER+PARTNER gliedert sich in zwei Teile: Im ersten Teil wurde der derzeitige und zukünftige Bedarf an Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfänger in Ulm ermittelt.

Im Teil 2 der entsprechenden Studie des Büros WEEBER+PARTNER werden 10 Maßnahmen benannt. Ausgehend von diesen Vorschlägen hat die Verwaltung sowohl organisatorische Maßnahmen im Fachbereich Bildung und Soziales als auch Vorschläge zur Erweiterung des Wohnungsbestandes gemacht.

Der Gemeinderat hat dabei den von der Verwaltung zur Umsetzung gemachten Vorschlägen in der gemeinsamen Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und des FBA Bildung und Soziales am 18.02.2014 (GD 013/14) zugestimmt. Im Rahmen des 2. Zwischenberichtes zur Wohnungsdebatte 2011 erfolgte am 30.09.2014 (GD 299/14) ein erster Bericht über die Umsetzung der am 18.02.2014 getroffenen Beschlüsse ebenso in der Wohnungsdebatte 2016 am 23.03.2016 (GD 090/16). Nachfolgend erfolgt ein weiterer Bericht über den aktuellen Umsetzungsstand.

1. Organisatorische Maßnahmen im Fachbereich Bildung und Soziales

1.1. Schaffung einer Stelle Fachplanung Wohnen

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Innerhalb des Fachbereichs Bildung und Soziales ist analog anderer Themen im Fachbereich eine Fachplanung für das Thema Wohnen zu benennen, die den Bedarf der verschiedenen Klientengruppen im Blick hat und als zentrale Ansprechperson im Fachbereich für dieses Thema zur Verfügung steht. Dies gilt zum Einen nach innen, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Rahmen ihrer Tätigkeit gemeinsam mit ihren Klientinnen und Klienten in den Sozialräumen auf der Suche nach geeignetem Wohnraum sind, und zum Anderen für entsprechende Gespräche mit Wohnbauunternehmen, den Wohlfahrtsverbänden und freien Trägern sowie den anderen Fachbereichen innerhalb der Stadtverwaltung.

Umsetzung: Im Rahmen der Zusammenführung der beiden Abteilungen ABI und FAM zur neuen Abteilung SO wurde zum 1.1.2016 eine Fachplanung Wohnen definiert, die mit einem Stellenanteil von 25 % versehen wurde.

1.2. Benennung von Ansprechpartnern in den Sozialraumteams

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Innerhalb der Sozialraumteams sind jeweils Ansprechpartner für das Thema Wohnen zu benennen um dort Informationen und Kompetenzen zu bündeln.

Umsetzung: Im Rahmen der Umorganisation und Dezentralisierung der sozialen Dienste in der neu geschaffenen Abteilung SO wurden auch die Mitarbeitenden der Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung auf die Sozialräume verteilt. Diese sind mit dieser Aufgabe betraut.

1.3. Optimierung der Statistik

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Um den Bedarf jeweils zeitnah benennen zu können, bedarf es einer Optimierung der Statistik.

Umsetzung: Vor dem Hintergrund, dass es derzeit nur begrenzte Möglichkeiten gibt den Wohnungsbestand für die beschriebenen Zielgruppen zu erweitern, sieht die Verwaltung derzeit von dem hohen Aufwand ab, eine, wie von WEEBER+PARTNER beschriebene umfassende Statistik zu erstellen und regelmäßig zu pflegen. Begleitend zur Umsetzung der Drehscheibe Wohnraum wird jedoch eine Datenbank erstellt, in der die dort gemeldeten Wohnraumsuchenden erfasst werden und die dann auch statistische Auswertungen ermöglicht.

1.4. Gründung eines Arbeitskreises Wohnen

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Es wird empfohlen, einen Arbeitskreis Wohnen einzurichten.

Umsetzung: Innerhalb der Abteilung SO haben sich FachkoordinatorInnen für die inhaltliche Arbeit mit den oben beschriebenen Zielgruppen in einem Arbeitskreis erarbeitet, welche

weitergehenden Unterstützungsmaßnahmen für diese Zielgruppen in Bezug auf die Wohnungssuche bereits vorhanden sind. Geplant ist eine Ausweitung auf freie Träger.

1.5. Lotsen für Wohnungssuchende gewinnen

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Es wird empfohlen, in den Sozialräumen ehrenamtliche Lotsen zu gewinnen, die Wohnungssuchende begleiten und unterstützen.

Umsetzung: Durch verschiedene ehrenamtliche Netzwerke und Patendienste werden Menschen in unterschiedlichsten Belangen unterstützt. Dies beinhaltet auch die Hilfe bei der Wohnraumsuche. Ehrenamtliche sollen über die Drehscheibe Wohnraum Unterstützung und Qualifizierung rund um das Thema Wohnen erhalten.

2.1. Erweiterung des Wohnungsbestandes

2.2.1. Die Bezahlung marktgerechter Mieten für einfachen Wohnraum

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Regelmäßige Überprüfung der Mietobergrenzen (die Mietobergrenze ist der Betrag, der für Menschen im Transferleistungsbezug maximal erstattet wird. Dieser richtet sich nach der Anzahl der Personen und der Größe der Wohnung.)

Umsetzung: Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles (Lebensumstände), insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand. Die Stadt Ulm hat im Jahr 2014 die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d BGB durch das Institut für empirische Marktanalysen (EMA) in 93161 Sinzing in Auftrag gegeben, deren Resultate am 12.11.2015 in Kraft getreten sind. Die aktuellen Beträge sind:

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene Miete (Mietobergrenze) in Euro	Nichtprüfungsgrenze Betriebskosten insgesamt in Euro
1	45	320,00	132,00
2	60	401,00	164,00
3	75	497,00	194,00
4	90	604,00	224,00
5	105	718,00	255,00
6	120	837,00	286,00
7	135	956,00	317,00
8	150	1072,00	347,00

Angemessene Kaltmiete (Mietobergrenze) und Betriebskosten

Die Berechnung für die Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbezug wird voraussichtlich nach 2 Jahren seit der Einführung fortgeschrieben - entsprechend der Verfahrensweise beim qualifizierten Mietspiegel, also voraussichtlich mit Wirkung zum 01.01.2018. Eine Neuerstellung ist zum 01.01.2020 vorgesehen.

Betriebskosten unter Einschluss der Heizkosten

Bei der Angemessenheitsfeststellung werden auf der Grundlage von § 35 IV SGB XII bzw. den Sozialhilferichtlinien BW zur Verwaltungsvereinfachung die in Spalte vier aufgeführten Nichtprüfungsgrenzen festgelegt, welche jedoch nicht identisch sind mit "Obergrenzen". Bei der

Berechnung derselben sind die

- durchschnittlich geleisteten kalten und warmen Betriebskosten gemäß EMA Gutachten sowie die
- Müllgebühren, Restmüll und Biomüll enthalten.

2.2. Belegungsmöglichkeit für Übergangswohnen in Verbindung mit intensiver Betreuung

Vorschlag WEEBER + PARTNER: Für die Stadt Ulm werden Starterwohnungen für junge Erwachsene bereit gestellt, in denen junge Menschen für eine Übergangszeit ambulant betreut und begleitet werden. Ziel sind weitergehende Erziehungshilfemaßnahmen, um Fremdunterbringung zu vermeiden. Auch sollen so innerfamiliäre Konfliktsituationen im Rahmen des Ablöseprozesses bei zu engem Wohnraum entschärft werden.

Umsetzung: Aktuell werden im Jahr bis zu 5 kleine Wohnungen, verteilt auf die Stadtteile von der UWS an junge Menschen vermietet, die sich in der Betreuung der Abteilung SO befinden. Begleitend wird eine im Umfang am Einzelfall orientierte ambulante Betreuung verbindlich vereinbart und durch SO sichergestellt, bis die jungen Menschen in der Lage sind, ihren Lebensalltag selbst zu gestalten und Eigenverantwortung - auch für die Wohnung - zu übernehmen.

2.3. Wohnen mit Assistenz

Vorschlag Weeber + Partner: In der Stadt Ulm sollen u.a. für psychisch kranke Menschen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Demenz und ältere Menschen, die Unterstützungsbedarf haben, differenzierte Wohnprojekte mit Assistenz ausgebaut werden.

Umsetzung: In der Otl-Aicher-Allee und in der Carl-Ebener Straße ermöglicht die UWS jeweils eine Senioren-WG. Im Nüblingweg hat die Heimstätte zwei Wohngruppen für Menschen mit psychischen Erkrankungen gebaut. Diese werden über den Rehaverein betreut. Außerdem sind zwei weitere Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung in der Parlerstraße im Bau, die über die LWV Eingliederungshilfe GmbH angemietet werden. Im Zuge der verstärkten Bautätigkeit in Ulm haben verschiedene Träger sozialer Dienste angekündigt, selbst oder in Kooperation mit Investoren entsprechende Möglichkeiten, z.B. für junge Pflegebedürftige zu schaffen.

2.4. Ausweitung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Eingebettet in schon laufende Programme oder Maßnahmen soll die Stadt Ulm verschiedene Ansätze nutzen, um das Angebot an preiswerten Mietwohnungen auszuweiten und differenzierte Konzepte zu realisieren.

Umsetzung: Hierzu verweisen wir auf die in der Sitzung des Gemeinderats am 10. Mai 2017 gefassten neuen Beschlüsse.

2.5. Marketing zur Nutzung leer stehender Wohnungen von privaten Vermietern

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Akquise von derzeit leer stehendem Wohnraum privater Vermietender

Umsetzung: Konzept Drehscheibe Wohnraum für besondere Zielgruppen

WEEBER&PARTNER gingen 2013 davon aus, dass für die oben beschriebenen Zielgruppen jährlich 324 Wohnungen benötigt werden. Der größere Teil des Bedarfs kann auch heute noch über die städtische Wohnungsbaugesellschaft UWS, andere Wohnungsbaugesellschaften und dem privaten Markt gedeckt werden. Laut der von WEEBER&PARTNER erstellten Berechnung ergibt sich allerdings ein jährlicher Fehlbedarf von 125 Wohnungen.

Die Verwaltung hat davon abgesehen, die von WEEBER&PARTNER mit viel Aufwand erstellte Bedarfsanalyse zu wiederholen. Hinsichtlich des Bedarfs der oben benannten Zielgruppen gehen die städtischen Dienste und freien Träger davon aus, dass sich dieser Bedarf nicht verringert hat. Neben der Anzahl wurde auch die Annahme von WEEBER&PARTNER zu den benötigten Wohnungsgrößen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. WEEBER&PARTNER ging überwiegend von kleinen Wohnungen für 1-2 Personen und großen Wohnungen für Familien aus. Dies gilt weiterhin.

Derzeit gibt es keine Möglichkeiten, den von WEEBER&PARTNER errechneten Bedarf zu decken. Nicht zuletzt deshalb hat der Gemeinderat beschlossen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass in den nächsten 5 Jahren bis zu 3500 neu entstehen. Auch wenn die meisten dieser Wohnungen nicht unter die Mietobergrenze fallen werden, so verspricht sich die Verwaltung über Sickereffekte auch Entspannung an dem Wohnungsmarkt für die beschriebenen Zielgruppen. Dort wo es marktgerecht möglich ist, erwirbt die Verwaltung seit einiger Zeit auch zusätzlichen Wohnraum, der dann über die UWS den beschriebenen Zielgruppen zur Verfügung steht. Darüber hinaus hat die Verwaltung in den letzten Wochen unter dem Titel **Drehscheibe Wohnraum** ein Konzept entwickelt, mit dem die Stadt Vermieterinnen und Vermieter motivieren will, Wohnungen für die genannten Zielgruppen zur Verfügung zu stellen.

Freie Wähler

FWG Fraktionsgemeinschaft Ulm

66



FWG
EIN GLÜCK
FÜR ULM.

Freie Wähler Fraktionsgemeinschaft Ulm · Marktplatz 1 · 89073 Ulm/Donau

Herrn
Oberbürgermeister
Gunter Czisch

89073 Ulm

Stadt Ulm
Zentrale Dienste
07. April 2017
Empf.
Tgb.-Nr. II/72
Bearb. Stelle

Fax: BM 1, 2, 3
Li

Fk: CDU
GRÜNE
SPD
FDP
Linke
Ulm, 05.04.2017

Antrag

OB, OB/G

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

eil. 7.4.17 Mu

in der letzten, nicht-öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses thematisierten wir als FWG-Fraktion die Grundstücksvergabepraxis der Stadt Ulm, die den Bewohnern bestimmter Vororte bisher deutlich bessere Chancen bietet, an ein Grundstück für ein Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenhaus aus städt. Besitz zu kommen, als dem großen Rest der Bürgerschaft Ulms.

Um eine faktenbasierte Diskussion im Vorfeld der Wohnungsbaudebatte in der Stadtgesellschaft und in den Fraktionen zu ermöglichen, beantragen wir zeitnah Sachdarstellung:

1. Zahl der durch die Stadt Ulm verkauften Grundstücke für EFH/ZFH/DHH/RH seit der Eingemeindung der Gemeinden **Jungingen** (01.09.1971), **Unterweiler** (01.01.1972), **Mähringen** (01.02.1972), **Eggingen** (01.05.1974), **Donaustetten** (01.07.1974), **Einsingen** (01.07.1974), **Ermingen** (01.07.1974), **Gögglingen** (01.07.1974) und **Lehr** (01.01.1975) in eben diesen Ulmer Vororten und Aufgliederung, wie viele dieser Grundstücke an sog. „ortsansässige“ Ulmer Bauwerber gingen.

2. Ergänzend dazu die Zahl der durch die Stadt Ulm verkauften Grundstücke für EFH/ZFH/DHH/RH seit 01.01.1971 im **übrigen Stadtgebiet Ulm**.

3. In einer Zeitreihe/Tabelle die **Gesamtzahl der obengenannten Grundstücke**, die pro Jahr vergeben wurden (Jahre 1971 bis 2016) – und wie viele davon an sog. „Ortsansässige“ pro Jahr gingen.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter fwg@ulm.de zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen aus der
FWG-Fraktion des Ulmer Gemeinderats

Helga Mališchewski

Rüdiger Reck

Timo Ried



Erwin Böck



Gerhard Bühler



Reinhold Eichhorn



Karl Faßnacht



Dr. Gisela Kochs



Reinhard Kuntz



Helga Mališchewski



Dr. Rüdiger Reck



Timo Ried



Hanni Zehendner