

Stadt Ulm



Wohnungsdebatte < 2022 >

Sitzung des Gemeinderates
am 30. März 2022

Vorlage

Anlagen:

1. Aktualisierte Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete
2. Auswertung der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre
3. Antrag Nr. 64 / 21 der GRÜNE-Fraktion

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	2
1.1. Das Wichtigste in Kürze - Ergebnisse der Wohnungsdebatte 2016-21	2
1.2. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2017 - Umsetzung	4
2. Bevölkerungsstatistik	5
2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2035	5
2.2. Arbeitsplatzentwicklung	8
3. Wohnbaustatistik	9
3.1. Kaufpreisentwicklung	9
3.2. Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	10
3.3. Wohnungsbau bis 2026.....	12
3.4. Ausblick Wohnungsbau bis 2035	14
4. Preisgünstiges Bauen und Wohnen.....	16
4.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	16
4.2. Bau und Erwerb von preisgünstigen Eigentumswohnungen	18
4.3. Neue Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete.....	20
4.4. Kostenreduzierung im Wohnungsbau	24
4.5. Wohnmarktsituation und Neubauvorhaben der UWS.....	25
5. Aktuelle Wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und des Landes	29
5.1. Das Baulandmobilisierungsgesetz	29
6. Quantitätssicherung	31
6.1. Innenentwicklungspotenziale - Entwicklung von Einzelvorhaben	31
6.2. Wohnungsbau in den Ulmer Nachbarkommunen	32
7. Wohnen für besondere Zielgruppen	36
7.1. Bausteine des Konzepts Wohnungsnotfallhilfe.....	37
7.2. Wohnraumakquise	39
7.3. Notfallwohnen Mähringer Weg.....	40
7.4. Angemessenheitsobergrenze der Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbezug	41
8. Verfahren bei der Vergabe stadteigener Grundstücke.....	42
8.1. Die Ulmer Vergabe	42
8.2. Baugruppen	45
8.3. Erbbaurechtsverträge.....	46
9. Fazit und Ausblick.....	48
10. Anträge	50
10.1. Antrag Nr. 64 / 21 der GRÜNE-Fraktion.....	50

Sachdarstellung

1. Einleitung

1.1. Das Wichtigste in Kürze - Ergebnisse der Wohnungsdebatte 2016-21

Am 10.05.2017 ist im Ulmer Gemeinderat – nach 2011 – wieder ein umfassender Bericht zur Ulmer Wohnungsdebatte beraten worden (GD 163/17, Vorberatung GD 090/16). Die Beschlüsse haben damals den Planungshorizont 2017 bis 2021 umfasst.

Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Grundsatzbeschluss zum Bau von 3.500 Wohneinheiten (WE) in den Jahren 2017 bis 2021
- Überarbeitung der „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ (vgl. GD 227/13) – 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Im Zuge der Modifizierung der o.g. Richtlinien den Anteil großer 4-Zimmer-Wohnungen von 33 % auf 15 % zu verringern und zur Förderung preisgünstigen Wohnraums den erhöhten städtischen Standard zur Barrierefreiheit auf Grund der mittlerweile weiterentwickelten gesetzlichen Vorgaben aufzuheben
- Die Vergabe von Grundstücken verstärkt an den sozialen, funktionalen und inhaltlichen Konzepten der Bieter auszurichten. Die Verwaltung erarbeitet hierfür gebietsbezogen städtebauliche und nutzerorientierte Rahmenvorgaben.
- 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“

Im Jahr 2019 gab es eine "kleine" Wohnungsdebatte in zwei Teilen. Neue Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Am 16.07.2019 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der erste Teil vorgestellt (vgl. GD 252/19). Im Teil 1 der Wohnungsdebatte ging es insbesondere um die Mietpreisentwicklung und die Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten 15 Jahren.

Am 30.09.2019 folgte im Ulmer Gemeinderat ein umfassender Bericht zur Ulmer Wohnungsdebatte (GD 312/19). Teil 2 des Berichts wurde fachbereichsübergreifend, mit dem Fachbereich Bildung und Soziales in zwei Themenblöcken erarbeitet. Ziel war es, zu verdeutlichen, dass Wohnen immer ein städtebauliches und soziales Thema ist.

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

Dies verdeutlicht sowohl die Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung als auch die aktuell gültige Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes, die für den Stadtkreis Ulm mit 5,8% bis 2035 die höchste Bevölkerungszunahme unter den Baden-Württembergischen Kreisen prognostiziert.¹

Zudem wird die Fertigstellung der Neubaustrecke Ulm-Stuttgart die Attraktivität der Stadt Ulm als Wohnstandort und für Unternehmensansiedlungen weiter deutlich erhöhen.

Im Zuge der Wohnungsdebatte 2017 (GD 163/17) wurde daher die Erhöhung der Baufertigstellungen auf 700 WE/a für fünf Jahre, sowie die zukünftige Entwicklung weiterer Baugebiete in der Stadt Ulm beschlossen.

Aufgrund von komplexen Planungs- und Realisierungsabläufen gab es in den vergangenen Jahren vor allem in den großen Ulmer Baugebieten Verzögerungen um ca. zwei bis drei Jahre. Dies hatte zur Folge, dass die Zielgröße von durchschnittlich 700 WE/a nicht erreicht wurde. Die Zahlen für das Jahr 2021 lagen bei Erstellung der Vorlage noch nicht vor.

Bezogen auf das Ergebnis des 5-Jahres-Zeitraums von 2017 bis 2021 wird aller Voraussicht nach eine Baufertigstellungszahl von ca. 2.500 WE erreicht und das Ziel damit nur zu etwas über 70 % erreicht.

¹ Im Vergleich zur Bevölkerungsvorausrechnung 2020 für den Stadtkreis Ulm (s. Ziffer 2.1.), fällt die Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes BW, im Vergleichszeitraum von 2017 bis 2035 für das Bevölkerungswachstum um 7,6 % geringer aus. Bei der Prognose des Statistischen Landesamtes handelt es sich um eine lineare Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre. Im Gegensatz hierzu handelt es sich bei der Prognose der Stadt Ulm um eine Vorausrechnung, die wesentlich genauer ist.

1.2. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2017 - Umsetzung

Beschluss	Umsetzung	Bemerkungen	Ausführlich unter Ziffer:
3.500 WE im Zeitraum 2017 bis 2021	Nein	Voraussichtlich 2.540 WE im Zeitraum 2017 bis 2021	3.3
Hiervon ca. 70 Bauplätze im Einfamilienhausbereich	Ja	122 WE in 2017, 131 WE in 2018, 104 WE in 2019 u. 86 WE in 2020	Anlage 2
Anhebung der Quote von 20% auf 30%, für geförderten Wohnraum zur Miete	Ja		
Aufhebung der Richtlinie, alle dem Geschosswohnungsbau zugeführten Wohnungen barrierefrei zu errichten	Ja	Begründung: Anforderungen der Landesbauordnung zur barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen wurden verschärft	
Der Anteil großer Wohnungen (4-Zimmer-Wohnungen und größer) muss mind. 15 % der Wohnfläche betragen	Ja	Realisierung vorrangig im geförderten Bereich	3.2 und 4.3
Vergabe von städtischen Grundstücken verstärkt an verschiedene soziale, funktionale und inhaltliche Qualitäten der baulichen Konzepte der Bieter auszurichten.	Ja	Umsetzung "Konzeptvergabe Safranberg und Weinberg" und "Ulmer Vergabe" im Einfamilienhausbereich	8
Umsetzung des Konzeptes "Drehscheibe Wohnen"	Ja	Wurde wie beschlossen umgesetzt	7
Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich (Erstellung auf 20% der Bruttogeschossfläche)	Ja	Fortführung gem. Beschluss vom 20.11.2012 im Gemeinderat (Wohnungsdebatte 2011)	Anlage 1
Einbehaltung von Bauplätzen in den Ortschaften für den aktuell absehbaren, örtlichen Bedarf sowie für Tauschzwecke, Vergabe von 50% aller verfügbaren Baugrundstücke in Neubaugebieten an Interessenten aus oder außerhalb Ulms	ja bis 2018	Ablösung durch die "Ulmer Vergabe" im Einfamilienhausbereich	

Tabelle 1: Übersicht der Beschlüsse 2017, Ulmer Wohnungsdebatte
Darstellung: SUB II

2. Bevölkerungsstatistik

2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Seit der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl im Rahmen der Volkszählung "Zensus" aus dem Jahr 2011, hat die Stadt Ulm einen kontinuierlichen Zuwachs der Gesamtbevölkerung zu verzeichnen. Der positive Trend der Bevölkerungsentwicklung hat sich bis 2019 fortgesetzt.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde 2020 erstmals seit 23 Jahren wieder ein Rückgang der Gesamtbevölkerung registriert. Ein Grund hierfür könnten die ausgebliebenen Anmeldungen von Erstwohnsitzen von Studenten oder aber auch das Fortbleiben von Saisonarbeitskräften etc. sein. Auf Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsvorausrechnung aus dem Jahr 2020, wird im Jahr 2021 jedoch wieder mit einer Bevölkerungszunahme gerechnet.

Der starke Zuzug von EU-Bürgern und Nicht EU-Bürgern aus den letzten Jahren hat sich hingegen nicht in gleicher Weise fortgesetzt. Im Gegensatz zu den Jahren 2013-2017, in denen der Bevölkerungszuwachs zwischen 1499 und 1644 Einwohnern lag, nahm die Bevölkerung 2018 lediglich um 613 und 2019 um 524 Personen auf 127.508 Einwohner zu (Abb. 1).

Zu dem Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau sagt der Gutachter folgendes aus: "Wesentliche Impulse für die zukünftige Bevölkerungsveränderung resultieren aus der zukünftigen Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt. Auf Basis von rechtsverbindlichen, derzeit bearbeiteten und angedachten Bebauungsplänen sowie den Möglichkeiten der Auffüllung von Baulücken, wurden zwei "denkbare" Szenarien [...] aufgestellt."²

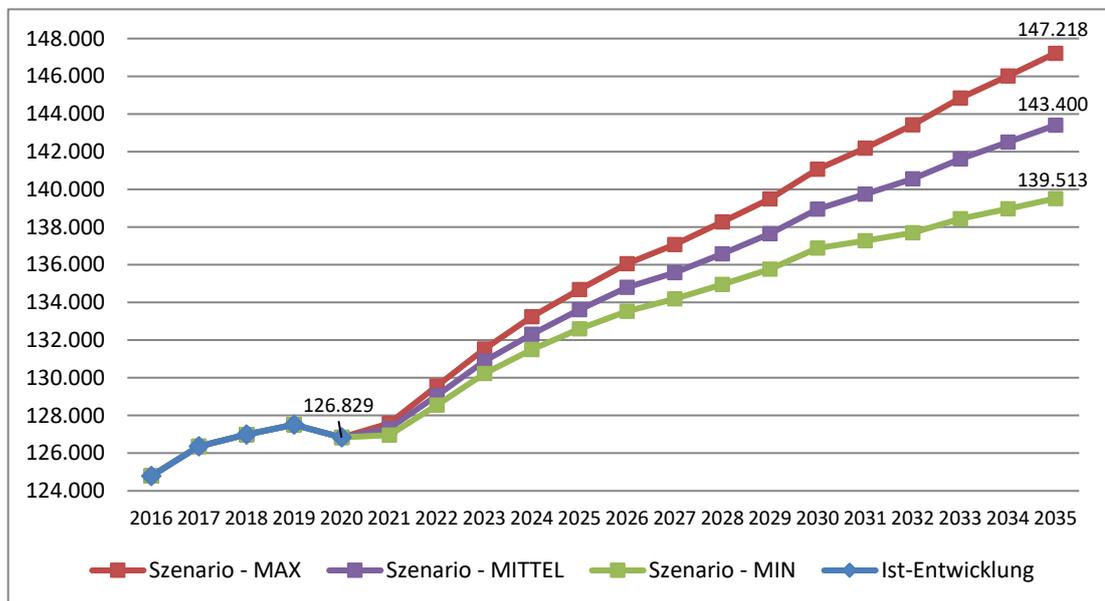


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2020 und -vorausrechnung bis zum Jahr 2035 (erstes Vorausrechnungsjahr: 2021)

Auswertung und Darstellung: SUB II

Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Oktober 2020

Nach den Ergebnissen der Vorauschung² (Basisjahr 31.12.2019) ist bis zum 31.12.2035 mit einer Veränderung der Gesamteinwohnerzahl zwischen 15,5 % im Szenario Maximal und 9,4 % im Szenario Minimal zu rechnen. Im mittleren Szenario wird die Ulmer Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 um ca. 12,5 % auf 143.400 Einwohner*innen zulegen.

Die Ergebnisse der Szenarien Minimal und Maximal (Abb. 1) beruhen auf der statistischen Berechnung bzw. Schätzung der Geburten- und Sterberate sowie der Wanderungsbewegung und den laufenden und zukünftigen Planungen im Wohnungsbau.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt / Kernstadt

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt im Verhältnis zur Kernstadt (Weststadt, Mitte und Oststadt), kann festgestellt werden, dass es dort in den 2000er Jahren einen prozentual größeren Bevölkerungszuwachs gab, als in der Gesamtstadt. Dies hängt mit der erhöhten Bautätigkeit in den Stadtteilen Weststadt und Mitte zusammen.

Ab 2017 ist jedoch ein Rückgang des Bevölkerungszuwachses in der Kern- sowie in der Gesamtstadt zu verzeichnen, der 2020 erstmals in beiden Bereichen einen negativen Saldo aufweist. Diese Entwicklung hängt, wie bereits erwähnt, mit der Corona-Pandemie zusammen, aber bspw. auch mit Entwicklungen bei den Haushaltsgrößen und dem Wohnflächenbedarf pro Kopf (vgl. Abb. 3).

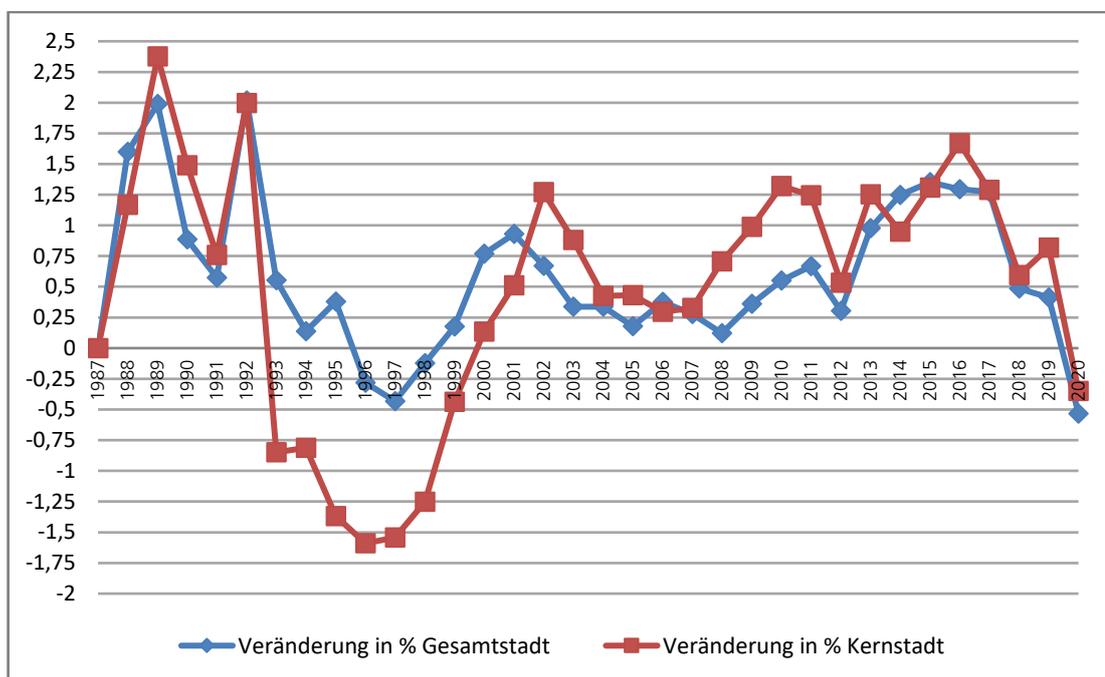


Abbildung 2: Prozentuale Zu- und Abnahme der Einwohner Gesamtstadt / Kernstadt

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

Auswertung und Darstellung: SUB II

Entwicklung der Ulmer Haushalte

Trotz einiger Rückgänge in den Jahren 2014 und 2018, hat die Gesamtanzahl der Ulmer Haushalte im Zeitraum von 2005 bis 2020 um ca. 18,3% zugenommen. Ein Großteil des Wachstums geht hierbei auf die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten zurück.

Seit 2005 hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte um ca. 27,1 % erhöht. Einen ähnlichen Anstieg haben die Zweipersonenhaushalte zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2005 bis 2020 wurde ein Wachstum von ca. 24,5% festgestellt. Im selben Zeitraum sind die Drei-, Vier-, Fünf- und mehr Personenhaushalte hingegen nahezu unverändert geblieben.

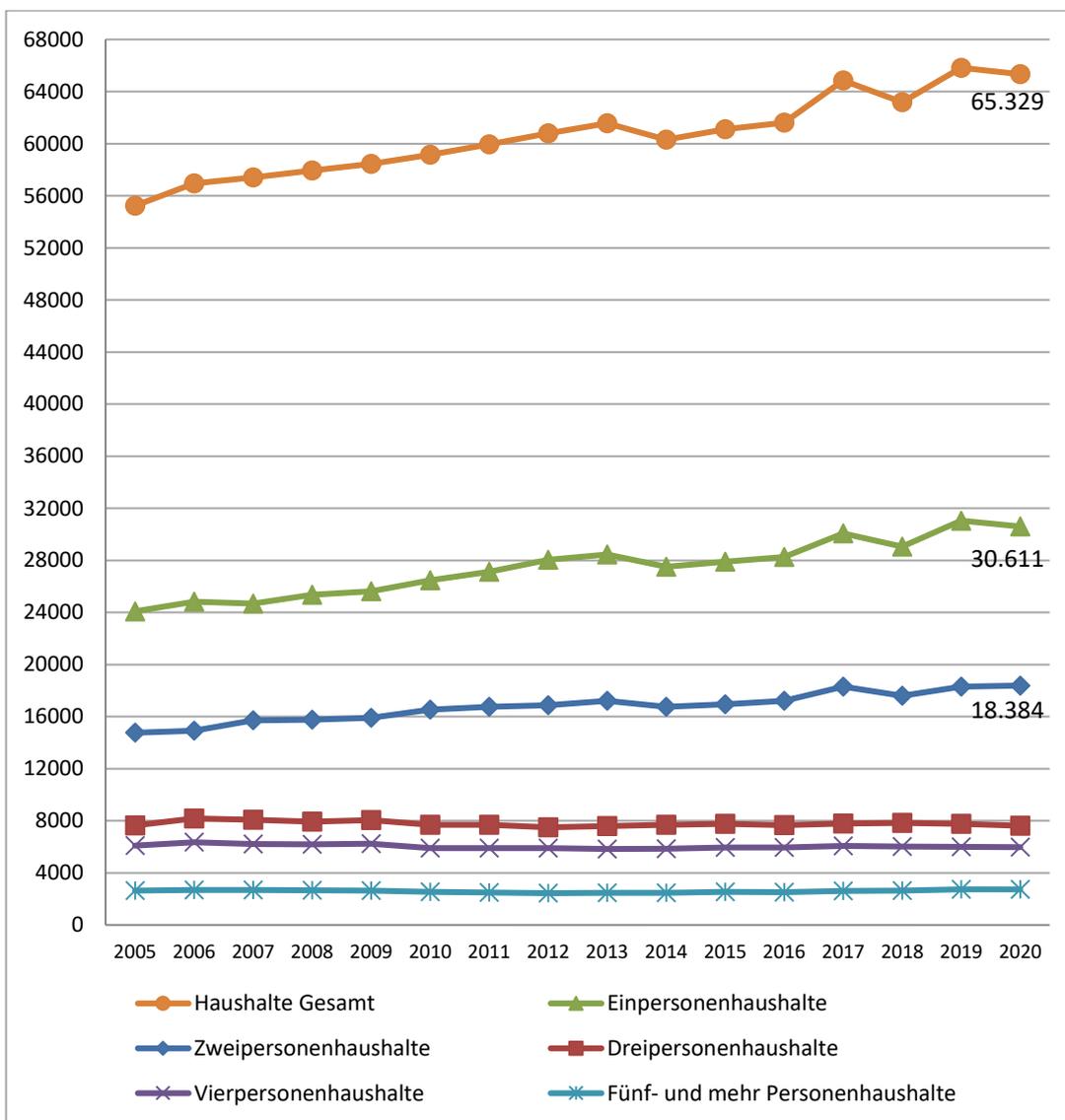


Abbildung 3: Entwicklung der Ulmer Haushalte von 2005 bis 2020
Auswertung und Darstellung: SUB II

2.2. Arbeitsplatzentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf dem Ulmer Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen 20 Jahren kontinuierlich gesteigert. Für das Jahr 2019 wurde der bisherige Höchststand von 95.855 Erwerbstätigen gezählt. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 29,2 % gegenüber dem Jahr 2000. Im Jahr 2020 sank die Gesamtanzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten -vermutlich coronabedingt - nach 2002 und 2008 erstmals wieder um 0,7 %-Punkte (s. Abb. 4).

Betrachtet man hingegen die einzelnen Entwicklungskurven im Zeitraum von 2000 bis 2020, fällt das Wachstum im Bereich "Sonstige Dienstleistungen" mit 54,8 % deutlich am stärksten aus. In den Bereichen "Produzierendes Gewerbe" sowie "Handel, Verkehr und Gastgewerbe" hat sich die Anzahl der Erwerbstätigen weniger stark verändert.

Während von 2000 bis 2020 im Produzierenden Gewerbe die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Minus von ca. 1 % ausgewiesen hat, konnte im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ein Plus von knapp 21 % verbucht werden. Einzig der Bereich Sonstige Dienstleistungen konnte sein Allzeithoch von 2017 nicht mehr erreichen und pendelt seitdem um ca. 50.000 Erwerbstätige.

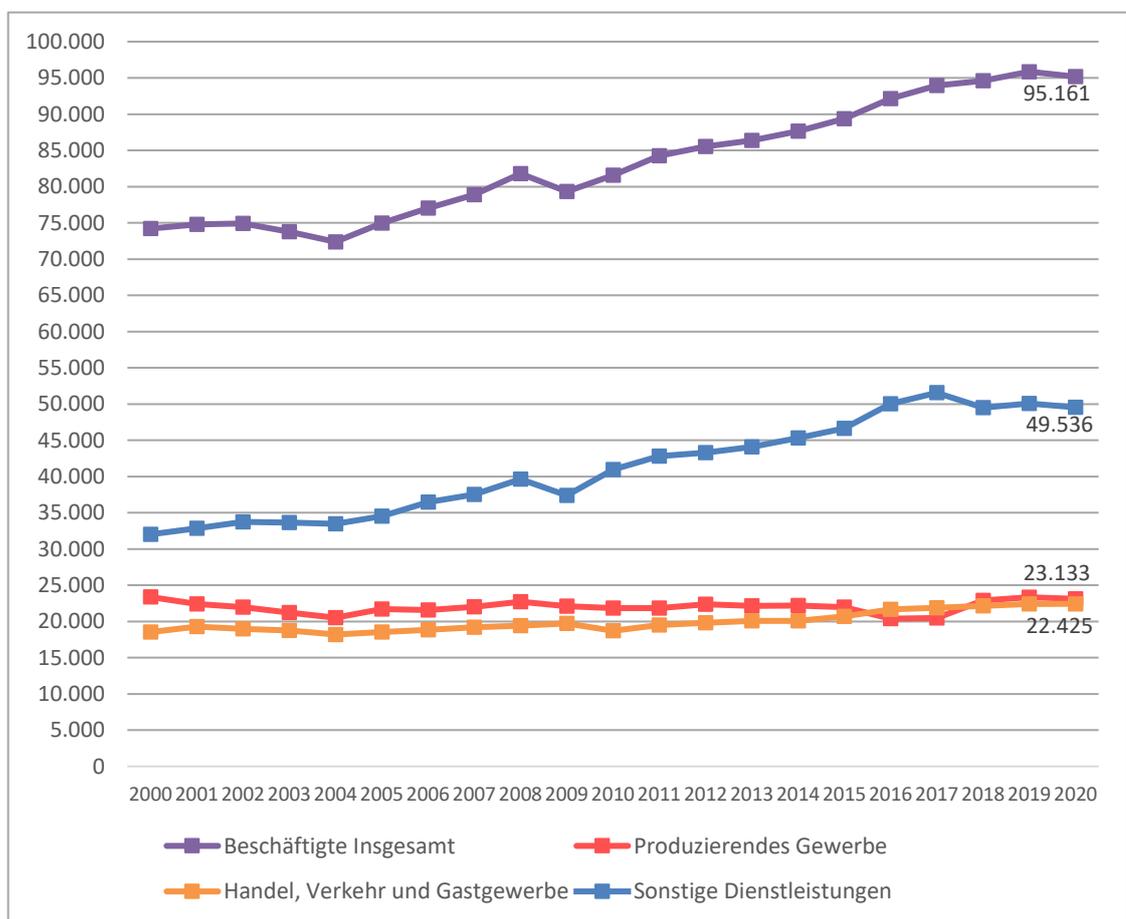


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Branchen in Ulm von 2000 bis 2020

Auswertung und Darstellung: SUB II

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - [statistik-bw.de - https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaefigte/03025015.tab?R=LA;](https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaefigte/03025015.tab?R=LA;)
Abruf am 14.12.2021

3. Wohnbaustatistik

3.1. Kaufpreisentwicklung

Die Preissteigerungen von 2009 bis 2019 liegen beim Neubau bei ca. 111 % und bei Bestandswohnungen im Verkauf bei ca. 122 %. Seit Erfassung der Kaufpreisentwicklung im Jahr 2000 wurde 2020, bezogen auf die Gesamtstadt, erstmals ein Rückgang der Kosten pro €/m² im Neubau um 4 % verzeichnet. Die seitens des Gutachterausschusses festgestellte Kostensenkung muss jedoch differenziert betrachtet werden.

Die Schlussfolgerung, neue Eigentumswohnungen seien in Ulm günstiger geworden, kann nach der räumlichen Auswertung des Gutachterausschusses nicht gezogen werden, da die Quadratmeter-Preise bezogen auf die Bereiche I und II³ weiterhin angestiegen sind. In beiden Bereichen sind im Jahr 2020 gegenüber 2019 Preissteigerungen zu verzeichnen. Während der Bereich I nur eine moderate Steigerung zu verbuchen hat, ist der Quadratmeter-Preis im Neubau (Erstkauf) im Bereich II deutlich angestiegen. Den Mittelwert aus den Bereichen I und II bildet der dargestellte Wert von 4.741 €/m² im Neubau (s. Abb. 5).

Im Jahr 2019 wurden insgesamt weniger neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft, als im Folgejahr 2020. Insgesamt wurden 2019 65 verkaufte Eigentumswohnungen (Erstkauf) im Grundstücksmarktbericht der Stadt Ulm notiert. 2020 stieg die Anzahl der Kaufverträge auf 199 verkaufte Eigentumswohnungen (Erstkauf). Davon wurden 159 Kaufverträge im Bereich I und 40 Kaufverträge im Bereich II verzeichnet. Da im Jahr 2020 deutlich mehr neue Eigentumswohnungen im Bereich II verkauft wurden als noch im Jahr 2019 (3 Kaufverträge) ergibt sich, bezogen auf das ganze Stadtgebiet bei den normierten Werten ein geringerer Durchschnittspreis. Dieser Fall tritt ein, wenn ein Großteil der verkauften Eigentumswohnungen (Erstkauf) eines Jahres einen Quadratmeter-Preis unterhalb des Mittelwertes hat als oberhalb.

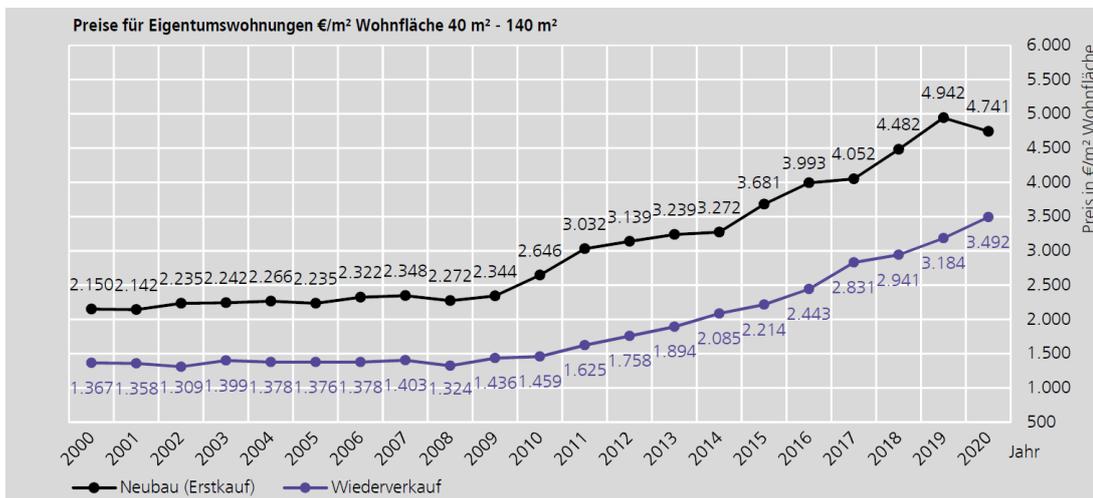


Abbildung 5: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Neubau und Wiederverkauf

Quelle: Grundstücksmarktbericht, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm

³

Zum Bereich I gehören die Ulmer Stadtteile Mitte, Oststadt, Weststadt, Eselsberg, Böfingen, Söflingen und Wiblingen. Den Bereich II bilden die Ulmer Ortschaften.

3.2. Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungszahlen der letzten 12 Jahre in Ulm zeigen, dass seit dem Tiefstand im Jahr 2009 die Bauwirtschaft wieder an Fahrt aufgenommen hat. Vor allem im Bereich der Baugenehmigungen gab es, mit Ausnahme von 2019, in den letzten Jahren deutliche Zuwächse: 2016 lag der Wert der genehmigten Wohneinheiten bei 646 und damit fast so hoch wie im Jahr 2015 mit 675 genehmigten Wohneinheiten. In den Folgejahren 2017 bis 2020 wurden im Schnitt 525 Wohneinheiten genehmigt.

Für die ersten drei Quartale des Jahres 2021 weist das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bereits 513 genehmigte Wohneinheiten für den Stadtkreis Ulm aus. Für das vierte Quartal wurden nochmals 77 Wohneinheiten gemeldet. Insgesamt wurden für das Gesamtjahr 2021 583 Wohneinheiten genehmigt.

Im Gegensatz zu den erteilten Baugenehmigungen sind, mit Ausnahme von 2017, die Baufertigstellungszahlen von 2016 bis 2020 auf einem ähnlichen Niveau geblieben. Die Zielgröße von durchschnittlich 700 WE / a (GD 090/16) ist damit nicht erreicht worden. Die Gründe hierfür sind vielseitig und wurden bereits in vergangenen Wohnungsdebatten (u. a. GD 312/19) erläutert.

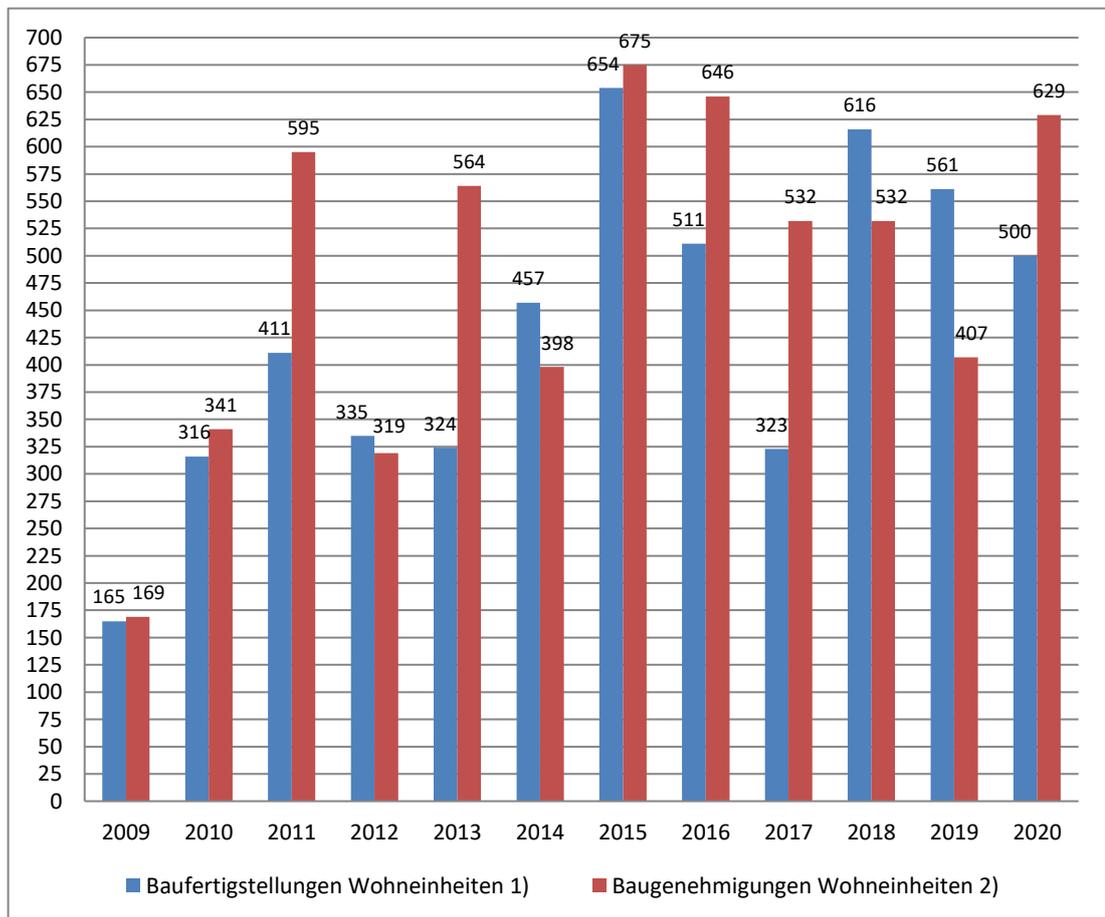


Abbildung 6: Wohnbaufertigstellungen und Baugenehmigungen in Ulm von 2009 bis 2020

Auswertung und Darstellung: SUB II

1,2: Summe neuer Wohneinheiten (Errichtung neuer Gebäude, einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen)

Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist weiterhin auf einem hohen Niveau. Grundsätzlich ist ein Zuwachs an großen Wohnungen (ab 3-Zimmer-Wohnungen) verbucht worden. Vor allem der Anteil an 3-Zimmer-Wohnungen steigt seit 2017 kontinuierlich an und hat mit 140 Wohneinheiten einen vorläufigen Höchststand erreicht. Nach einem Rückgang im Bereich der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen in 2019, hat sich die Fertigstellungszahl im Jahr 2020 mit 83 Wohneinheiten stabilisiert.

Vergleicht man die Gesamtentwicklung und die Entwicklung der 3-Zimmer-Wohnungen auf der einen Seite, mit der Entwicklung der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen auf der anderen Seite kann festgestellt werden, dass der Beschluss zum Bau großer Wohnungen wirkt und dies einen direkten Erfolg der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) darstellt. Seit 2014 sind kontinuierlich hohe Fertigstellungsraten in diesem Segment zu verzeichnen. In den vergangenen sechs Jahren wurden somit durchschnittlich rund 80 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.

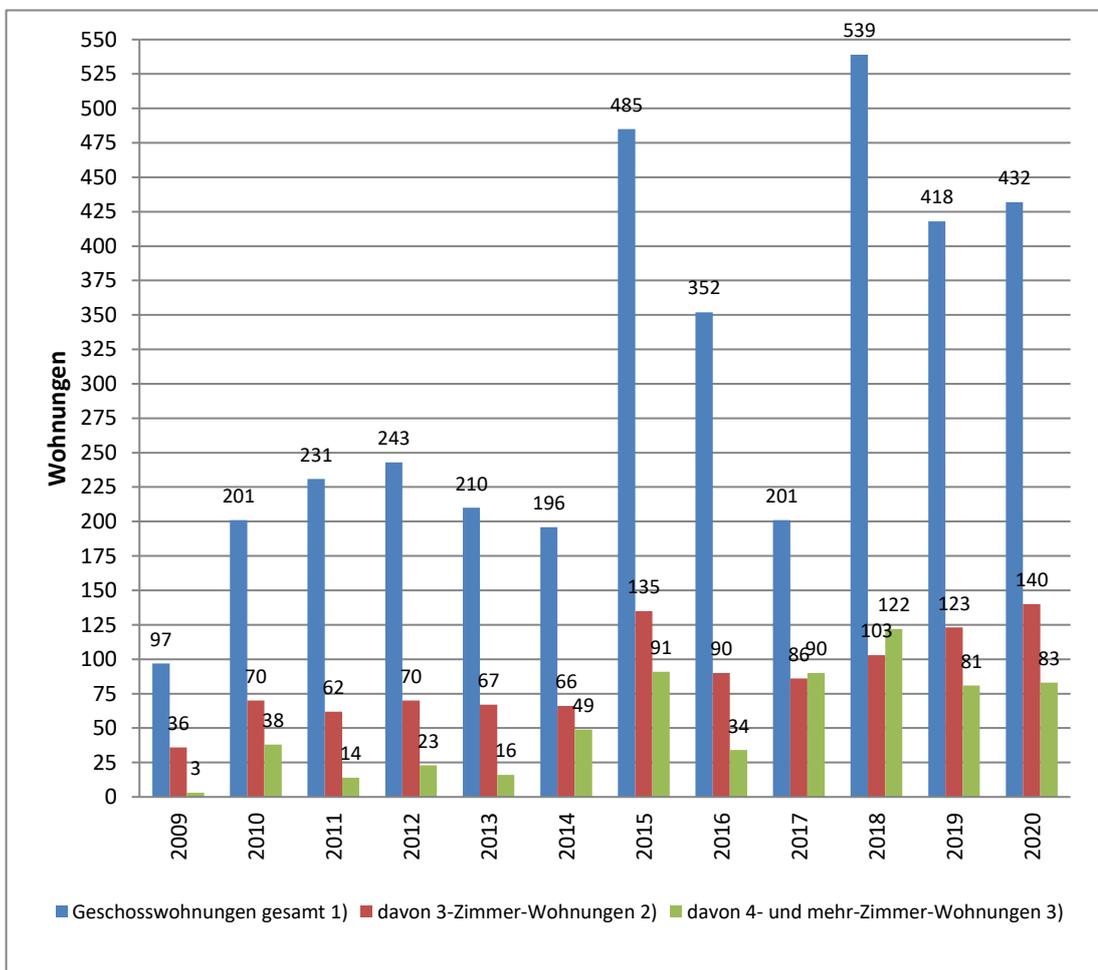


Abbildung 7: Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau

Auswertung und Darstellung: SUB II

1, 2, 3: Summe aus Wohnungen aus Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen

3.3. Wohnungsbau bis 2026

Das Thema Wohnen bleibt weiterhin eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgaben. Der anhaltend starke Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und seit vielen Jahren eine kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen generieren eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen. Dies führt dazu, dass die Stadt Ulm nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt hat.

Um die Nachfrage zu bedienen, sind im gesamten Stadtgebiet bis 2026 eine Vielzahl an Wohnungsbauprojekten in Planung und Realisierung. Ab dem Jahr 2022 kann mit einer steigenden Zahl an Baufertigstellungen gerechnet werden. Ein Großteil der Bauvorhaben wird von der UWS, der Ulmer Heimstätte sowie Bauträgern und Privatinvestoren getätigt. Es ist abzusehen, dass im Jahr 2022 ca. 900 WE fertiggestellt werden. Den größten Anteil mit 290 WE wird das Baugebiet "Am Weinberg" beitragen.

Ab dem Jahr 2022 werden die geplanten Baufertigstellungen jährlich im Schnitt bei ca. 760 WE liegen. Insgesamt wird im Zeitraum von 2022 bis 2026 mit ca. 3800 WE gerechnet. Davon entfallen ca. 3400 WE auf die Innentwicklung (Abb. 8). Der angestrebte Anteil von 80% (vgl. GD 090/16) aller Fertigstellungen in der Innentwicklung, wird in den kommenden Jahren auf ca. 90% ansteigen. Die erhöhte Fertigstellungsrate lässt sich auf die zeitliche Verschiebung mehrerer großer Baugebiete zurückführen, die mehrheitlich im Innenbereich sowie im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Um die Nachfrage zu bedienen, sind im gesamten Stadtgebiet bis 2026 eine Vielzahl an Wohnungsbauprojekten in Planung und Realisierung. Die Zahlen sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2022 bis 2026
Lettenwald	Böfingen	540	69 (Rest)
Beim Brückle (1.BA)	DO-GÖ	130	26
Rohrweg - Betr. Wohn.	DO-GÖ	22	22
Bertholdstraße	DO-GÖ	50	50
Nadelbaumäcker	Eggingen	50	25
Hagäcker	Einsingen	65	5 (Rest)
Ensostraße	Einsingen	12	12
Greut-Allewind (1.BA)	Ermingen	33	8 (Rest)
Reuteberg	Ermingen	30	20
Am Weinberg	Eselsberg	900	670
Schwerpunkt "Unterer Eselsberg"	Eselsberg	200	60
Rathausstraße	Grimmelfing.	30	30
U. d. Hart Teil 2 (2.BA)	Jungingen	154	55
Lehrer Straße 6-8	Jungingen	18	9 (Rest)
Eichstraße	Jungingen	7	7
Ehmannstraße	Jungingen	40	40
Beimerstetter Straße	Jungingen	20	20
Am Reschweg	Lehr	12	12
Straubstraße	Lehr	30	30
Schulweg	Mähringen	9	9
Kreuzsteige (1.BA)	Mähringen	30	10 (Rest)
Sedelhofgasse	Mitte	13	13
Theaterviertel (1. BA)	Mitte	150	150

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2022 bis 2026
Karlstraße / Ensingerstr.	Mitte	63	63
Karlstraße / Syrlinstraße	Mitte	29	29
Karlstraße / Neutorstr.	Mitte	135	135
Frauenstraße 124	Mitte	48	48
Schweinmarkt	Mitte	8	8
Schwilmengasse 9	Mitte	9	9
Dreifaltigkeitshof	Mitte	29	29
Adolf-Kolping-Platz	Mitte	20	20
Mozartstraße 24/1 & 2	Mitte	16	16
Mozartstraße 32	Mitte	12	12
Mozartstraße 33	Mitte	9	9
Eythstraße	Mitte	8	8
Klinikum Safranberg	Oststadt	443	323 (Rest)
Wielandstraße 11-13	Oststadt	9	9
Heidenheimer Straße	Oststadt	20	20
Gummi-Welz-Areal	Söflingen	284	144 (Rest)
Hermannsgarten	Söflingen	150	75
Klosterhof	Söflingen	24	24
Dichterviertel	Weststadt	1021	367
Gneisenaustraße	Weststadt	38	38
St. Elisabeth	Weststadt	36	36
Egginger Weg	Weststadt	450	133
Kässbohrer Straße / Söflinger Straße	Weststadt	71	71
Kässbohrer Straße / Lindenstraße	Weststadt	17	17
Haßlerstraße	Weststadt	95	95
Thränstraße	Weststadt	37	37
Multscher Straße 7-9	Weststadt	33	33
Multscher Straße 11	Weststadt	36	36
Uhlandstraße	Weststadt	54	54
Westerlinger Straße	Weststadt	11	11
Lindenhöhe (3.BA)	Weststadt	71	37 (Rest)
Binsenweiher Weg	Wiblingen	40	40
Donautalstraße	Wiblingen	10	10
Johannes-Palm-Straße	Wiblingen	14	14
Im Grund	Wiblingen	20	20
Donautal. Ulmer Fleisch	Wiblingen	23	23
Donautal. Dringenberg	Wiblingen	16	16
Reutlinger Straße	Wiblingen	30	30
Kirchgasse	Unterweiler	7	7
Wolfäcker (2.BA)	Unterweiler	17	17
Summe		6008	3475

Tabelle 2: Wohnungsbauprojekte inkl. Wohneinheiten von 2022 bis 2026

*Hinweis: Die Tabelle enthält ausschließlich neu zu erstellende Wohnungsbauprojekte ab einer Größe von 7 Wohneinheiten, ca. 350 weitere WE entstehen vsl. in kleineren Wohnungsbauprojekten oder durch Umbauten
Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand März 2022*

3.4. **Ausblick Wohnungsbau bis 2035**

Der Wohnungsbau in Ulm wird auch nach 2026 eine entscheidende Rolle in der Stadtentwicklung einnehmen. Trotz eines vorübergehenden Rückgangs der Baufertigstellungen in den Jahren 2026 und 2028, wird von 2027 bis zum Jahr 2030 mit einer durchschnittlichen Fertigstellungsrate von ca. 660 WE gerechnet. Um diesen Zielwert zu erreichen, sind im gesamten Stadtgebiet diverse Wohnungsbauprojekte geplant.

Im Bereich der Innenentwicklung werden **mittel-** bis **langfristig** weitere Wohnungsbauprojekte wie zum Beispiel das

- Magirus Brandschutz-Areal,
- die Abstellgruppe Ost ("Gleisharfe")
- das Areal Messeparkplatz "Stockmahl"
- die Bleidornkaserne

planerisch in Angriff genommen. Die dazugehörigen Fertigstellungszahlen sind bereits bis 2035 eingestellt.

Des Weiteren wird in den kommenden Jahren die Umnutzung des Blautalcenters-Areals planerisch vorangetrieben. Auch Sicht der Verwaltung besteht auf dem Gelände die Chance, ein durchmischtes, innerstädtisches Quartier mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Die mögliche Anzahl der zu entwickelnden Wohneinheiten liegt bei mehreren hundert Wohneinheiten. Aufgrund des sehr frühen Planungsstandes, ist eine Einteilung der Baufertigstellungen (vgl. Tabelle 8 und 9) bis 2035 noch nicht erfolgt. Geplant ist jedoch, erste Bauabschnitte mit Wohnanteilen bis 2030 umzusetzen.

Als weiteres Projekt der Innenentwicklung soll die Umnutzung des SWU-Grundstücks, mit dem darauf existierenden Gebäude "K1" (gegenüber dem Hauptsitz der SWU "K3") vorangetrieben werden. Geplant ist das Areal zwischen Karlstraße / Neutorstraße und Bahnanlagen einer Neubebauung zuzuführen, welche eine vergleichbare Dichte eines Wohnblocks im Dichterviertel aufweisen soll. Wie beim Blautalcenter-Areal, ist aufgrund des sehr frühen Planungsstandes noch keine zeitliche Einteilung der Baufertigstellung erfolgt. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Umnutzung bis 2030 jedoch grundsätzlich möglich.

Der Anteil an Baufertigstellungen im Außenbereich wird sich erst ab dem Jahr 2027 wieder erhöhen (Abb. 8), da in den Folgejahren geplant ist, mehrere Baugebiete in den Ortschaften umzusetzen. Dazu gehören u. a. die Baugebiete

- Unter dem Hart Teil II (2+2.1 BA),
- Schatzäcker (1. BA),
- Lindenhöhe (5. BA),
- Beim Brückle (1. BA) gehören.

In Ergänzung zu den oben genannten Baugebieten, kann **langfristig** die Planung des Baugebietes Kohlplatte weiterverfolgt werden. Voraussetzung ist hier allerdings der Grunderwerb aller erforderlichen Flächen durch die Stadt.

Weitere größere Innenentwicklungspotenziale sind derzeit nicht absehbar. In den nachfolgenden Grafiken ist die Kohlplatte ab dem Jahr 2029 ff eingeflossen. Dies hat zur Folge, dass vsl. ab 2030 die Baufertigstellungen in der Außenentwicklung einen höheren Wert verzeichnen werden, als die der Innenentwicklung. Trotz dieser Entwicklung soll auch zukünftig ein hoher Anteil an Geschosswohnungen realisiert werden (Abb. 9).

Ein weiterer Flächenbedarf über die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen ist auch in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht erforderlich.

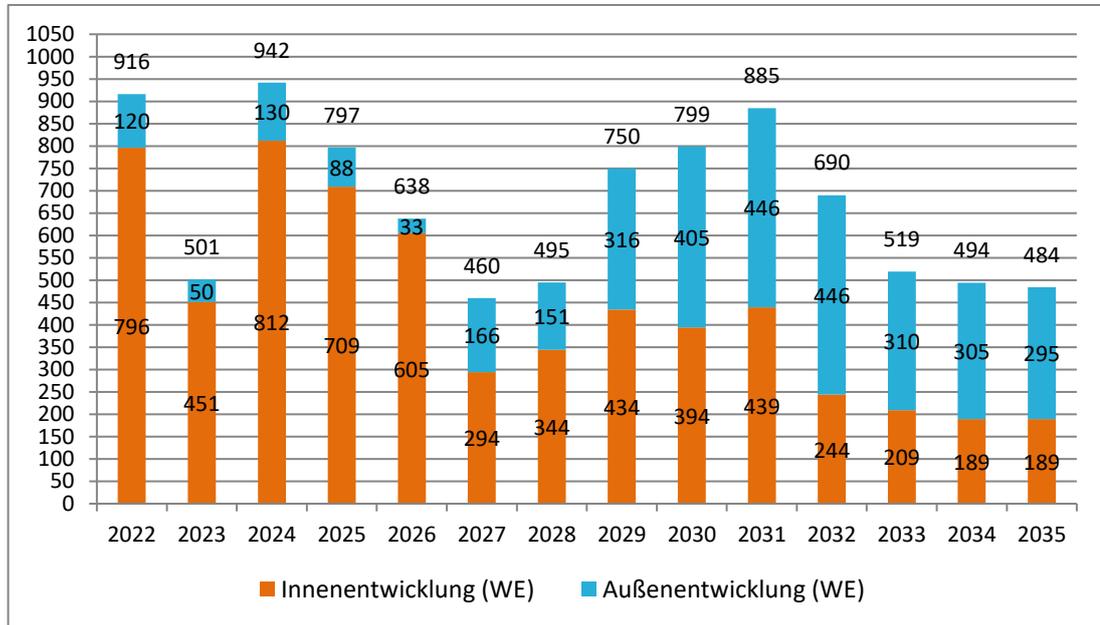


Abbildung 8: Baufertigstellungen differenziert nach Innen- und Außenentwicklung, 2022 - 2035

Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand März 2022

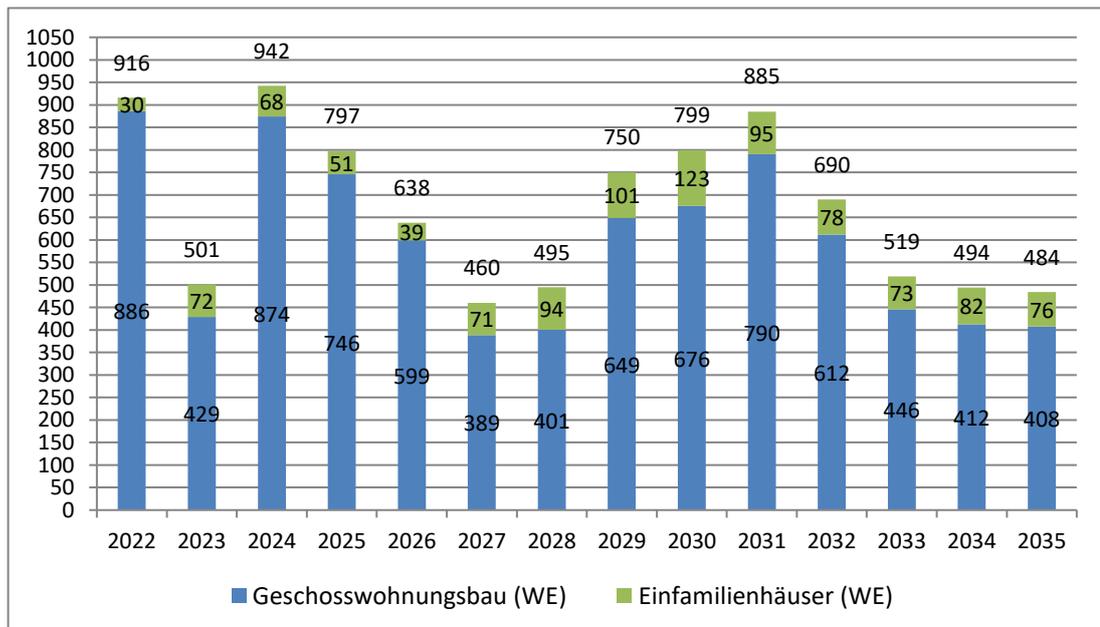


Abbildung 9: Baufertigstellungen differenziert nach Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau, 2022 - 2035

Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand März 2022

4. Preisgünstiges Bauen und Wohnen

4.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Ulm liegt derzeit bei knapp 3,2 % (Stand 31.12.2020). Im Vergleich zu den 80er Jahren ist dieser Anteil stark zurückgegangen. Damals waren noch knapp 10.000 Wohnungen in Bindung. Der Anteil betrug damals noch ca. 33 %. Ein Großteil dieser Wohnungen ist mittlerweile aus der Bindung ausgeschieden. Bis heute ist ein Großteil aller geförderten Wohnungen noch im Besitz kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen. Die Mieten sind hier in der Regel nur moderat angehoben worden. Gleiches gilt für einen großen Teil der in den letzten Jahren aus der Mietpreisbindung herausgefallenen Wohnungen. Auch diese stehen in erheblichem Umfang zur Versorgung mit preiswertem Wohnraum zur Verfügung.

Obwohl auch zukünftig noch weitere Wohnungen aus der öffentlichen Förderung herausfallen, kann in den Folgejahren, auf Grund der geänderten Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau sowie der Ulmer Konzeptvergabe, erstmals wieder mit einem leichten Anstieg geförderter Wohnungen gerechnet werden (Abb. 10). Der prognostizierte Anteil wird sich von 2014 WE im Jahr 2020 auf voraussichtlich 2.065 WE im Jahr 2025 erhöhen. Würde es keinen Neubau im Bereich der geförderten Wohnungen geben, würden im Jahr 2025 nur noch 1.691 WE verbleiben.

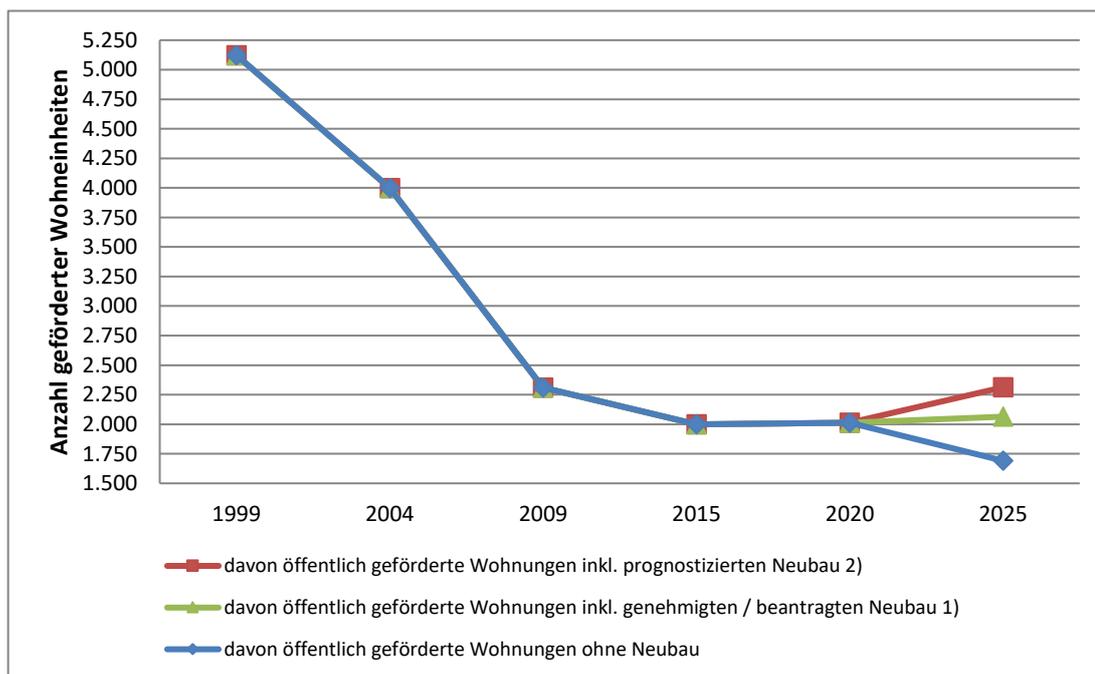


Abbildung 10: Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen im Bestand und inklusive Neubau

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: SUB I

1: darin enthalten sind bereits 374 geförderte Wohneinheiten (genehmigt oder beantragt).

2: darin enthalten sind bereits genehmigte oder beantragte geförderte Wohneinheiten (s. Ziffer 1). Hinzukommen ca. 250 Wohneinheiten bei weiteren Neubauten mit einer Quote von mind. 30%, die noch nicht beantragt sind.

Weitere Wohnungsbauprojekte aus Tabelle 1 "Wohnungsbau bis 2026" können die Anzahl der geförderten Wohneinheiten bis 2025 steigen lassen.

Um den Anteil an geförderten Wohnungen am Ulmer Wohnungsmarkt nachhaltig zu sichern und wieder zu erhöhen, sind die Ulmer Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften unerlässliche Partner, um breite Schichten der Bevölkerung mit (preisgünstigem) Wohnraum zu versorgen. Dazu wurden in den vergangenen Jahren u.a. kooperative Wohnungsbauprojekte zwischen der UWS und der Ulmer Heimstätte initiiert und realisiert. Dazu zählt das gemeinsame Wohnungsbauprojekt Im Baugebiet Am Weinberg (2.BA), bei dem 40% als geförderte Wohnungen errichtet werden.

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2022 bis 2025	davon geförderte WE bis 2025	Bauträger
Lettenwald	Böfingen	540	69 (Rest)	40	FIDES
Ensostraße	Einsingen	12	12	8	FIDES
Am Weinberg	Eselsberg	900	670	ca. 290 (davon 138 beantragt)	Diverse
Karlstraße / Syrlinstr.	Mitte	27	27	8	UWS
Klinikum Safranberg	Oststadt	443	323 (Rest)	103 (davon 75 beantragt)	Diverse
Gummi-Welz-Areal	Söflingen	284	144	14	Munk
Dichterviertel	Weststadt	1021	367	32	UWS & uh
Beyerstr. / Wörthstr.	Weststadt	29	29	14	UWS
Egginger Weg	Weststadt	450	230	ca. 80 (davon 12 beantragt)	Diverse
St. Elisabeth	Weststadt	36	36	9	Siedlungsw.
Kässbohrer Straße / Söflinger Straße	Weststadt	71	71	22	UWS
Kirchstraße	Unterweiler	7	7	2	UWS
Summe		3820	1978	622	

Tabelle 3: Projekte mit Anteilen geförderter Wohneinheiten bis 2025

Hinweis: Die Anzahl der geförderten WE beziehen sich auf die 30% Quote nach städtischen Richtlinien, die Ulmer Konzeptvergabe (mind. 30% und mehr) oder freiwilligen Leistungen von Projektentwicklern und Bauherren im Bereich des geförderten Wohnungsbaus.

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: SUB I - Stand März 2022

Im Zuge des Programms "Preisgünstiger Wohnraum" werden vsl. bis 2025 noch 27 geförderte Wohneinheiten des Wohnungsbauprojekts Karlstraße / Neutorstraße hinzukommen. Zudem wurde im Baugebiet am Wengenholz begonnen, die letzten fünf, durch die BSG Aufbau realisierten Mietwohnungen, aus 2021 zu beziehen. Des Weiteren werden mehrere Einzelbauvorhaben mit einem Anteil von mehr als 30% geförderter Wohnungen geplant bzw. umgesetzt. Dazu gehören u. a.

- die UWS-Projekte Am Weinberg (1.BA) und Beyerstraße / Wörthstraße mit einem Anteil von 40% geförderter Wohneinheiten sowie
- die FIDES-Projekte im Baugebiet Lettenwald und Einsingen mit einem Anteil von 100% und 70% geförderter Wohneinheiten.

Zu den in Tabelle 2 aufgelisteten Wohnungsbauprojekten werden voraussichtlich bis Ende 2025 weitere Projekte hinzukommen. Diese sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht beantragt bzw. bekannt.

Verfahren zur Förderung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus

Eine Förderung für den Neubau oder Erwerb von Mietwohnungen kann im Vorfeld des Baubeginns eines Wohnungsbauvorhabens oder vor Kaufvertragsabschluss beantragt werden. Für die Gewährleistung von Fördermitteln ist eine angemessene Eigenleistung in Höhe von mind. 20% Eigenkapital und der bisherige Neubaustandard Plus (KfW 55) erforderlich.

Die Wohnraumförderungsstelle als Ansprechpartner

Grundsätzlich ist bei der Förderung im Mietwohnungsbau zu beachten, dass die Umwandlung eines Förderdarlehens in einen Vollzuschuss, den viele Investoren beantragen, nicht zum Erwerb oder der Finanzierung der Immobilie gedacht ist, sondern einen Ausgleich für den Verlust durch die Mietabsenkung schafft. Aus Sicht der Wohnraumförderungsstelle verursacht der nicht zweckgemäße Einsatz des Vollzuschusses, im Nachhinein Probleme bei Investoren und Projektentwicklern, wenn es sich um die Anwendung des Mietspiegels und der damit verbundenen ortsüblichen Vergleichsmiete bei ihren Neubauten handelt.

Die Wohnraumförderungsstelle nimmt diese Thematik zum Anlass, um verstärkt in Beratungsgesprächen mit Investoren und Projektentwicklern auf den langfristigen Einsatz und die damit verbundene Nutzung des Vollzuschusses hinzuweisen. Um annähernd eine "kostenneutrale" Erstellung geförderter Wohnungen zu ermöglichen empfiehlt die Wohnraumförderungsstelle, den Vollzuschuss über eine Miet- und Belegungsbindung oder mit einem langfristigen L-Bank-Darlehen von über 10 Jahren zu verbinden, anstatt den Zuschuss einmalig bei Baufertigstellung auszahlen zu lassen.

Auf Grund der zunehmenden Bautätigkeit der kommenden Jahre und des komplexer werdenden Arbeitsaufwands, ist seitens der Wohnraumförderungsstelle mit einem starken Anstieg der Fallbearbeitung sowie der Wohnraumüberwachung zu rechnen. Im Rahmen der internen und externen Kommunikation hat die Wohnraumförderungsstelle bereits aktiv gehandelt und Schritte in die Wege geleitet, um frühzeitig zu Wohnungsbauvorhaben zu informieren, sowie informiert zu werden. So wurde verwaltungsintern mit der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung vereinbart, dass Grundstücksinteressenten, mit Anschreiben bei Grundstücksvergabe über eine mögliche Eigentumsförderung ihres Neubaus durch die Wohnraumförderungsstelle informiert werden können. Des Weiteren wurde verwaltungsintern vereinbart, dass die Wohnraumförderungsstelle bei neuen Bebauungsplanverfahren eine Mehrfertigung erhält, sobald die Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau greifen. Dies dient der Vorberatung mit Vorhabenträgern sowie der späteren Wohnraumüberwachung.

4.2. Bau und Erwerb von preisgünstigen Eigentumswohnungen

Am 10.07.2019 fand zur Evaluation, der im Mai 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau ein Expertengespräch statt. Die Bauverwaltung hatte hierzu ca. 30 lokale Akteure – Bauträger, Vertreter verschiedener Wohnungsbaugesellschaften – und die Gemeinderatsfraktionen eingeladen.

Der Schwerpunkt der Diskussion und des Austausches lag auf der Vorgabe seitens der Stadt, dass zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen mindestens 30 % der Wohnungen - bezogen auf die Wohnfläche – als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert und vermietet werden müssen.

Ein wesentlicher Grund, die Richtlinien dahingehend zu ändern, lag im Rahmen der Beschlussfassung 2017 darin begründet, dass geförderte Wohnungen aufgrund der

bestehenden Landesförderung nahezu kostenneutral errichtet und vermietet werden können. Es wurde intensiv diskutiert, inwiefern bei klassischen Bauträgerprojekten unter anderem die folgende Fragestellung gelöst werden könnte:

Abverkauf von Eigentumswohnungen und Bestandshaltung **von öffentlich geförderten Wohnungen** zur Miete durch den Bauträger in einem Projekt, insb. wenn die Vermietung von Wohnungen nicht zu dessen Kerngeschäft gehört.

Zu den Fördermöglichkeiten nahm ein Vertreter der L-Bank Stellung. Er wies darauf hin, dass es durchaus möglich sei, dass ein Bauträger die öffentlich geförderten Wohnungen zwar de facto baut, der Förderantrag allerdings vom Käufer übernommen wird. Zudem besteht auch die Möglichkeit, dass Bauträger die Wohnungen bzw. die gesamten Gebäude bspw. an Privatpersonen zur Eigennutzung oder bestandshaltende Wohnungsbaugesellschaften verkaufen kann.

Kritisch gesehen wurde seitens der Wohnungswirtschaft, dass die Bearbeitung von Förderanträgen bei der L-Bank mehrere Monate dauert, und dies insb. beim Verkauf dieser Wohnungen an private Dritte zu Problemen führen kann. Hier wurde von der L-Bank zugesichert, dass man in diesen Fällen zur Überbrückung eine so genannte Reservierungszusage einholen kann; die Fördermittel sind dann für zukünftige Eigentümer reserviert. Ob diese die Förderung dann auch erhalten hängt davon ab, ob die Vorgaben gegenüber der L-Bank erfüllt werden. Eine verbindliche Zusage an den Käufer, kann vorab somit nicht erfolgen.

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2022 empfiehlt die Verwaltung, das Thema öffentlich geförderte Wohnungen zur Eigennutzung ebenfalls zu berücksichtigen. Mit der Fortschreibung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigen Mietwohnungen (dritte Fassung), sollen **im Rahmen von Konzeptvergaben** auch mehr als 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine längere Belegungsbindung sowie ggf. zusätzlich **öffentlich geförderte Wohnungen zur Eigentumsbildung angeboten werden**. Dies wird bei der Bewertung der Angebote berücksichtigt und verdeutlicht, dass die Stadt ihre Möglichkeiten zum Bau geförderter Wohnungen nutzt.

Diesbezüglich hatte die Verwaltung bereits in der Wohnungsdebatte 2019 Teil 2 (GD 312/19) Ziffer 5.1 "Wohnangebote für Familien, Senioren und Haushalte mit niedriger Kaufkraft", Möglichkeiten zur direkten und "indirekten" Förderung aufgezeigt. In der dritten Neufassung des Programms Preisgünstiger Wohnraum sollen vor allem Familien stärker berücksichtigt werden. Dazu sind von 30 % der Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen - hinsichtlich Wohnfläche und Zimmeranzahl - mindestens 40 % so zu errichten, dass eine Belegung durch 3 Personen und mehr erfolgen kann. Zukünftig besteht somit die Möglichkeit, den in Ziffer 2.2. beschriebenen Wegzug von Familien (GD 312/19) zu bremsen und die Attraktivität der Stadt Ulm als Wohnstandort zu stärken.

Bedingungen zum Erwerb & Nutzung von geförderten Eigentumswohnungen

Mit dem Erwerb einer Wohnung zur Eigennutzung mit Fördermitteln des Landes, verpflichtet sich der Käufer diese mindestens 15 Jahre selbst zu nutzen. Insofern eine Selbstnutzung aus triftigem Grund nicht (mehr) möglich ist, muss der Käufer, nach Einholen einer Genehmigung durch die Wohnraumförderungsstelle und der L-Bank, diese nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes bis zum Ende des in der Förderzusage festgelegten Bindungszeitraums vermieten.

Wird die Wohnung verkauft, so muss der neue Eigentümer über die bestehende Bindung informiert werden. Ebenso muss dies im Kaufvertrag schriftlich festgehalten

werden. Die entsprechenden Vorgaben aus der Förderzusage sind somit vom neuen Eigentümer einzuhalten.

Für die Vermietung einer öffentlich geförderten Wohnung, ist die Vorlage eines gültigen und passenden Wohnberechtigungsscheins (WBS) notwendig. Dieser muss zuvor bei der Wohnraumförderungsstelle beantragt werden und zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg berechtigen.

Es gelten aktuell folgende Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen:

Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße im Neubau
1	51.000 €	45m ² mit bis zu 2 Zimmern
2	51.000 €	60m ² mit bis zu 3 Zimmern
3	60.000 €	75m ² mit bis zu 4 Zimmern
4	69.000 €	90m ² mit bis zu 5 Zimmern
5	78.000 €	105m ² mit bis zu 6 Zimmern
6	87.000 €	120m ² mit bis zu 7 Zimmern

Tabelle 4: Haushalts- und Wohnungsgröße nach Einkommensgrenzen
Datenquelle, Auswertung und Darstellung: SUB I - Stand Januar 2022

4.3. Neue Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete

Im Zuge der Wohnungsdebatte 2017 (GD 163/17) wurde die zweite Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete dahingehend angepasst, dass unter Punkt 3 "Öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete" bei jedem Bauvorhaben gem. Anwendungsbereich (Punkt 2), auf mindestens 30% der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete nach den Vorgaben des gültigen Landeswohnraumförderprogramms zu errichten sind. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden. Ausgenommen von der oben genannten Regelung sind Baugruppenprojekte.

Im Rahmen der Ulmer Konzeptvergaben wurde, mit Beschluss der Wohnungsdebatte 2017 (GD 163/17), 30% geförderte Wohnungen als Zielgröße für die gesamte entstehende Nachbarschaft definiert. Auch hier konnten abweichende Regelungen getroffen werden. Eine ausführliche Darstellung zur Konzeptvergabe sowie der Thematik Baugruppen folgt im Kapitel 8.

Nach mehrjähriger Anwendung der bisher gültigen Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete sowie der Ulmer Konzeptvergabe, kann die Verwaltung ein positives Zwischenfazit, hinsichtlich der Förderquote an öffentlich geförderten Wohnungen ziehen. Diese positive Entwicklung spiegelt sich in den Zahlen der öffentlich geförderten Wohnungen bis 2025 wieder (s. Abb. 10). Nichts destotrotz ist und bleibt die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ungebrochen (s. Tabelle 6 und 7). Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung im Rahmen der Wohnungsdebatte 2022 eine Anpassung der "Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete" vor, um den Anteil geförderter Wohnungen nachhaltig auszubauen und zu sichern.

Die neuen Richtlinien - Das Wichtigste in Kürze

Im Zuge der dritten Neufassung der "Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete" (Anlage 1) soll die Verwaltung beauftragt werden, den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten auszubauen.

Zu den wichtigsten Neuerungen gehören:

- **die Anwendung** der Richtlinien **im gesamten Stadtgebiet**
- **Absenkung der BGF** für Vorhaben auf städtischen und privaten Flächen **auf 700 m²**
- **Heraufstufung** der **Bindungsdauer auf mind. 15 Jahre**
- **Belegung von 3 Personen und mehr bei 40 % aller geförderten Wohnungen** in einem Vorhaben
- **Berücksichtigung** von **öffentlich geförderten Wohnungen zur Eigentumsbildung** im Rahmen von **Konzeptvergaben**

Gegenüberstellung der bisherigen geltenden und neuen Richtlinien

Bisherige Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (2. Änderung)	Neue Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (3. Änderung)
<u>2. Anwendungsbereich</u>	
Richtlinien sind auf städtische Flächen für Vorhaben ab 1.000 m² BGF anzuwenden, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden	Richtlinien sind auf städtische Flächen für Vorhaben ab 700 m² BGF anzuwenden, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden (gilt im gesamten Stadtgebiet)
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	Richtlinien sind auf privaten Flächen für Vorhaben anzuwenden, bei denen zusätzliches Baurecht für eine Wohnnutzung ab 700 m² BGF geschaffen wird. Dies ist für das gesamte Vorhaben anzuwenden (gilt im gesamten Stadtgebiet)
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	
Für Vorhaben auf städtischen und privaten Flächen 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	Für die oben genannten Vorhaben auf städtischen Flächen gilt als Stichtag das Datum der Grundstücksoptionierung für das jeweilige Grundstück. Auf privaten Flächen gelten die Richtlinien sobald ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird (Aufstellungsbeschluss).
<u>3. Öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete</u>	
Bei jedem Bauvorhaben sind auf ca. 30 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) öffentlich geförderte Wohnungen [...] zu errichten. Im begründeten Einzelfall können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden	Bei jedem Bauvorhaben sind auf ca. 30 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) öffentlich geförderte Wohnungen [...] zu errichten. Im begründeten Einzelfall können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden

	Die Wohnungen sind mindestens für die Dauer von 15 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden . Von den 30 % der Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen sind - hinsichtlich Wohnfläche und Zimmeranzahl - mindestens 40 % so zu errichten, dass eine Belegung durch 3 Personen und mehr erfolgen kann.
Ausgenommen von den Regelungen sind Baugruppenprojekte	Ausgenommen von den Regelungen sind Baugruppenprojekte. Sollten in diesen Projekten Mietwohnungen geplant werden, müssen sie auf mindestens 15 Jahre nach den Bedingungen des Landeswohnraumförderprogramms vermietet werden.
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 .	Im Rahmen von Konzeptvergaben können auch mehr als 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine längere Belegungsbindung sowie öffentlich geförderte Wohnungen zur Eigentumbildung angeboten werden .
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	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.

Tabelle 5: Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete

Darstellung: SUB II

Mit der 3. Fassung der Richtlinien bekräftigt die Verwaltung das Ziel, den öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Ulm zu stärken. Mit der allgemeinen Ausweitung des Anwendungsbereiches auf das gesamte Stadtgebiet, einer zielgenaueren Aussage ab wann die Richtlinien gelten und der Verringerung der Quadratmeterzahlen für Vorhaben auf städtischen und privaten Flächen, sollen zukünftig Projektentwickler, Investoren und Privatpersonen kleinerer Wohnungsbauvorhaben ebenfalls einen Beitrag zum geförderten Wohnungsbau leisten. Die daraus resultierende Entwicklung wird sich langfristig positiv auf den Anteil an geförderten Wohnungen im Stadtgebiet auswirken und bestenfalls zu einer Entspannung auf dem Ulmer Wohnungsmarkt führen.

Eine weitere wesentliche Änderung ist die Anhebung der Bindungsfrist von 10 auf 15 Jahre. Aufgrund dessen soll der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen langfristig stabilisiert werden und zu einer Zunahme von preisgünstigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand führen. Durch den vermehrten Einsatz von Konzeptvergaben sollen zukünftig sowohl kleinere als auch große Haushalte eine Möglichkeit zur Eigentumbildung durch öffentlich geförderte Wohnungen erhalten. Dies soll vor allem Familien zu Gute kommen, die nach Ulm ziehen möchten oder weiterhin in der Stadt leben wollen. In diesem Zuge bekräftigt die Verwaltung auch die Fortsetzung zum Bau großer Wohnungen, die mit 3 Personen oder mehr belegt werden.

Große geförderte Wohnungen

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2017 (GD163/17) hat der Ulmer Gemeinderat beschlossen, dass auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, grundsätzlich mindestens 15% der Wohnfläche für die Errichtung von 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen verwendet wird. Diese sollten vorrangig im geförderten Bereich realisiert werden. Die Entwicklung im Bereich der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen zeigt (s. Abb. 7), dass der Beschluss zum Bau großer Wohnungen wirkt. Trotz der generell positiven Entwicklung in diesem Segment, gibt die Nachfrage nach großen Wohnungen und der damit tatsächliche Bezug ein anderes Bild wieder.

	1	2	3	4	5+	Gesamt WBS	Große Wohnungen in Prozent (4+ Zimmer)
Anzahl Personen							
Zimmer	2	3	4	5	6+		
2020	443	198	118	80	80	919	30,25%
2021	439	180	103	74	55	851	27,26%

Tabelle 6: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2020 / 2021

Datenquelle, Auswertung und Darstellung: SUB I

Die Anzahl an ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen (WBS) für Familien ab mind. 1 Kind (= mind. 3 Personen/4 Zimmer) beträgt in den Jahren 2020 / 2021 ca. 30%. **Die Anzahl der ausgestellten WBS übertrifft damit deutlich die Anzahl der fertiggestellten, großen Wohnungen.** Hingegen sind die erfassten Einzüge in 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen vergleichsweise sehr gering.

		1-2	3	4	5	6+	Einzüge gesamt
2020	Zimmer						
	Einzüge	161	131	50	3	-	345
2021	Zimmer	1-2	3	4	5	6+	
	Einzüge	86	17	11	-	-	114

Tabelle 7: Erfasste Einzüge mit Wohnberechtigungsschein 2020 / 2021

Datenquelle, Auswertung und Darstellung: SUB I

Im Jahr 2021 kamen etwa 13,4% und im Jahr 2020 ca. 37,5% aller WBS tatsächlich zum Einsatz. Hierbei ist zu beachten, dass 2020 mehrere Wohneinheiten z.B. im Lettenwald & Warndtstraße fertig gestellt wurden, bzw. mittelbar belegt wurden, im Gegensatz zu 2021. Im Bereich der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen belaufen sich die erfassten Einzüge aller WBS gerade einmal auf 1,3% im Jahr 2021 und 5,8% im Jahr 2020. Zur Begründung kann gesagt werden, dass die bereits genannte hohe Nachfrage nach großen Wohnungen mit WBS, rein rechnerisch, dass bestehende Angebot bei weitem übersteigt. Weitere Gründe für die schlussendliche Nicht-Nutzung des WBS,

können seitens der Verwaltung nur vermutet werden und haben unter Umständen vielfältige Ursachen. Dazu zählt der schnellere Bezug einer anderen Wohnung ohne WBS, die "noch immer" zu hohen Kosten für eine Wohnung mit WBS oder der Bezug einer kleineren Wohnung (3-Zimmer-Wohnung) mit mehr als 3 Personen.

4.4. Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Im Zuge der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 1 (GD 252/19) wurden bereits die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf die Höhe der Mieten behandelt. Hierzu wurden einzelne Maßnahmen beschrieben, die durch eine wohnungswirtschaftliche Vergleichsrechnung von zwei Bestandhaltern (UWS/uh), auf Grundlage eines Musterprojektes dargestellt wurden.

Dazu gehörte die Reduzierung der Baukosten und des Grundstückspreises, die Erhöhung der Dichte, die Entkopplung der Kosten von Stellplatz und Wohnung sowie die Finanzierungsrahmenbedingungen. Zu berücksichtigen ist jedoch bei allen Einflussoptionen, dass Einsparungen bei den Entwicklungskosten nicht automatisch bei den Mietern ankommen, da die Mieten gerade im freifinanzierten Bereich außerhalb der Wohnungswirtschaft, eher durch die Nachfrage beeinflusst werden als durch die Entwicklungskosten.

Zudem muss sich die Kommune mit bundes- bzw. landesrechtlichen Vorgaben auseinandersetzen und diese zur Umsetzung bringen. Dazu gehören u. a. bautechnische Erweiterungen des Baustandards (Erhöhung des KfW-Standards, die Photovoltaikpflicht, usw.), die zumeist eine Preissteigerung im Wohnungsbau mit sich bringen. Hinzukommen gestiegene Material- und Personalkosten im Bereich der Rohbau-, Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten, welche die Baupreise für Wohngebäude erhöhen.

Diesbezüglich hat das Statistische Bundesamt in seiner Pressemitteilung Nr. 10 vom 10. Januar 2022 bekannt gegeben, dass die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2021 um +14,4% gegenüber dem November 2020 gestiegen sind und somit den stärksten Anstieg seit 51 Jahren verzeichnet haben. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich, neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen⁴.

Fazit

Im Rahmen einer Kostenreduzierung im Wohnungsbau, beschränken sich die kommunalen Eingriffsmöglichkeiten zuweilen nur auf einzelne Teilbereiche.

Die wesentlichen Einflussmöglichkeiten bestehen im Bereich der

- **Bereitstellung von kostengünstigem Bauland** (Ulmer Bodenpolitik),
- einer **erhöhten Dichte** bei **Bauvorhaben in der Innenentwicklung**,
- Unterstützung von Konzepten mit kompakten Grundrissen, um über die Reduzierung der Wohnfläche eine entsprechende Reduzierung der Miethöhe zu erreichen
- und der **Entkopplung von Stellplätzen und Wohnungen** (Stellplatzreduzierung in Verbindung mit einer optimalen ÖPNV-Infrastruktur)

4

Pressemitteilung Nr. 010 vom 10. Januar 2022, "Baupreise für Wohngebäude im November 2021: +14,4 % gegenüber November 2020", Statistisches Bundesamt, Abruf am 19.01.2022 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_010_61261.html

4.5. Wohnmarktsituation und Neubauvorhaben der UWS

Wohnmarktsituation

Es ist wesentlicher Gesellschaftszweck der UWS breite Schichten der Ulmer Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Dazu bewirtschaftet die UWS einen Bestand von 7.200 eigenen Wohnungen, darunter 1.403 geförderte Wohnungen. Die Interessentensituation ist seit vielen Jahren angespannt, wobei die Nachfrage in den letzten Jahren noch deutlich zugenommen hat. Die Bewertung der Nachfrage- und Mietsituation bei der UWS kann nur einen Ausschnitt des Mietmarktes widerspiegeln, allerdings ist dieser auf Grund des Marktanteils der UWS durchaus relevant.

Interessentensituation

Zum Jahresende 2021 waren 3.633 Interessenten registriert, 691 mehr als im Jahr zuvor. Von diesen wurden 95 als dringende Fälle eingestuft. Die Anzahl der Interessenten steigt seit einigen Jahren stetig an.

Die größte strukturelle Nachfragegruppe stellen nach wie vor die Singles mit 41,7 %. Familien mit Kindern (26,7 %), Paare ohne Kinder (22,0 %), Senioren (13,2 %) und Alleinerziehende (9,2 %) folgen. Die Gruppe der Migranten stellt 50,6 % der Interessenten. Menschen mit Behinderung (1,6%) und Wohnungsverdrängte (0,9 %) stellen je nur kleine Teilgruppe der Interessenten.

Von allen Interessenten wohnen 570 (15,7 %) bereits in einer Wohnung der UWS und wollen auf Grund einer geänderten individuellen Lebenssituation oder veränderter Bedürfnisse umziehen. Insgesamt haben 1.284 der am Jahresende registrierten Interessenten bislang mindestens eine Wohnung angeboten bekommen und diese aus den verschiedensten Gründen nicht angenommen. Von allen Bewerbern haben 1.107 einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist. Dieser Anteil ist absolut ggü. dem Vorjahr (1.041) konstant, relativ aber auf 30,5 % gesunken.

Zur Vermietung standen 457 Bestandswohnungen zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der 73 internen Vermietungen konnten insgesamt 384 Wohnungen an Dritte vermietet werden. Die Fluktuation ist gesunken und mit 6,3 % seit Jahren auf sehr niedrigem Niveau. Die konstant niedrige Fluktuation ist ein Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Mit Fertigstellung der Neubauprojekte Kemptener Str. 15/1, 15/2 und Im Wiblinger Hart 4/1-4/3 konnten zusätzlich 52 neue Wohnungen vermietet werden.

Nachfragesituation

Die Gründe für die Wohnungssuche haben sich z.T. deutlich verändert. Nach wie vor ist eine zu kleine Wohnung der wichtigste Grund für die Suche. Deutlich erhöht hat sich der Anteil an Interessenten mit dem Wunsch nach der Gründung eines eigenen Haushalts (Single) oder einer Familie. Zu hohe Wohnkosten, gesundheitliche Gründe, der Auszug wegen Trennung oder der schlechte Zustand der jetzigen Wohnung sind etwas in den Hintergrund getreten. In den Nachfragegruppen teilen sich die Gründe der Wohnungssuche gruppenspezifisch auf. Während bei Familien mit Kindern und Alleinerziehenden die zu kleine Wohnung der mit Abstand wichtigste Grund ist, stehen bei Singles die Gründung eines eigenen Haushalts und bei Senioren gesundheitliche Gründe im Vordergrund.

2- und 3-Zimmer-Wohnungen haben nach wie vor mit ca. 75 % den größten Anteil am Bestand. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen (Anzahl Zimmer und Wohnfläche) seit mehreren Jahren stetig zunimmt. Dies korrespondiert

jedoch in vielen Fällen nicht mit der finanziellen Leistungsfähigkeit. Nachfrager mit hoher Flexibilität hinsichtlich Wohnungsgröße, Ausstattung und Standort haben die besten Chancen auf Anmietung. Dazu gehören zumeist Senioren, Studierende, Paare und Singles. Tendenziell ist in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen, sowohl bei Zimmeranzahl als auch bei Wohnfläche festzustellen. Dies korrespondiert mit einer deutlich höheren Leistungsfähigkeit bei der möglichen Mietbelastung.

Der Anteil der Interessenten mit Berufstätigkeit bildet mit 55,5 % (Vj. 51,9 %) die größte Gruppe. Der Anteil der Transferleistungsempfänger beträgt 20,8 %, die Anteile der Senioren (11,8 %) sowie der der Interessenten in Ausbildung (7,0 %) sind im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunken.

Der hohe und gestiegene Anteil der berufstätigen Interessenten und die deutlich gestiegene mögliche Mietbelastung kann als Folge der -trotz Pandemie- sehr guten wirtschaftlichen Lage in Ulm und in der Region interpretiert werden. Darüber hinaus hat sich die UWS durch ihre aktive Bautätigkeit auch in der öffentlichen Wahrnehmung auch diese Interessentengruppen erschlossen und kann so auch in Zukunft für einen guten sozialen Ausgleich sorgen. Inwiefern dies zukünftig vor dem Hintergrund der Bewältigung der Pandemiefolgen so Bestand haben wird, bleibt abzuwarten. Bei Beratung und Vermietung wird intensiv darauf geachtet, dass zukünftige Mieter in der Lage sind, die Wohnkosten auch langfristig zahlen können. Damit sollen nicht nur Mietausfälle verhindert, sondern ebenfalls potentiell schwierige finanzielle Situationen der Mietinteressenten vermieden werden.

Nachfragesituation

Der Wohnungsleerstand liegt bei 1,0 % und ist zu 0,5 % fluktuationsbedingt. Der instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingte Leerstand liegt bei 0,5 %.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse (417) ist zum Jahresende deutlich auf 5,8 % (Vj. 7,6 %) gesunken. Aktives Forderungsmanagement, intensive Betreuung und Beratung der betroffenen Mieter und die Vereinbarung von Ratenzahlungen stehen bei der Vermeidung von Mietrückständen im Mittelpunkt. Die Gesamtsumme der rückständigen Mieten liegt bei 228 T€.

Zusammenfassung

Die Bewerbersituation bleibt, wie in den vergangenen Jahren, angespannt. Im letzten Jahr hat sich die Zahl der Interessenten wiederum erhöht. Der anhaltende Binnenwanderungsdruck im wirtschaftlich erfolgreichen Oberzentrum ist dafür ein wichtiger Grund. Darüber hinaus hat auch die Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus in der Stadt Auswirkungen auf die Nachfrage bei der UWS, so dass sich die UWS durch ihr bezahlbares Wohnungsangebot derzeit neue Nachfragegruppen erschließt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen, wobei nicht absehbar ist, dass dieser in den nächsten Jahren abnehmen wird. Die niedrige Fluktuationsrate wirkt sich in diesem Zusammenhang zusätzlich ungünstig aus, da wenige freiwerdende Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt werden und die Nachfrage deutlich schlechter befriedigt werden kann.

Aus unserer Sicht werden kurz- und mittelfristig die Interessenten weiterhin Wohnungen im preiswerten bzw. geförderten Mietsegment, aber auch zu mittleren Mietpreisen, nachfragen. Die wichtigste Möglichkeit, der Verknappung entgegenzuwirken und das Angebot bezahlbarer Wohnungen zu erhöhen, ist der Neubau von Wohnungen. Die UWS möchte mit ihrem ambitionierten

Neubauprogramm einen Beitrag zum Ausbau dieses Angebotes leisten. Allerdings geht dies nur, wenn ausreichend baureife Flächen und Ressourcen von Handwerkern bzw. Bauunternehmen zur Verfügung stehen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Refinanzierung von Neubauvorhaben durch KfW und L-Bank derzeit nicht gesichert ist. Ein Rückgriff auf Kapitalmarktdarlehen der Sparkassen und Geschäftsbanken führt zu höheren Finanzierungskosten und damit auch zu höheren Mieten.

Die seit vielen Jahren sehr moderate Mietentwicklung der UWS ist Ausdruck der sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung der UWS und ihres Beitrags zur Daseinsvorsorge. Dabei wird ein breites Spektrum von sehr preisgünstigen Wohnungen bis hin zum mittleren Preissegment abgedeckt. Die derzeitige Mietentwicklung auf dem privaten Markt erschwert es insbesondere Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die durchschnittliche Miete der UWS-Wohnungen beträgt **6,37€/m²** (Vj. 6,23 €/m²) und liegt damit ca. 25 % unter dem aktuellen Mietspiegelniveau. Die UWS ist in Ulm der institutionelle Anbieter mit den mit Abstand günstigsten Mieten und damit die Mietpreisbremse für Ulm. Über 90 % aller UWS-Wohnungen entsprechen, unabhängig von ihrem Förderstatus, der Satzung der Stadt Ulm für geförderte Wohnungen hinsichtlich Wohnungsgröße und Miethöhe. Ebenso sind über 90 % der Wohnungen bei normaler Belegung unkritisch hinsichtlich einer Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) durch das Jobcenter. Deren Höhe wurde zuletzt Anfang Februar 2022 der allgemeinen Mietentwicklung folgend angepasst.

Die Fortführung der Modernisierung des Wohnungsbestandes der UWS ist vor dem Hintergrund der Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Erreichung der Klimaziele und der langfristigen Entwicklung der Energiepreise dauerhaft notwendig. Trotz der damit verbundenen notwendigen Mietanpassungen können alle Mieter in ihren Wohnungen auch nach Modernisierungen dauerhaft wohnen. Der Abbau von Barrieren ist ein weiterer wichtiger Schwerpunkt. Es ist wohnungs- und gesellschaftspolitisch wichtig, dass ältere Menschen möglichst lange selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. Allerdings sind für die Umsetzung in Zukunft dauerhaft stabile und berechenbare Refinanzierungsbedingungen durch KfW und L-Bank notwendig, um diesen Umbau so zu finanzieren, dass die Miethöhe auch dauerhaft bezahlbar bleibt.

Das Wohnungsangebot richtet sich gemäß dem Gesellschaftsvertrag der UWS an breite Schichten der Ulmer Bevölkerung. Dies schließt Familien und Singles, ältere und junge Menschen, Berufstätige und Transferleistungsempfänger, Einheimische, Zugezogene und Geflüchtete ein. Dabei steht die integrative Wirkung in den Wohnquartieren und Stadtteilen durch einen geeigneten Mietermix im Vordergrund.

Die UWS steht auch zukünftig der Stadt Ulm als verlässlicher Partner zur Verfügung, um die Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Stadtteilentwicklung und den Wohnungsneubau in Ulm aktiv mit zu gestalten.

Neubauvorhaben der UWS

Die UWS wird ihr Neubauprogramm auch in Zukunft ambitioniert fortführen. Damit kann sie einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsneubau in Ulm leisten. Alle Projekte werden mit einem Anteil von ca. einem Drittel geförderten Wohnungen, in Einzelfällen auch einem höheren Anteil, erstellt. Bei vielen Projekten ist zudem eine Sondernutzung integriert. Im Vordergrund steht dabei der Beitrag der UWS zur KiTa-Ausbauoffensive und die Schaffung von weiteren sozial oder gewerblich genutzten Flächen. Die UWS wird sich bei zukünftigen Entwicklungsflächen (z.B. Stockmahl, Kohlplatte) ebenfalls im Mietwohnungsbau engagieren.

Derzeit sind folgende konkrete Bauvorhaben in Planung oder Umsetzung:

Vorhaben	WE	Sondernutzung	Status	Geplante Fertigstellung
Am Weinberg BA I	128	KiTa, KiFaz, Gewerbe	im Bau	2022/23
Söflinger Straße 120	70	Nahversorgung, Backshop	im Bau	2022/23
Am Weinberg BA II (gemeinsam mit uh)	106	Sozialnutzung, Gewerbe, Polizei	im Bau	2022/23
Dichterviertel (gemeinsam mit uh)	41	KiTa, Sozialnutzung	im Bau	2023/24
Karlstr. 36 / Syrlinstr. 25	29	Gewerbe	im Bau	2023/24
Safranberg	39	KiTa	im Bau	2024
413				
Am Weinberg BA III	50	Anker Baugemeinschaften	Planung	2024
Gertrud-Brandt-Haus (Beyerstraße 14)	31	Gastronomie	Planung	2024
Ortsverwaltung Unterweiler	7	Büro	Planung	2024
88				
501				
Am Hermannsgarten		KiTa	Perspektive	
Egginger Weg		KiTa	Perspektive	
Stockmahd		KiTa	Perspektive	

Tabelle 8: Neubauvorhaben der UWS bis 2024 und Folgejahre

Quelle: Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH

5. Aktuelle Wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und des Landes

5.1. Das Baulandmobilisierungsgesetz

Am 23 Juni 2021 ist das Gesetz zur Baulandmobilisierung in Kraft getreten. Mit der Anpassung der BauGB-Novelle soll die Mobilisierung von Bauland vorangetrieben und die Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden. Vorausgegangen waren Beratungen der sogenannten Baulandkommission, die sich seit September 2018 mit strategischen Fragen und Instrumenten einer aktiven Liegenschaftspolitik auseinandergesetzt hat.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 201a BauGB) - wozu die Stadt Ulm ebenfalls gehört - sollen die Kommunen leichter Baugebote anordnen können, um Baulücken zu schließen, Vorkaufsrechte stärker nutzen oder geringfügig genutzte Grundstücke dem Wohnungsbau zuführen. Weiterhin sollen Erleichterungen für Befreiungen ermöglicht werden, die bisher sonst die Grundsätze der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB) berührt hätten. Um Nachverdichtungen im Bereich der Innenentwicklung zu erleichtern, soll das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) durch Orientierungswerte anstatt Obergrenzen bestimmt werden. Hier ist festzuhalten, dass die bereits bestehenden Obergrenzen gleichzeitig als Orientierungswerte gelten.

Zudem entsteht mit der Baugebietskategorie "Dörfliches Wohngebiet" (§ 5a BauNVO) eine weitere Möglichkeit, Bauland in Ortslagen zu aktivieren und Wohnen im Umfeld von landwirtschaftlichen Nutzungen zu ermöglichen. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde zudem die Anwendung des § 13b BauGB verlängert. In Verbindung mit dem § 13a BauGB können somit Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren überplant werden. Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans ist erst im Nachhinein notwendig.

Mit der Einführung von sogenannten "sektoralen Bebauungsplänen" (§ 9 Abs. 2d BauGB) soll es den Kommunen ermöglicht werden, Flächen für Wohnbebauung festzulegen. Im Zuge dieser Bebauungspläne können Kommunen u. a. festsetzen, dass die baulichen Voraussetzungen zur sozialen Wohnraumförderung erfüllt sein müssen. Dies hätte wiederum Auswirkungen auf die Baugenehmigungen, welche nur dann ausgestellt werden, wenn die Miet- und Belegungsbindungen eingehalten werden.

Des Weiteren ist seit Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes bis zum 31. Dezember 2025 ein neuer Genehmigungsvorbehalt im Baugesetzbuch eingeführt worden, um Mieter*innen besser vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu schützen und diese zu untersagen. Bislang war diese Regelung nur in Milieuschutzgebieten anwendbar. Ausgenommen von dieser Regelung sind hingegen kleinere Wohnobjekte mit drei bis 15 Wohnungen.

Aus Sicht der Verwaltung bietet das Baulandmobilisierungsgesetz vielfältige Lösungsansätze, um den Ulmer Wohnungsbau in den nächsten Jahren weiter anzukurbeln und bestenfalls zu beschleunigen. Dazu gehören

- die Baugebietskategorie "Dörfliches Wohngebiet" (§ 5a BauNVO),
- die Verlängerung des § 13b BauGB für Bebauungspläne im Außenbereich,
- die Erleichterungen für Befreiungen sowie
- die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Hingegen stellen die Instrumente des sektoralen Bebauungsplans sowie des Genehmigungsvorbehalts zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, keine relevanten Instrumente dar, um den Wohnungsbau, vor allem im geförderten Bereich nachhaltig zu sichern bzw. auszubauen.

Zum einen sind im Stadtgebiet eine Vielzahl an Wohnungsbauvorhaben in der Planung bzw. Realisierung. Als Grundlage dient hierfür, die seit Jahrzehnten bewährte Ulmer Bodenpolitik. Die damit wiederum verbundene hohe Bautätigkeit, trägt auch zu einem Zuwachs an geförderten Wohnungen bei. Zum anderen unterstreicht die Anpassung der Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (3. Änderung) (siehe Ziffer 4.3.) zusätzlich die Bemühungen der Verwaltung, öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen.

Da für größere Nachverdichtungs- und Konversionsprojekte eigentlich immer entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, in denen die Vorgaben der Wohnraumdebatte zur Anwendung kommen, würde ein flächiger sektoraler Bebauungsplan mit der Verpflichtung zur Herstellung von geförderten Wohnungen gerade die kleinen Nachverdichtungsprojekte treffen. Damit wären anders als in anderen Städten nur sehr wenige Vorhaben betroffen. Da diese oftmals von Seiten der Verwaltung gewünscht sind und diesbezügliche Festsetzungen für kleine Vorhaben eher abschreckende Wirkung haben, würde so das Ziel eher konterkariert werden.

Bezugnehmend zur Thematik Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann seitens der Verwaltung folgendes Fazit gezogen werden. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 wurden jährlich, lediglich 1-4 % aller verkauften Wohnungen im Stadtgebiet, nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung verkauft. Mit einmalig 13 % wurde 2017 ein Höchstwert markiert. Dieser Anstieg ließ sich auf den schrittweisen Verkauf (2017-2020) von Seniorenwohnungen im Stadtteil Böfingen zurückführen. Ein Eingriff, vergleichbar wie mit einer Milieuschutzsatzung, ist angesichts der geringen Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus Sicht der Verwaltung vernachlässigbar.

6. Quantitätssicherung

6.1. Innenentwicklungspotenziale - Entwicklung von Einzelvorhaben

Der Schwerpunkt der Innenentwicklung wird in den kommenden fünf Jahren auf dem Geschosswohnungsbau liegen. In diesem Segment sollen bis 2026 rund 3530 Wohnungen entstehen (s. Abb. 9). Im Einfamilienhausbau wird das Niveau in den kommenden fünf Jahren auf ca. 52 WE / a liegen (s. Abb. 9). Insgesamt wird das Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung, die Zahl der Wohneinheiten betreffend, bis 2026 bei ca. 90 : 10 liegen.

Ein Großteil aller Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung wird in fußläufiger Entfernung zu bestehenden ÖPNV-Linien sowie Nahversorgungszentren liegen. Im Zuge der Realisierung einzelner Bauvorhaben werden soziale Einrichtungen wie Kitas ertüchtigt, erweitert oder neu gebaut. Dies geschieht bspw. im 1. BA des Baugebiets "Am Weinberg" oder im Baugebiet "Am Safranberg" durch die UWS.

Ein weiterer Vorteil liegt in der optimalen Auslastung existierender Infrastruktursysteme, wie der Fernwärme. Einerseits senkt der Anschluss an bestehende Netze die Herstellungskosten, andererseits lassen sich dadurch zukünftige Folgekosten deutlich reduzieren. Die kommunalen Mehreinnahmen aus der Entwicklung von Wohngebieten im Innenbereich, wie Grundsteuer oder Einkommenssteuer, werden trotzdem erzielt.

Der bereits begonnene Entwicklungsschub in der Kernstadt ("Weststadt", "Mitte" und "Oststadt") sowie am Eselsberg wird bis 2026 anhalten. Inklusiv der großen Ulmer Baugebiete werden hier ca. 2/3 aller Wohnungsfertigstellungen realisiert. Die überwiegende Anzahl dieser Projekte ist bereits in Planung bzw. in Realisierung.

Langfristig werden die Fertigstellungen der großen Ulmer Baugebiete zu einer Reduzierung von Innenentwicklungsflächen führen. Aus Sicht der Verwaltung können jedoch auch in den Folgejahren (ab 2030) weiterhin Potenziale in der Innenentwicklung genutzt und realisiert werden (s. Ziffer 3.4.). Weitere Innenentwicklungspotenziale ergeben sich unter anderem aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen (STEK-Wiblingen). Hier kann die Transformation des Tannenplatz Zentrums durch eine höhere Dichte, eine Vielzahl neuer Wohneinheiten generieren. Daneben kann die Zusammenlegung von Kita- und Schulstandorten im Stadtteil Raum für neue Wohnungsbauprojekte schaffen.

Generell besteht die Möglichkeit, durch neue und flächeneffiziente Schulplanungen (Bsp. Neue Wohnbauareale im Stadtteil Eselsberg, GD 324/19) zusätzliche Wohnungsbaupotenziale zu generieren. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Vorgehensweise ggf. auch auf andere Ulmer Stadtteile übertragen werden.

Des Weiteren ist geplant, das Konversionsgebiet "Bleidornkaserne" zu entwickeln. Dies hängt jedoch mit dem Schließungszeitpunkt der Liegenschaft zusammen. Nach aktuellem Stand wird die Bundeswehr den Standort voraussichtlich 2025 aufgeben. Dies hängt jedoch mit Anpassungsmaßnahmen am Standort Ulm zusammen (Stand: 01.08.2019).⁵

Schlussendlich bedeutet Innenentwicklung, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den verschiedensten Belangen zu finden und diese zu berücksichtigen. Dies bedeutet auch, dass sich bestehende Stadtquartiere verändern. Diese Entwicklung kann aber auch

5

Internetabruf vom 08.08.2019 auf der Internetseite der Bundeswehr, unter https://www.bundeswehr.de/resource/resource/S1p0S1dmOEFQsJZUMTN6OGZZS2x3OG90KzZqeDdFN1JuOFRCQk4xcHJLzAxRnU2Mm1mekQxSjhUL2ZlQk9udnIGYwVYm9COFRqTVFwVWkrTkUxWDFNMHVmRWhUcUszdFdZeU9QWVVOUE09/20190802_schliessung_liegenschaften.pdf

dazu genutzt werden, die Bestandssituation im Gebiet dauerhaft zu verbessern, um auf diese Weise die Bewohner*innen "mitnehmen" zu können.

Baulücken

Im Baulückenkataster der Stadt Ulm sind derzeit noch ca. 400 Baulücken verzeichnet. Im 10-Jahreszeitraum von 2011 bis 2020 hat die Bebauung von Baulücken auf Grund der „Flucht ins Betongold“ stark zugenommen. Gemessen am Zehn-Jahres-Zeitraum wurden insgesamt ca. 770 WE auf ca. 190 Baulücken fertiggestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Baulückenschließungen in den nächsten Jahren abnimmt, da die potentiellen Flächenreserven weniger werden. Um das bestehende Niveau der letzten Jahre beizubehalten, müssten die verbliebenen Potenziale aktiv gemanagt werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt vermehrt über den Ulmer Immobilienmarkt abgewickelt wird und Privatinvestoren, Projektentwickler und anderen Gesellschaften Baulücken bebauen. Die Verwaltung wird im Weiteren prüfen, inwieweit dennoch eine Aktivierung dieser Potenziale erfolgen kann.

6.2. Wohnungsbau in den Ulmer Nachbarkommunen

Neu-Ulm

"Derzeitige lokale bzw. regionale Einflussfaktoren auf die Entwicklungen in der Stadt Neu-Ulm sind vor allem die Bevölkerungszunahme und die hohe Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen. Dieses Wachstum hat auch Auswirkungen auf die bestehenden Infrastrukturen, die entsprechend mitwachsen und erweitert werden müssen. Mit dem ISEK werden erstmals die zahlreichen in Neu-Ulm bereits vorhandenen Konzepte mit ihren unterschiedlichen Themenschwerpunkten in einen Zusammenhang gestellt und miteinander verknüpft."⁶

Auf Basis vorhandener Konzepte, Stärken-Schwächen-Analysen und struktureller Voraussetzungen, wurde in dem neuen ISEK der Stadt Neu-Ulm ein Leitbild mit fünf sogenannten Schwerpunkträumen definiert. Dazu zählt

- die Innenstadt (Neu-Ulmer Innenstadt),
- die Entwicklungsachse Süd (Weststadt, Wiley, Ludwigsfeld),
- die Entwicklungsachse Ost (Offenhausen, Pfuhl, Burlafingen),
- die gewerbliche Entwicklung Schwaighofen Süd und
- die dörflichen Stadtteile (u. a. Steinheim, Finningen, Reutti).

Die Stadt Neu-Ulm prognostiziert in den kommenden Jahren, ebenso wie die Stadt Ulm ein stetiges Bevölkerungswachstum. Neben der zunehmend ausgelasteten technischen und sozialen Infrastruktur, stellt auch die Versorgung mit Wohnraum zunehmend eine große Herausforderung dar. Um den steigenden Bedarf an neue Wohnungen zu decken, sind nach Angaben der Stadt Neu-Ulm jährlich ca. 400 WE fertigzustellen⁷.

⁶ Ergebnisbericht, ISEK Neu-Ulm - Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, Seite 5, Stand: September 2020

⁷ Ergebnisbericht, ISEK Neu-Ulm - Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, Seite 49, Stand: September 2020

Die tatsächliche Fertigstellungsrate lag in den vergangenen Jahren jedoch unter dem angestrebten Zielwert von 400 WE pro Jahr. Dabei besteht vor allem in der Innenstadt, sowie innenstadtnahen Gebieten ein erhöhter Wohnungsdruck. Laut Stadtverwaltung unterstreicht die Entwicklung zahlreicher Brachflächen und Baulücken in den letzten Jahren, die hohe Nachfrage nach Wohnungen. Nebenbei hat dieser Effekt dazu geführt, dass in den vergangenen Jahren der Wohnungsbestand stetig modernisiert und mit neuen Wohnungsbauprojekten ergänzt wurde⁸. Die Neu-Ulmer Innenstadt soll auch zukünftig durch eine breite Nutzungsmischung geprägt sein. Neben Einzelhandel, Kultur und Arbeiten soll die Wohnfunktion gestärkt und Potenziale der Innenentwicklung besser ausgenutzt werden. Zudem soll der Wohnstandort Innenstadt für Familien attraktiv bleiben.

Dazu gehören u. a. folgende Projekte im Schwerpunktraum Innenstadt:

- Südstadtbogen
- Nachnutzung Parkhausareal Bahnhofstraße
- Turmstraße Ost an der Meininger Allee
- Nachverdichtung Block 380, Ludwigsstraße

Die größten Flächenreserven zur Wohnraumversorgung auf Neu-Ulmer Gemarkung, bietet die Entwicklungsachse Süd. Im Zuge der Entwicklung neuer Stadtgebiete (z. B. auf Konversionsflächen oder neu erschlossenen Bauflächen) soll auf einen vielfältigen Wohnungsmix geachtet werden, der sowohl klimaverträglich als auch mit neuen Wohnungsbaukonzepten punktet. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung – insbesondere im Vorfeld und in Wiley-Nord und Wiley-Mitte – sind vorrangig zu nutzen.

Dazu gehören u. a. folgende Projekte im Schwerpunktraum Entwicklungsachse Süd:

- "Wohnen am Illerpark"
- "Produktives Vorfeld", Wiley-Nord
- "Am Ulmer Hofgut II", Ludwigsfeld
- Aufstockung Bradleystraße, Wiley-Nord

Im Bereich der Entwicklungsachse Ost ist die hohe Wohnqualität zu erhalten und auszubauen. Dazu sollen vorrangig Baulücken und Brachflächen aktiviert werden, da Wohnbauentwicklungsflächen im Außenbereich begrenzt sind. Wo keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung stehen, soll eine behutsame Nachverdichtung durch Ersatzbauten und Nutzungsintensivierungen erfolgen. Dazu gehören u. a. auch Anbauten und Aufstockungen im Bestand. Des Weiteren sieht die Neu-Ulmer Verwaltung große Wohnbaupotenziale in der Nachverdichtung von bestehenden Einfamilienhausgebieten oder der Transformation von ehemaligen Hofstellen innerhalb der bebauten Ortslagen.

Dazu gehören u. a. folgende Projekte im Schwerpunktraum Entwicklungsachse Ost:

- Im Eiland (1.BA & 2.BA), Pfuhl
- Baulückenaktivierung, Pfuhl
- Aktivierung innerörtlicher Potenziale östlich des Gewerbegebietes Kammerkrummen, Pfuhl

Der Wohnungsbau in den dörflichen Stadtteilen soll zukünftig vorrangig in der Innenentwicklung umgesetzt werden. Durch den Strukturwandel in den ländlich geprägten Gebieten sowie einer größeren Anzahl von Baulücken, sind hier teils erhebliche Flächenreserven vorhanden. Aus Sicht der Neu-Ulmer Stadtverwaltung sollen Neubaugebiete im Außenbereich nur langsam und maßvoll entwickelt werden.

Dazu gehören u. a. folgende Projekte im Schwerpunktraum Entwicklungsachse Süd:

- Baulücken- und Brachflächen (alle dörflichen Stadtteile)
- Wohngebiet Brühlweg, Gerlenhofen
- Wohngebiet "Im Steinert", Steinheim

Blaustein

Seit 2020 entwickelt die Stadt Blaustein am "Oberen Scheibenberg" (südlich des Science Park III) ein interkommunales Baugebiet mit der Stadt Ulm. Auf ca. 20 ha sollen einmal rund 2300 Menschen leben und arbeiten. Dafür kooperieren beide Städte im Bereich Liegenschaften, technischer Infrastruktur und Verkehr eng zusammen. Obwohl die Entwicklung des Gesamtareals langfristig erfolgen wird, liegen die Potenziale klar auf der Hand. Als zukünftiger Standort am Berliner Ring mit Schwerpunkt Wohnen, kann das Baugebiet zur Entlastung der Wohnungsmarktsituation beider Städte beitragen. In Verbindung mit dem Arbeits- und Bildungsstandort "Ulmer Wissenschaftsstadt" sowie einer zukünftigen Straßenbahnanbindung in die Ulmer Innenstadt, ist das Baugebiet "Oberer Scheibenberg" ein attraktiver Wohnstandort am oberen Eselsberg.

Die Entwicklung und Erschließung weiterer Wohnbaupotenziale wird zudem parallel in anderen Ortsteilen der Stadt Blaustein vorangetrieben. So sind derzeit drei Bebauungsplanverfahren in der Durchführung oder wurden bereits umgesetzt:

- Bebauungsplan "Mähringer Straße", Ortsteil Ehrenstein,
- Bebauungsplan "Südlich Oberberghofstraße", Ortsteil Ehrenstein und
- Bebauungsplan "Bahnhofbereich Ehrenstein", Ortsteil Ehrenstein.

Der Bebauungsplan "Bahnhofbereich Ehrenstein" dient als Grundlage zur Neugestaltung des Stadtzentrums Blausteins. Das Ziel der Stadt Blaustein besteht darin, die Rathausumgebung neu zu ordnen und einen prägenden Ortsmittelpunkt zu schaffen. Neben den zentralen Funktionen der Versorgung-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sollen neue Wohnraumangebote geschaffen werden, um das gesamte Areal im urbanen Kontext zu stärken und zu beleben.

Erbach

Aufgrund ihrer Lage bietet die Stadt Erbach eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland zu bedienen, hat die Stadt Erbach dafür eigens die Bauland-Erschließungsgesellschaft Erbach mbH geschaffen. Diese soll die Planung und Erschließung neuer Wohngebiete vorantreiben und die Vergabe von Bauplätzen koordinieren. Neben Potenzialen in der Innenentwicklung, sind es vor allem Neubaugebiete im Ein- und Zweifamilienhaussegment, welche die Stadt Erbach bedient.

Dazu gehört u. a. das Neubaugebiet Schellenberg im Südwesten der Stadt. Hier ist geplant, ab Ende 2022 wieder Bauplätze an der Kernstadt bereitstellen zu können. Insgesamt stehen 52 Bauplätze im Baugebiet zur Vergabe zur Verfügung.

Dornstadt

Eine regelmäßige Ausweisung neuer Baugebiete in den Dornstädter Ortsteilen ist ein zentrales und kommunalpolitisches Ziel. Parallel dazu wird in den historisch gewachsenen Ortsmitten die Innenentwicklung vorangetrieben. Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung werden auch größere Wohnungsbauprojekte wie die "Dornstädter Arkadien" entwickelt. Voraussichtlich ab Mitte der 20er Jahre sollen dann die "Dornstädter Höfe" umgesetzt werden. Mit ca. 800 geplanten Wohneinheiten stellt das städtebaulich anspruchsvolle Projekt, einen Großteil aller geplanten Wohneinheiten bis 2032 dar. Insgesamt sollen von 2022 bis 2032 ca. 1000 WE auf Dornstädter Gemarkung fertiggestellt werden.

Nersingen

Am 13. Dezember 2018 wurde, unter Beteiligung der Gemeinde Nersingen die DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH gegründet. Als erstes interkommunales Wohnungsbauprojekt der Gemeinden Neu-Ulm, Elchingen, Nersingen sowie der NUWOG (Neu-Ulmer Wohnungsgesellschaft), wurde ein Wohnungsbauvorhaben mit 30 WE im Ortsteil Straß (Nersingen) geplant. Die fertigzustellenden Wohnungen werden im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung von Mietwohnraum, durch den Freistaat Bayern gefördert. Der Baubeginn lag im Sommer 2021.

Neben einem weiteren Wohnungsbauprojekt im Geschosswohnungsbau, sind derzeit zwei Baugebiete in der Umsetzung. Hierbei handelt es sich um die Einfamilienhausgebiete "Pfannenstiel 2" (30 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser) und "Kirchweg" (16 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser).

7. Wohnen für besondere Zielgruppen

Der Ulmer Wohnungsmarkt ist, ebenso wie in vielen anderen Kommunen, nach wie vor sehr angespannt. Einige Zielgruppen haben es daher besonders schwer, adäquaten Wohnraum zu finden. In einem Gutachten des Instituts WEEBER + PARTNER wurden diese Personengruppen näher betrachtet und zusammenfassend als Gruppe der 'Leistungs- und Hilfeempfangenden' bezeichnet.

Differenzierter betrachtet handelt es sich dabei um Personen, die Transferleistungen beziehen und weitere Unterstützungsangebote erhalten, also um Alleinstehende mit Multiproblemlagen, um Familien in prekären Lebenssituationen, um Menschen mit Behinderung, Strafentlassene, Geflüchtete oder Ältere, die über ein geringes Einkommen verfügen. Die Wohnraumproblematik liegt meist ergänzend zu weiteren Unterstützungsbedarfen vor.

Diese Gruppen konkurrieren untereinander auf dem Sektor der preisgünstigen Mieten. Hinzu kommen Personen, die aufgrund ihres geringen Einkommens auf kostengünstige Mieten angewiesen sind, ohne dass sie Unterstützungsleistungen erhalten. Doch das Segment des Mietmarktes ist begrenzt und Wartezeiten für Wohnraum sind lange. Deshalb benötigt diese Personengruppe dringend eine größere Anzahl angebotenen Wohnraums im preisgünstigen Segment.

Da Wohnraum ein bedeutender Faktor für soziale Teilhabe ist, wurden in den letzten Jahren unterschiedliche Angebote und Bausteine im Bereich Wohnungsnotfallhilfe eingeführt, um einen Wohnungsverlust möglichst zu vermeiden.

Die Bausteine (s. Ziffer 4.1) umfassen Maßnahmen zur Prävention des Wohnungsverlusts, wie z. B. die Schuldnerberatung, aber auch konkrete Weiterentwicklungen wie Sanierungsmaßnahmen oder Konzeptansätze wie das "Housing First". Das Konzept verfolgt den Ansatz, Betroffene zuerst in eigenen Wohnraum zu vermitteln und anschließend entsprechende Unterstützungsangebote zu installieren, wobei diese i. d. R. als ambulante Hilfen angeboten werden.

Bei verschiedenen Angeboten und Diensten suchen Betroffene Unterstützung bei Wohnraumthematiken. So sehen sich unter anderem Quartierssozialarbeiter*innen zunehmend mit diesem Thema konfrontiert. Häufig suchen Personen Unterstützung, da Wohnraum nicht passend ist, aufgrund von Trennungen neuer Wohnraum benötigt wird oder bereits ein Wohnungsverlust droht.

Bei solchen Fragen greifen die verschiedenen Angebote der Wohnungsnotfallhilfe ineinander, sodass Betroffene an Beratungsstellen vermittelt werden können. Eine zentrale Anlaufstelle ist die städtische Clearingstelle für Wohnungsnotfälle. Diese hatte 125 Beratungsgespräche im Jahr 2020 und 158 Beratungen im Jahr 2021. Dies entspricht einer Steigerung um 26%. In den meisten Fällen konnten Lösungen gefunden werden. Beispielsweise konnte in Absprache mit Wohnungsbaugesellschaften Wohnraum früher bezogen werden oder in Zusammenarbeit mit den Bürgerdiensten eine ordnungsrechtliche Unterbringung z. B. im Notfallwohnen im Mähringer Weg realisiert werden. Dennoch zeigt sich, dass Fälle komplexer werden und so die Wartezeiten auf der Suche nach Wohnraum steigen. Leider kommt es auch immer wieder vor, dass bei Verlust des eigenen Wohnraums nicht direkt neuer privater Wohnraum bezogen werden kann und Personen dadurch wohnungslos werden und in Folge ordnungsrechtlich durch die Bürgerdienste untergebracht werden müssen. In einzelnen Fällen können Betroffene vorübergehend bei Verwandten oder Bekannten unterkommen, wodurch sich prekäre Wohnsituationen häufig verschärfen.

Bereits präventiv bei drohendem Wohnraumverlust, z. B. bei Mietschulden, unterstützt die städtische Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung. Im letzten Berichtsjahr

2019 wurden 433 Personen zum Thema Wohnraumsicherung beraten. Im Jahr 2021 war ein Rückgang um 35% auf 279 Personen zu verzeichnen. Dieser Rückgang lässt sich durch die Aussetzung der Angemessenheitsprüfung von Kosten der Unterkunft im Rahmen des Sozialschutz-Pakets nach § 141 SGB XII begründen. Es ist davon auszugehen, dass nach dessen Ablauf die Fallzahlen der Wohnraumsicherung wieder ansteigen werden. Zugleich zeigt sich auch hier der Trend, dass Fälle komplexer werden und eine intensivere Beratung erfordern, denn deren Anteil liegt über die Jahre durchgängig bei 3,5%.

Ergänzend zur Wohnungsnotfallhilfe sind Angebote der Wohnungslosenhilfe, wie das Übernachtungsheim des Deutschen Roten Kreuzes, die Fachberatungsstelle und Tagesstätte der Caritas oder die Aufnahmehäuser zu sehen.

Nachdem die Caritas im vergangenen Jahr den neuen Standort in der Bessererstr. 39 beziehen konnte, sind die Fachberatungsstelle für Wohnungslose, die Tagesstätte und das Aufnahmehaus wieder in einem Haus vereint.

Im Jahr 2021 haben insgesamt 905 Beratungen stattgefunden und täglich besuchten durchschnittlich 15 Personen die Tagesstätte. In den Aufnahmehäusern der Caritas waren mit Stand 01.01.22 insgesamt 11 Personen untergebracht.

Das Übernachtungsheim wird in den kommenden Jahren saniert, dies wurde vom Gemeinderat am 15.12.2021 (vgl. GD 466/21) beschlossen. Damit können deutliche Verbesserungen der Unterbringungs- und Sicherheitsstandards und eine Erhöhung der Platzkapazitäten verwirklicht werden. Mit Stand zum 01.01.22 wurden im Übernachtungsheim vom Deutschen Roten Kreuz 22 wohnungslose Personen betreut, 2 davon im Aufnahmehaus für Frauen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Beratungsintensität, die Wartezeiten auf Wohnraum und die Dauer der Inanspruchnahme der Angebote der Wohnungsnotfallhilfe ansteigen, was der Komplexität der Fälle, aber auch der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt geschuldet ist.

Um die Situation der sog. 'besonderen Zielgruppen' auf dem Ulmer Wohnungsmarkt zu verbessern, bedarf es einer übergreifenden Zusammenarbeit der Ulmer Akteur*innen und der Abteilungen der Stadt Ulm. Im Folgenden werden Bausteine und Angebote des Konzepts der Ulmer Wohnungsnotfallhilfe näher betrachtet.

7.1. Bausteine des Konzepts Wohnungsnotfallhilfe

Mit GD 336/19 wurden Bausteine der Wohnungsnotfallhilfe in Ulm vorgestellt und verabschiedet. Diese sind ein wesentlicher Bestandteil der Unterstützung für besondere Zielgruppen. Eine ausführliche Darstellung und Evaluation der Bausteine erfolgt im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 06. Juli 2022.

Baustein	Inhalt	Umsetzungsstand
1 Austausch zwischen städtischer Schuldnerberatung / Wohnraumsicherung und Wohnungseigentümern	Systematische Meldung von Wohnraumkündigungen an städtisches Beratungsangebot, um Wohnraumverlust durch professionelle Beratung und Unterstützung der Betroffenen zu vermeiden.	in Umsetzung

Baustein	Inhalt	Umsetzungsstand
2. Zusammenarbeit zwischen Schuldnerberatung / Wohnraumsicherung und Leistungsträger*innen (Träger der Maßnahmen)	Kooperationsvereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen Schuldnerberatung / Wohnraum-sicherung und Leistungsträgern z. B. bei Leistungskürzungen und Miet- oder Energieschuldendarlehen, um möglichst zeitnahe und nachhaltige Lösungen für Betroffene zu entwickeln.	in Vorbereitung
3. Implementierung Sozialer Dienst für Erwachsene	Frühzeitige und präventive Maßnahmen bei drohenden Wohnungsnotfällen durch pädagogische Unterstützung.	umgesetzt
4. Stärkung Fallsteuerung in der Wohnungslosenhilfe	Einrichtung einer 0,5 VzÄ-Stelle im Fallmanagement Wohnungslosenhilfe befristet ab 01.01.2020 ergänzend zur Clearingstelle Wohnungslosenhilfe.	umgesetzt
5. Zusammenarbeit Abteilungen Soziales und Bürgerdienste	Kooperationsvereinbarung zwischen SO und BD über die Zusammenarbeit und Arbeitsprozesse.	in Umsetzung
6. KVJS-Projekt neue Bausteine zur Weiterentwicklung der Wohnungslosenhilfe	Erarbeitung von Konzepten und Angeboten der aufsuchenden Sozialarbeit für Personen in ordnungsrechtlicher Unterbringung.	umgesetzt
7. sozialpädagogische Begleitung im Notfallwohnen Mähringer Weg	Sozialpädagogische, aufsuchende Beratung und Begleitung im Umfang von 0,25% VzÄ zur Vermittlung in Wohnraum unabhängig von der Art des Leistungsbezugs der Betroffenen.	umgesetzt
8. Sanierung des DRK-Übernachtungsheims	Sanierung des DRK-Übernachtungsheims zur Erhöhung der Platzkapazitäten und Förderung der Barrierefreiheit.	in Umsetzung
9. Doppelstruktur der Tagesstätte für Wohnungslose	Derzeit gibt es eine Tagesstätte für Wohnungslose im DRK-Übernachtungsheim und eine Tagesstätte bei der Caritas. Diese Doppelstruktur wird mit Umbau des DRK-Übernachtungsheims aufgelöst.	in Umsetzung
10. Abbau Plätze Aufnahmehaus	Sukzessiver Abbau der Plätze im Aufnahmehaus, um Betroffene schneller in eigenen Wohnraum zu vermitteln.	in Vorbereitung

Baustein	Inhalt	Umsetzungsstand
11. Ulmer Nest	Entwicklung und Etablierung der Ulmer Nester als Regelangebot.	umgesetzt
12. Housing First	Erarbeitung eines Konzepts zur Umsetzung von Housing First in Ulm.	offen
13. städtische Wohnraumakquise	Die städtische Wohnraumakquise wird dauerhaft implementiert.	umgesetzt
14. Statistik zur Wohnungsnotfallhilfe	Orientiert an der Bundesstatistik zur Wohnungslosigkeit wird ein Kennzahlensystem für Ulm entwickelt und etabliert.	in Vorbereitung

Tabelle 9: Bausteine des Konzepts Wohnungsnotfallhilfe

Datenquelle und Darstellung: SO

7.2. Wohnraumakquise

Mit dem Gutachten von WEEBER+PARTNER wurde eine städtische Wohnraumakquise als Handlungsempfehlungen zur Akquise von derzeit leerstehendem Wohnraum privater Vermieter*innen ausgesprochen. Dies setzt die Verwaltung seit einiger Zeit auch mit der städtischen Wohnraumakquise, der Drehscheibe Wohnraum, um. Dabei wird sowohl das Konzept der dezentralen Unterbringung von Geflüchteten, als auch die Gewinnung von Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfangende verfolgt. Umgesetzt wird dies durch eine Personalstelle bei der Abteilung Soziales, die über ein entsprechendes Budget für Öffentlichkeitsarbeit, Zuschuss- und Sanierungsmaßnahmen und Mietausfallgarantie verfügen kann (vgl. GD 163/17).

Geeigneter Wohnraum ist die Grundvoraussetzung für soziale Teilhabe. Ein verstärkt präventiver Ansatz in der Wohnungsnotfallhilfe erfordert, bezahlbaren Wohnraum auch verstärkt für von Wohnungslosigkeit bedrohte und in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebende Menschen zugänglich zu machen.

Im Rahmen des Projekts 'Koordination Flüchtlingsarbeit' wurde im Dezember 2015 eine Projektstelle zur Wohnraumakquise bei der Abteilung Soziales, zunächst für die Beschaffung von Wohnraum zur Flüchtlingsunterbringung, eingerichtet (vgl. GD 549/15). Die städtische Wohnraumakquise ist eine Voraussetzung für das Ulmer Konzept der dezentralen Unterbringung, das Integrationsprozesse unterstützt (vgl. GD 106/17, GD 141/18 und GD 236/19).

Zugleich ist es Ziel des Konzepts, die Wohnraumversorgung von Leistungs- und Hilfeempfangenden, die neben unterschiedlichen Unterstützungsbedarfen auch ein Wohnproblem haben, zu verbessern. Insbesondere soll hierdurch ein eigenverantwortliches Wohnen in eigenem Wohnraum erreicht werden. Durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sollen private Eigentümer*innen von leerstehendem und/oder freiwerdendem Wohnraum angesprochen werden. Hierfür wurde zu Beginn dieses Jahres ein neuer Maßnahmenkatalog zur Presse- und Öffentlichkeitsarbeit geplant, der einen neuen Flyer, Veröffentlichungen in Stadtteilzeitungen, Stadtmagazinen und der Südwest Presse sowie die Bewerbung in Gremien und bei Bürger*innenveranstaltungen vorsieht.

Um Anreize für Vermietende zu schaffen, Wohnraum für besonders benachteiligte Zielgruppen zur Verfügung zu stellen, gibt es verschiedene Angebote. Dazu zählen eine dauerhafte, städtische Ansprechperson, pädagogische Betreuung der Mietenden, Mietausfall- und Instandsetzungsgarantien oder Sanierungszuschüsse.

Um das Potenzial von leerstehendem Wohnraum bestmöglich auszuschöpfen, verfolgt die Drehscheibe Wohnraum grundsätzlich zwei verschiedene Ansätze:

Bei einer dauerhaften Bereitstellung des Wohnraums wird zwischen Vermietenden und der Stadt Ulm eine Belegungsvereinbarung über die Dauer von 3-5 Jahren geschlossen. Die Wohnung wird mittels Nutzungsvereinbarung den Bewohnenden überlassen. Nach erfolgreichem, einjährigem Probewohnen wird ein direkter, unbefristeter Mietvertrag zwischen den Vermietenden und Nutzenden geschlossen.

Bei vorrübergehend bereitgestellten Objekten, für die z.B. bereits Sanierungsarbeiten geplant oder ein Eigenbedarf vorgesehen ist, wird ein Mietvertrag zwischen der Stadt Ulm und den Vermietenden mit einer Vertragslaufzeit von 3-5 Jahren geschlossen. Die Überlassung des Wohnraums erfolgt im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung oder Einweisung. In der Vergangenheit konnten bereits mehrere Belegungen in direkte, unbefristete Mietverträge übergehen. Seitens der Stadt mussten bisher keine Mietausfallkosten beglichen werden. Durch den vermittelten Wohnraum konnte z.B. Alleinerziehenden aus Notsituation geholfen und einer obdachlosen Familie aus dem Notfallwohnen eine neue langfristige Perspektive gegeben werden.

Die Drehscheibe Wohnraum ist inzwischen fester Bestandteil des Projekts "Raumteiler" des Städtetags Baden-Württemberg und hier mit einem Online-Auftritt präsent. Im Jahr 2019 konnten insgesamt zehn neue Objekte, 2020 sieben neue Objekte und 2021 drei neue Objekte akquiriert werden. Ergänzend zu gewonnenem Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten. Die geringere Anzahl im Jahr 2021 ist auf den Wechsel der Stelleninhaberin in eine andere städtische Abteilung und die so entstandene längere Vakanz der Stelle zurückzuführen.

Die Akquise im Rahmen der für Ulm gültigen Mietpreisobergrenze gestaltet sich weiterhin als sehr schwierig. Die aktuelle Marktsituation und steigende Mietpreise spielen hierbei eine wesentliche Rolle. Dennoch zeigt sich ein beständiger Erfolg durch die angebotenen finanziellen Anreize und die Betreuung des Mietverhältnisses durch eine feste städtische Ansprechperson. Das Angebot der Drehscheibe Wohnraum hat sich etabliert und bietet eine Möglichkeit für bürgerschaftliches soziales Engagement.

7.3. Notfallwohnen Mähringer Weg

Beim Notfallwohnen handelt es sich um Plätze zur ordnungsrechtliche Unterbringung von wohnungslosen Personen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Seit dem 01.12.2018 ist das Angebot im Mähringer Weg 105 verortet und hält derzeit 40 Plätze vor. Die angespannte Situation im Ulmer Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der Belegung des Notfallwohnens wieder. Die 40 Plätze sind fast durchgängig belegt. Im November und Dezember des vergangenen Jahres waren kurzfristig bis zu 50 Personen im Notfallwohnen untergebracht. Der steigende Platzbedarf ist mit dem Wegfall von alternativen Unterbringungsmöglichkeiten und längeren Aufenthaltszeiten im Notfallwohnen zu begründen. Die durchschnittliche Verweildauer von Betroffenen beträgt im Mähringer Weg 10 Monate. Diese Entwicklung erfordert eine Aufstockung der Kapazitäten im Notfallwohnen auf 80 Plätze. Die weiteren 40 Plätze können geschaffen werden, sobald die aufgrund der COVID-19-Pandemie vorgehaltene Quarantänestation im Mähringer Weg 103 aufgelöst werden kann. Um die betroffenen Personen im Notfallwohnen bei der Wohnungssuche und nötigen Antragsstellungen u. v. m. zu unterstützen, werden sie vor Ort pädagogisch begleitet.

7.4. Angemessenheitsobergrenze der Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbezug

Bei der Suche nach geeignetem Wohnraum spielt für Personen, die Sozialleistungen beziehen, die sog. Mietobergrenze, also die maximal übernommenen Mietkosten nach Größe und Preis pro Quadratmeter, eine wesentliche Rolle.

Diese Kosten der Unterkunft wurden zum 01.01.2022 neu festgelegt und mit der GD 016/22 im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 02.02.22 vorgestellt. Im Vergleich zu 2019 wurde die Mietobergrenze um 5,2% der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten erhöht. Mit Blick auf die steigenden Energiepreise werden auch die warmen Betriebskosten in den Blick genommen. Übersteigen die Heiz- und Warmwasserkosten die festgelegten Nichtprüfungsgrenzen, so wird im Einzelfall geprüft, ob die Kostensteigerung durch die gestiegenen Energiekosten verursacht wurde oder ob im Verhältnis zu den Vorjahren eine deutliche Veränderung in den Verbrauchsmengen zu verzeichnen ist.

Bei einer neuen Angemessenheitsgrenze müssen zwei Seiten betrachtet werden. Einerseits müssen der Mietspiegel und das sog. 'Schlüssige Konzept' realistisch und rechtskonform sein. Auf der anderen Seite führt eine zu hoch angesetzte Mietobergrenze zu Mietpreissteigerungen, da sich Vermieter*innen häufig an dieser orientieren und die Mietpreise entsprechend anpassen. Dies wird sich nicht nur auf Leistungsempfänger*innen, sondern auch auf Personen mit geringem Einkommen, die ebenfalls auf günstige Mieten angewiesen sind, aus.

8. Verfahren bei der Vergabe stadteigener Grundstücke

8.1. Die Ulmer Vergabe

Auf Grundlage des Beschlusses zur Wohnungsbaudebatte 2017 (GD 163/17), die Vergabe städtischer Grundstücke verstärkt an verschiedenen sozialen, funktionalen und inhaltlichen Qualitäten auszurichten und den Kaufpreis als verbindlichen Aspekt vorab festzulegen, wurden für die Baugebiete Safranberg und Weinberg Vergabeverfahren in Form einer Konzeptvergabe durchgeführt. Durch die Anwendung der Ulmer Vergabe, welche sich in den Grundzügen an einer Konzeptvergabe orientiert, wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Erarbeitung baugebietspezifischer Konzepte und somit eine dem Ort entsprechende bedarfsorientierte, vielfältige und kleinteilige Quartiersentwicklung gefördert.

Das Prinzip einer Konzeptvergabe basiert auf der Erarbeitung und Umsetzung von Zielen und Ideen für ein Bau Feld unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen. Bestimmte Vorgaben, wie beispielsweise der Kaufpreis, oder die Umsetzung wohnungspolitischer Beschlüsse werden vorab festgelegt.

Auf folgendem Ablauf basiert die Ulmer Vergabe:

1. Festlegung der städtebaulichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen.
2. Formulierung der baugebietspezifischen 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 und Bekanntmachung/ direktes Anschreiben/ Aufruf über die städtische Homepage.
4. Bewerbungszeitraum zur Erarbeitung der inhaltlichen Ausrichtung der Projekte anhand der städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen.
5. Angebotsprüfung durch die Verwaltung oder externe Dienstleister. Erstellung eines transparenten Rankings der Bewerbungen durch ein Auswahlgremium anhand der in den jeweiligen Projekten angebotenen Inhalte.

Die Jury, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats, Verwaltung und externen Beratern spricht eine Empfehlung einer Grundstücksoptionierung an den Hauptausschuss aus.

6. Nutzung des Optionszeitraums zur Konkretisierung des Projektes, Durchführung einer Mehrfachbeauftragung (Bau träger)/Beratung Gestaltungsbeirat (Baugemeinschaften) und Erarbeitung eines Baugesuchs.
7. Vergabeentscheidung durch den Hauptausschuss.
8. Grundstücksverkauf.

Die Erarbeitung der Grundlagen und Durchführung des Verfahrens erfolgte sowohl am Safranberg als auch am Weinberg durch die Zusammenarbeit verschiedener verwaltungsinterner Fachabteilungen und einer externen Projektsteuerung, die beide Verfahren begleitet haben.

Ergebnisse

Folgende inhaltliche Ergebnisse konnten durch das Vergabeverfahren erreicht werden. Bei der Zusammenstellung der Inhalte handelt es sich um eine Übersicht aller ausgewählten Konzepte.

Safranberg, Vergabeverfahren 2019

Für das Vergabeverfahren am Safranberg wurden insgesamt 18 Bewerbungen von Bauträgern und fünf Bewerbungen von Baugemeinschaften eingereicht.

Projekt	Anzahl Wohneinheiten	Anteil geförderter Wohnungsbau
Projekt 1	39	33%
Projekt 2	40	30%
Projekt 3	36	38%
Projekt 4	78	36%
Projekt 5	85	75%

Tabelle 10: Anteile geförderter Wohnungsbau (Bauträger) mit einer Mietpreisbindung zwischen 10 und 20 Jahren

Datenquelle, Auswertung und Darstellung: LI, SUB IV

Die **inhaltlichen Qualitäten und Nutzungsmischungen** aller eingereichten Bewerbungen umfassten zahlreiche unterschiedliche Optionen. Dazu gehörten:

- ein genossenschaftliches Wohnprojekt,
- Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung,
- eine Tagespflege,
- diversen Pflegeangebote,
- betreute Wohngemeinschaften,
- eine Service-Station,
- Co-Working-Spaces,
- ein Yogastudio,
- ein Ingenieurbüro,
- diversen Büroeinheiten und gewerbliche Nutzungen im EG,
- Gemeinschaftsräume,
- Spiel- und Sportflächen und
- eine Boulebahn.

Weitere **Merkmale und Qualitäten** der einzelnen Bewerbungen bezogen sich auf den **Städtebau**, die **Architektur** sowie die **ökologische und energetische Ausstattung**:

- Vielfalt an Wohnungstypologien und Wohnungsgrößen,
- Flex-Wohnungen,
- Mikroapartments,
- Holzhybridbau,
- Barrierefreiheit,
- bodengebundene Fassadenbegrünung,
- naturnahe Gestaltung der Außenanlagen,
- Förderung der Artenvielfalt,
- Nistkästen,
- PV-Anlagen,

- energetische Standards,
- E-Mobilität,
- Bike-Boxen mit Lademöglichkeit für E-Bikes sowie
- qualitativ hochwertige Architektur

Weinberg, Vergabeverfahren 2020/2021

Für das Vergabeverfahren am Weinberg wurden insgesamt 39 Bewerbungen von Bauträgern und vier Bewerbungen von Baugemeinschaften eingereicht. Von den Bauträger-Bewerbungen entfallen fast 40 % auf Firmen aus Ulm und der Region.

Projekt	Anzahl Wohneinheiten	Anteil geförderter Wohnungsbau
Projekt 1	ca. 27	50%
Projekt 2	ca. 40	60%
Projekt 3	ca. 110	30%
Projekt 4	ca. 115	40%

Tabelle 11: Anteile geförderter Wohnungsbau (Bauträger) mit einer Mietpreisbindung über 25 Jahre

Datenquelle, Auswertung und Darstellung: LI, SUB IV

Die **inhaltlichen Qualitäten und Nutzungsmischungen** aller eingereichten Bewerbungen umfassten zahlreiche unterschiedliche Optionen. Dazu gehörten:

- eine Tagespflege,
- diverse Pflegeangebote,
- Ambulant betreutes Wohnen mit verschiedenen Schwerpunkten (z.B. Senioren, Mutter-Kind),
- ein Quartiersforum,
- die Etablierung von Quartiersarbeit und Verknüpfung mit bestehenden Infrastrukturen und nachbarlichen Netzwerken am Eselsberg,
- eine "Quartiersapp" als digitale Plattform für nachbarschaftliche Vernetzung,
- die Erweiterung der Kinderbetreuung mit Kinderkrippe,
- eine Bäckerei,
- ein gastronomisches Angebot,
- eine Verteilerstation "Solidarische Landwirtschaft",
- gesundheitliche Dienstleistungen (Logopädie, Physiotherapie),
- Gemeinschaftsräume,
- eine Fahrrad- und Bastelwerkstatt,
- Büroeinheiten und
- Paketstationen.

Weitere **Merkmale und Qualitäten** der einzelnen Bewerbungen bezogen sich auf den **Städtebau**, die **Architektur** sowie die **ökologische und energetische Ausstattung**:

- Vielfalt an Wohnungstypologien und Wohnungsgrößen,
- Clusterwohnungen,
- großer Anteil an Mietwohnungen,
- Holzbau und Holzhybridbau,

- Barrierefreiheit,
- Biodiversitätsgründächer,
- bodengebundene Fassadenbegrünung,
- naturnahe Gestaltung der Außenanlagen,
- Nist- und Bienenkästen,
- PV-Anlagen,
- Energetische Standards,
- E-Mobilität sowie
- qualitativ hochwertige Architektur

Fazit zu gesammelten Erfahrungen und der Optimierung der Ulmer Vergabe

Die vielversprechenden Ergebnisse der bereits umgesetzten Konzeptvergaben zeigen, dass durch das spezifizierte Vergabeverfahren ein stärkerer inhaltlicher Wettbewerb unter unterschiedlichen Bewerbern angeregt wurde und das Modell der Ulmer Vergabe qualitativ hochwertige Konzepte liefert und somit einen Teil zu einer vielfältigen Quartiersentwicklung beiträgt. Die Verwaltung begrüßt die Entscheidung die Vergabe städtischer Grundstücke zukunftsorientiert auszurichten und empfiehlt das Prinzip der Konzeptvergabe weiterzuverfolgen.

Aus den beiden Vergabeverfahren konnten auch bereits Erfahrungen gesammelt und Lerneffekte generiert werden. Im Vergleich zum Verfahren am Safranberg wurden im Verfahren am Weinberg bereits erste Anpassungen vorgenommen:

- Verlängerung der Mietpreisbindung als verbindliche Rahmenbedingung
- Anpassung der Gewichtung der Beurteilungskriterien - quartierspezifische Ausrichtung
- die Anonymität im Verfahren der Baugemeinschaften wurden aufgehoben
- Baugemeinschaften können sozial geförderten Wohnungsbau in Konzepte integrieren

Nach einem erfolgreichen Abschluss des zweiten Verfahrens am Weinberg wurde der Prozess und die Durchführung jedoch auch erneut kritisch betrachtet und verwaltungsintern diskutiert. Um weitere Optimierungsbedarfe zu identifizieren fand am 08.11.2021 ein gemeinsamer Austausch zum Thema Konzeptvergabeverfahren mit Ulmer Bauträgern statt. In diesem Kontext wurde die Komplexität des Verfahrens aufgegriffen und es konnten weitere Optimierungsbedarfe wie beispielsweise der Umfang der Bewerbung und der Aufwand in der ersten Phase des Verfahrens identifiziert werden. Ein cross-funktionales und fachbereichsübergreifendes Team aus verschiedenen Abteilungen wie Liegenschaften, Stadtplanung, Bildung und Soziales beschäftigt sich aktuell mit der Optimierung und Vereinfachung des Verfahrens in Vorbereitung auf zukünftige Vergabeverfahren.

8.2. Baugruppen

Im Rahmen der beiden Konzeptvergabeverfahren am Safranberg und am Weinberg wurden wie in der Wohnungsbaudebatte beschlossen auch mehrere Grundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben und vergeben. Insgesamt entwickeln vier Baugemeinschaften am Safranberg (ca. 50 WE) und vier Baugemeinschaften am Weinberg (ca. 60 WE) Wohnungsbauprojekte mit einer Selbstnutzungsverpflichtung für 10 Jahre. Abweichungen von dieser Selbstnutzungsverpflichtung sind nur im Zusammenhang mit Härtefallregelungen zu besondere Konditionen - Vermietung zu den Konditionen des Landeswohnraumförderprogramms/30% unter der ortsüblichen

Vergleichsmiete oder Verkauf zu Gestehungskosten - und in Abstimmung mit der Stadt Ulm möglich. Durch das Prinzip der Konzeptvergabe werden auch von Baugemeinschaften vielfältige Inhalte in den Projekten realisiert und die Entwicklung von vielfältigen Quartieren hierdurch unterstützt. Die Verwaltung begrüßt die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften und Förderung dieser zusätzlichen Bauform.

8.3. Erbbaurechtsverträge

Bei der Stadt Ulm bestehen derzeit 136 Erbbaurechtsverträge, davon 22 Erbbaurechtsverträge für Wohnbaugrundstücke. Der Erbbauzins für diese Grundstücke liegt bei 5% des Bodenrichtwerts. In allen Fällen handelt es sich um Einfamilienhausgrundstücke, nicht um Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten. Einige, vor allem größere, Kommunen tendieren zunehmend zu einer Vergabe von Baugrundstücken mittels Erbbaurechten. Als großer Vorteil wird gesehen, dass die Stadt Eigentümerin der Grundstücksflächen und damit auch der Bodenwertzuwächse bleibt, städtischer Grund und Boden somit nachhaltig erhalten werden kann. Aufgrund der zeitlichen Befristung, bietet das Erbbaurecht daher nach Ende der Vertragslaufzeit neue Entwicklungsmöglichkeiten für städtische Flächen. Ebenfalls ermöglichen die vertraglichen Regelungen eine Einflussnahme auf Art und Umfang der baulichen Nutzung sowie auf vereinbarte Vorgaben, bspw. Miethöhen, und zwar nicht nur für eine bestimmte Zeit, wie bei einem Verkauf (30 Jahre), sondern bis zum Ende der Laufzeit.

Möchte man mit Erbbaurechtsverträgen auf die Miethöhen langfristig Einfluss nehmen, muss der Vertrag so ausgestaltet sein, dass Zweck/Nutzung auch nach 30 Jahren noch der geänderten Realität entspricht. Vor allem bei öffentlich geförderten Wohnungen, bei denen die festgelegte Bindung sowie der Förderzeitraum nach einer gewissen Zeit entfällt, kann eine längere vertragliche Bindung zu finanziellen Problemen beim Erbbaurechtsnehmer führen und muss somit ebenfalls in entsprechenden Regelungen bedacht werden.

Bei Investoren findet das Erbbaurechtsmodell, vor allem auch aufgrund der niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt und der demgegenüber hohen Erbbauzinsen, die über die Laufzeit wertgesichert werden, keine hohe Akzeptanz. Die Erbbauzinsen werden vom Investor in die Miete eingepreist und führen oftmals zu höheren Mieten, da der Vorteil des Investors bei Kauf, nämlich eine Wertsteigerung des Bodens, wegfällt und sich somit nicht mehr positiv auf die Gesamtkalkulation auswirken kann. Ein Absenken der Erbbauzinsen für Wohnen oder sonstige beispielsweise soziale Zwecke bzw. eine Reduzierung der Berechnungsgrundlage (meist Bodenrichtwert) ist für Kommunen aufgrund des Gemeindehaushaltsrechts (Abgabe von Vermögensgegenständen nur zum vollen Wert) nur eingeschränkt und nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Wenn Investoren bei Geschosswohnungsprojekten die Wohnungen nicht im Bestand halten, sondern Eigentumswohnungen veräußern, sind Untererbbaurechte zu bilden. Diese können zwar veräußert werden, jedoch mit sämtlichen an das Erbbaurecht anknüpfenden Bedingungen und Pflichten. Für die Verwaltung bedeuten Erbbaurechtsverträge und vor allem Untererbbaurechte einen höheren Aufwand als ein Verkauf, da die vertraglichen Regelungen/Pflichten sowie die Indexierungen regelmäßig über die gesamte Laufzeit überprüft und berechnet werden müssen. Zustimmungen des Erbbaugebers bei Verkauf oder Vererbung der Immobilie sind ebenfalls notwendig. Eine hohe Unsicherheit liegt zudem in der Entschädigung der Bauwerke bei Vertragsablauf. Der kommunale Haushalt kann durch die Entschädigungszahlung am Ende der Laufzeit, in der Regel 2/3 des Verkehrswertes, über Gebühr belastet werden oder auch nicht. Gerade die Höhe der Entschädigung ist jedoch maßgeblich für eine wirtschaftliche Darstellung beim Investor.

Einschätzung für die Stadt Ulm:

Das Erbbaurecht ist sicherlich ein wirkungsvolles Instrument, das an wichtigen Stellen und maßvoll eingesetzt, durchaus sinnvoll ist. Daher gibt es in Ulm bereits jetzt schon bestehende Erbbaurechtsverträge. Die damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten können jedoch in vielen Bereichen im Rahmen der Ulmer Bodenpolitik und mit anderen Vertragskonstellationen, bspw. Städtebauliche Verträge / Durchführungsverträge, ebenfalls schon jetzt und vor allem wesentlich einfacher, gewährleistet werden.

Die Einsatzmöglichkeiten sollen im Zuge künftiger Vergabeverfahren eruiert werden.

9. Fazit und Ausblick

Ulm ist und bleibt auf absehbare Zeit eine wachsende Stadt. Die letzten Einwohnerverluste waren, mit Ausnahme des "Corona-Jahres" 2020, Mitte der 90er Jahre zu verzeichnen. Seitdem gab es sowohl einen kontinuierlichen Zuwachs an Einwohnern als auch an Arbeitsplätzen. Allein in den letzten 20 Jahren kamen mehr als 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ulm dazu. Vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern sich in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht grundlegend, ist auch weiterhin mit einem Zuwachs an Arbeitsplätzen und damit einhergehend auch mit Zuzug von außen zu rechnen.

Mit dem weiteren Ausbau der Wissenschaftsstadt ist davon auszugehen, dass auch zukünftige Wanderungsgewinne nach Ulm auf die sogenannte Bildungswanderung zurückzuführen sind. Diese Zuzüge generieren auch zukünftig eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum.

Die damit erforderlich werdenden Wohnungen können nach derzeitigem Stand, in den nächsten zehn Jahren in ausreichender Zahl realisiert werden. Allein bis 2030 sind insgesamt rund 6.300 WE geplant, davon ca. 4.900 WE in der Innenentwicklung. Projekte wie das Baulalcenter-Areal oder die Fläche des K1 sind diesbezüglich noch nicht hinzugezählt. Der Flächennutzungsplan in Verbindung mit der Ulmer Bodenpolitik, einem entsprechenden Flächenmanagement sowie einer intensiven Unterstützung und Förderung von Wohnungsbauprojekten, sind hierfür die Grundlage.

Flächenzuwächse und Ansiedlungen im gewerblichen Bereich werden in den nächsten Jahren insbesondere im Ulmer Norden und in der Wissenschaftsstadt zu erwarten sein. Aber auch in der Weststadt, dem Bereich CityBahnhof und Theaterviertel und im Industriegebiet Donautal ist davon auszugehen, dass durch Umstrukturierung und Innenentwicklung weitere Arbeitsplätze entstehen werden.

Ein Wegzug von jungen Familien ist im Saldo seit vielen Jahren zu verzeichnen. Hier sollte auch weiterhin durch die städtischen Regelungen zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum, den Bau von großen, familienfreundlichen Wohnungen in familienfreundlichem Wohnumfeld und dem Einsatz der Ulmer Konzeptvergabe versucht werden, diesem Wegzug entgegenzusteuern. Bei der künftigen Quartiersentwicklung sind die Bedarfe von jungen Familien (privater und halböffentlicher qualifizierter Freiraum, verkehrsarme öffentliche Räume mit guten Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, kurze Wege zur möglichst einfachen Organisation von Beruf und Familie, etc.) besonders zu berücksichtigen.

Um den Flächenverbrauch möglichst weitgehend zu reduzieren, ist eine relevante Erhöhung der jährlichen Bereitstellung von Einfamilienhausbauplätzen aus Sicht der Verwaltung nicht der richtige Weg. Auch in Hinblick auf Natur und Landschaft, aber auch auf verfügbare Ressourcen für künftige Entwicklungen sollten Flächen im Außenbereich auch zukünftig möglichst zurückhaltend in Anspruch genommen werden.

Entscheidend wird insbesondere auch die Frage sein, wann die Grenze des äußeren Wachstums der Stadt Ulm erreicht ist, bzw. „wo“ diese gesetzt werden soll. Denn eines ist klar: Die Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenentwicklung werden in den kommenden 10 bis 15 Jahren an ihre Grenzen stoßen. Zum einen werden die Aufsiedlungen der großen Ulmer Wohnungsbauschwerpunkte (Am Weinberg, Klinikum Safranberg, Dichterviertel und Egginger Weg) abgeschlossen sein und zum anderen wird der fortschreitende Rückgang von Flächen in der Innenentwicklung zunehmen.

Das mit Abstand größte, verbliebene Entwicklungspotenzial im Wohnungsbau wird dann im Ulmer Westen, im Baugebiet Kohlplatte liegen.

Somit stellt sich die Frage nach der Grenze des räumlichen Wachstums vor dem Hintergrund zahlreicher Aspekte, wie z.B.:

- dem Verhältnis von Siedlungsfläche und offener Landschaft
- der Nutzungskonkurrenz mit Landwirtschaft und Forsten
- der ökologischen Leistungsfähigkeit im Stadtgefüge
- der Leistungsfähigkeit des Hauptstraßennetzes
- der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Nahverkehrs und
- der Belastungsgrenze der technischen und sozialen Infrastruktur

Vor diesem Hintergrund sollte perspektivisch die Frage in den Blick genommen werden, welche Zukunftsszenarien einer nachhaltigen und tragfähigen Stadtentwicklung für Ulm grundsätzlich bestehen und wie diese aussehen sollen.

Unabhängig von diesen eher übergeordneten Fragestellungen sind die Zielsetzungen mit den bisherigen Beschlüssen zur Wohnungsdebatte aus Sicht der Verwaltung richtig formuliert und sollen auch zukünftig Grundlage für der Ulmer Stadtentwicklung bleiben. Im Zusammenhang mit den oben erläuterten Rahmenbedingungen und den aktualisierten Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete, sollen ergänzend folgende Punkte für die kommenden Jahre weiterverfolgt werden:

- Beibehaltung und Weiterentwicklung der Ulmer Konzeptvergabe
- Förderung der Realisierung von differenziert integrierten Kleinstwohnungen, besonders im geförderten Bereich zur Versorgung von Single-Haushalten mit niedrigem Einkommen
- Besondere Berücksichtigung von Familien mit Kindern
- Beförderung sozioökonomisch gemischter Bewohner*innenstrukturen

10. Anträge

10.1. Antrag Nr. 64 / 21 der GRÜNE-Fraktion

Die im Antrag angeregte Modifizierung der "Richtlinien zum Preiswerten Wohnungsbau", um Kriterien zur KdU-konformen Nutzung ist aus Sicht der Verwaltung, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht umsetzbar. Zur Begründung kann angeführt werden, dass weder die Stadtverwaltung noch die auf dem Ulmer Wohnungsmarkt tätigen Vermieter*innen, konkrete Angaben zur Anzahl Wohnungssuchender mit Leistungsbezug angeben können. Als Anhaltspunkte kann lediglich die Liste der gemeldeten Personen bei der Drehscheibe Wohnen herangezogen werden. Weitere Personen, welche sonst noch eine Wohnung suchen werden von der Verwaltung nicht erfasst. Diesbezüglich ist auch eine Bedarfsabschätzung, wie viele KdU-konforme Wohnungen pro Jahr fertiggestellt bzw. bereitgestellt werden müssen, nicht abzuschätzen.

Unter diesen Voraussetzungen fehlt grundsätzlich die Begründung zur Anpassung der aktuellen Richtlinien.

Des Weiteren verweist die Verwaltung, zu der in Antrag 64 / 21 angesprochenen Thematik, auf die Ziffer 7.4 sowie auf die GD 016 / 22 aus dem Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales vom 02.02.2022.