

Stadt Ulm



## Wohnungsdebatte < 2024 >

Sitzung des Gemeinderates  
am 16. Oktober 2024

Vorlage

### **Anlagen:**

1. Übersicht Baugebiete und Bauvorhaben in Ulm
2. Antrag Nr. 179 / 19 der SPD-Fraktion
3. Antrag Nr. 185 / 22 der CDU-/ UfA-Fraktion
4. Antrag Nr. 50 / 24 der CDU-/ UfA-Fraktion

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1. Das Wichtigste in Kürze - Ergebnisse der Wohnungsdebatte 2022 .....	2
<b>2. Statistische Grundlagen und Entwicklungstendenzen .....</b>	<b>3</b>
2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2035 .....	3
2.2. Arbeitsplatzentwicklung .....	5
2.3. Mietspiegel und Mietpreisentwicklung .....	6
2.4. Leerstand im Wohnungsbestand .....	7
<b>3. Wohnbaustatistik und -entwicklung .....</b>	<b>8</b>
3.1. Kaufpreisentwicklung .....	8
3.2. Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen .....	11
3.3. Wohnungsbau bis 2026.....	12
3.4. Zukünftige Wohnungsbauvorhaben in Ulm .....	14
<b>4. Öffentlich geförderte Wohnungen.....</b>	<b>16</b>
4.1. Lage auf dem Ulmer Wohnungsmarkt.....	16
4.2. Landeswohnraumförderung BW .....	18
4.3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	22
4.4. Aktuelle Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete .....	24
4.5. Wohnmarktsituation und Neubauvorhaben der UWS.....	25
<b>5. Rahmenbedingungen für einen effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Wohnungsbau .....</b>	<b>29</b>
5.1. Ausgangslage und Maßnahmen im Überblick.....	29
5.2. Erläuterungen zu Einzelmaßnahmen .....	32
<b>6. Soziale Aspekte des Wohnens .....</b>	<b>36</b>
6.1. Zielgruppen und besondere Unterstützungsbedarfe .....	36
6.2. Wohnungslosenberichterstattung - Statistische Grundlage.....	37
6.3. Angebote Wohnungslosen- und Wohnungsnotfallhilfe in Ulm .....	39
6.4. Wohnraumakquise - Drehscheibe Wohnraum.....	41
6.5. Angemessenheitsobergrenze der Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbezug .....	43
6.6. Kommunale Handlungsmöglichkeiten .....	43
<b>7. Fazit und Ausblick.....</b>	<b>45</b>
<b>8. Anträge .....</b>	<b>47</b>
8.1. Antrag Nr. 179 / 19 der SPD-Fraktion .....	47
8.2. Antrag Nr. 185 / 22 der CDU-/ UfA-Fraktion.....	47
8.3. Antrag Nr. 50 / 24 der CDU-/ UfA-Fraktion.....	48

## Sachdarstellung

### 1. Einleitung

#### 1.1. Das Wichtigste in Kürze - Ergebnisse der Wohnungsdebatte 2022

Am 30.03.2022 ist im Ulmer Gemeinderat – nach 2017 – wieder ein umfassender Bericht zur Ulmer Wohnungsdebatte beraten worden (GD 026/22). Die Beschlüsse haben damals den Planungshorizont 2022 bis 2026 umfasst.

Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Beschluss zum Bau von 3.500 Wohneinheiten (WE) in den Jahren 2022 bis 2026 weiterhin zu verfolgen
- Überarbeitung der „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ (vgl. GD 026/22). Zu den wichtigsten Neuerungen gehören:
  - die Anwendung der Richtlinien im gesamten Stadtgebiet
  - Absenkung der BGF für Vorhaben auf städtischen & privaten Flächen auf 700 m<sup>2</sup>
  - Im Zuge der Gemeinderatssitzung wurden mit damaligen Beschluss nochmals zwei Werte in den Richtlinien angehoben. Dazu gehört die Vorgabe bei jedem Bauvorhaben auf 40 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) öffentlich geförderte Wohnungen [...] zu errichten und diese für 25 Jahre anstatt 15 Jahren zu binden
  - Im Rahmen von Konzeptvergaben können auch mehr als 40 % öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine längere Belegungsbindung Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenfalls für öffentlich geförderte Wohnungen zur Eigentumsbildung.
- Belegung von 3 Personen und mehr bei 40 % aller geförderten Wohnungen in einem Vorhaben
- Reservierung von Bauplätzen für genossenschaftliches Bauen und Baugruppen in den städtischen Neubaugebieten
- Beibehaltung der Nutzungsmischung (20 %iger Wohnanteil) für Büro- und Geschäftsgebäude in der Kernstadt (Beschluss gültig seit 20.11.2012)

Das Thema Wohnen ist weiterhin eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgaben. Trotz vergangener und aktueller Krisen (Corona-Pandemie, Ukrainekrieg, steigender Zinsen und Inflation) hat sich die Ulmer Wohnungsbauwirtschaft in den vergangenen Jahren als durchaus robust und krisenfest erwiesen.

Dennoch spiegelt sich die derzeitig angespannte Lage in der deutschen Baubranche auch in Ulm wieder. Der anhaltend starke Zuzug nach Ulm und die seit vielen Jahren kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine sehr hohe Nachfrage nach (insbesondere bezahlbaren) Wohnungen.

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.

**Bezogen auf das Ergebnis des 5-Jahres-Zeitraums von 2022 bis 2026 wird voraussichtlich mit einer Baufertigstellungszahl von ca. 2.800 WE gerechnet und somit das Ziel nur zu etwas über 80 % erreicht.**

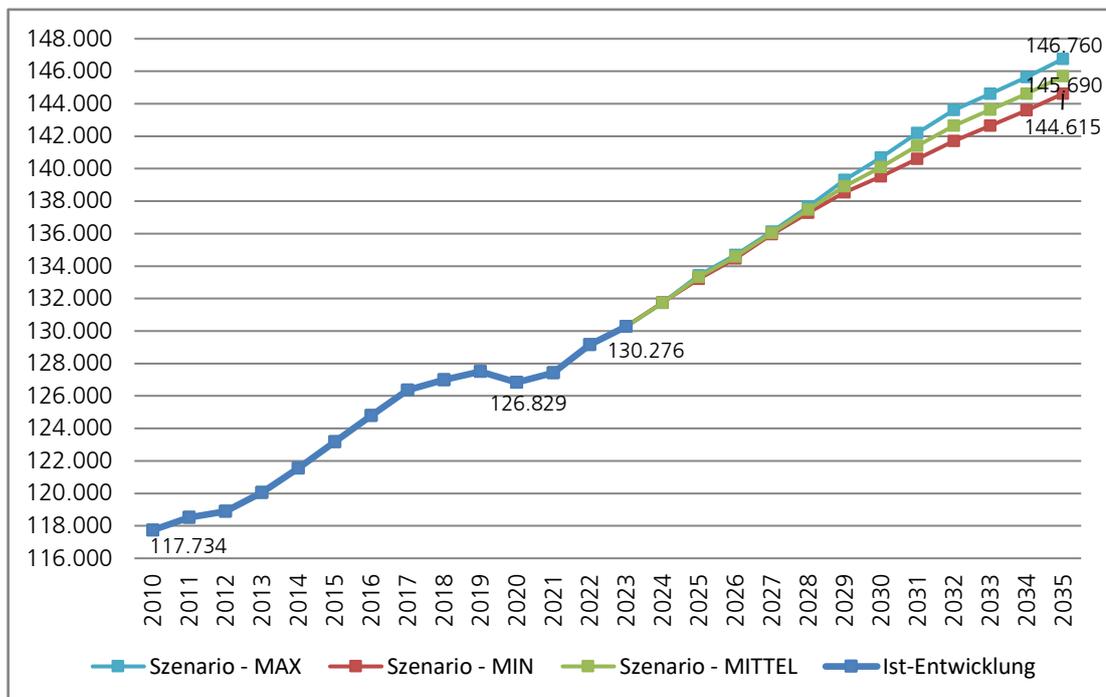
## 2. Statistische Grundlagen und Entwicklungstendenzen

### 2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Seit dem Jahr 2000 - also seit nunmehr 24 Jahren - hat die Stadt Ulm, mit einer Ausnahme, einen kontinuierlichen Zuwachs der Gesamtbevölkerung zu verzeichnen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde 2020 einmalig ein leichter Rückgang der Gesamtbevölkerung registriert. Ein Grund hierfür könnten die ausgebliebenen Anmeldungen von Erstwohnsitzen von Studenten oder aber auch das Fortbleiben von Saisonarbeitskräften etc. gewesen sein. Seit dem Jahr 2021 verzeichnet die Stadt Ulm jedoch wieder eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme.

Zu dem Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau kann folgendes festgehalten werden: Die zukünftige Bevölkerungsveränderung resultiert aus der zukünftigen Arbeitsplatzentwicklung und der Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Ulm. Auf Basis von rechtsverbindlichen, derzeit bearbeiteten und angedachten Bebauungsplänen sowie den Möglichkeiten der Auffüllung von Baulücken, wurden "mögliche" Szenarien [MIN-, MITTEL- und MAX Variante] aufgestellt."<sup>1</sup>



**Abbildung 1:** Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2023 und -vorausrechnung bis zum Jahr 2035 (erstes Vorausrechnungsjahr: 2024)

*Auswertung und Darstellung: SUB II*

*Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, SAGS, Juli 2024*

Nach den Ergebnissen der Vorausrechnung (Basisjahr 31.12.2023) ist bis zum 31.12.2035 mit einer Veränderung der Gesamteinwohnerzahl zwischen 12,6 % im Szenario Maximal und 11 % im Szenario Minimal zu rechnen. Im mittleren Szenario

1

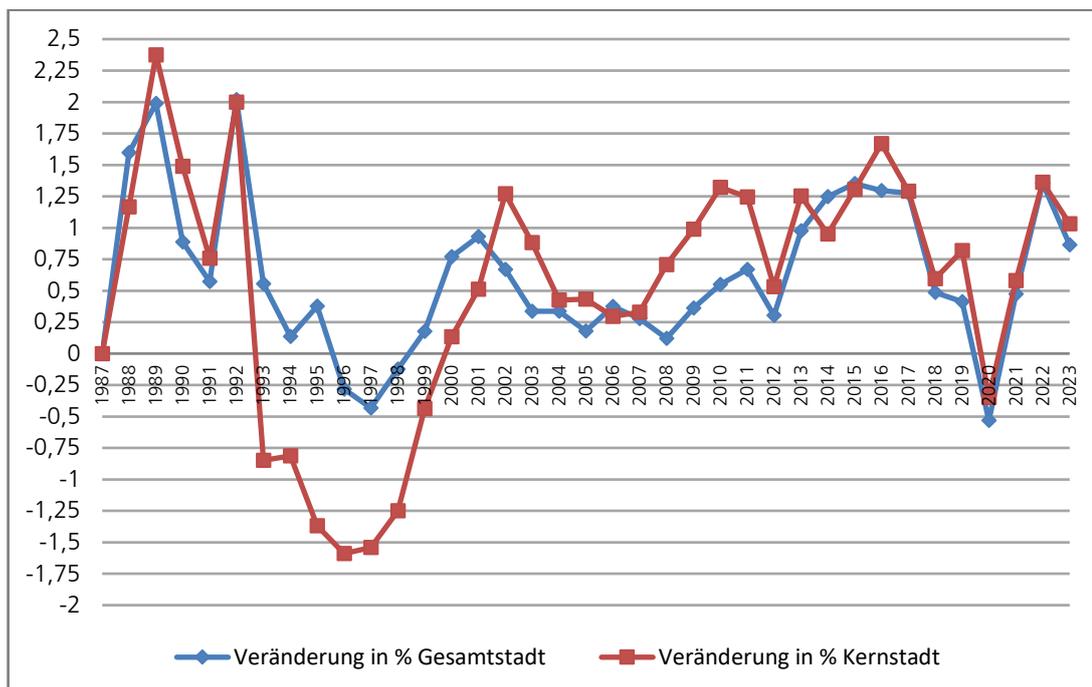
wird die Ulmer Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 um ca. 11,8 % auf 145.691 Einwohner\*innen zulegen.

Die Ergebnisse der Szenarien Minimal und Maximal (Abb. 1) beruhen auf der statistischen Berechnung bzw. Schätzung der Geburten- und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung) sowie der Wanderungsbewegung und den laufenden und zukünftigen Planungen im Wohnungsbau. Dabei ist zu beachten, dass eine geringere Fertigstellungszahl an Wohneinheiten auch einen geringeren Zuzug nach sich zieht.

### 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 großer Wahrscheinlichkeit mit der Corona-Pandemie zusammen, aber bspw. auch mit Entwicklungen bei den Haushaltsgrößen. Ab 2021 folgte dann eine Normalisierung / Trendumkehr in der Gesamtstadt sowie der Kernstadt. Der Bevölkerungszuwachs betrug im Jahr 2023 im Schnitt noch gut 1 % gegenüber 2022 mit ca. 1,36 %.



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

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

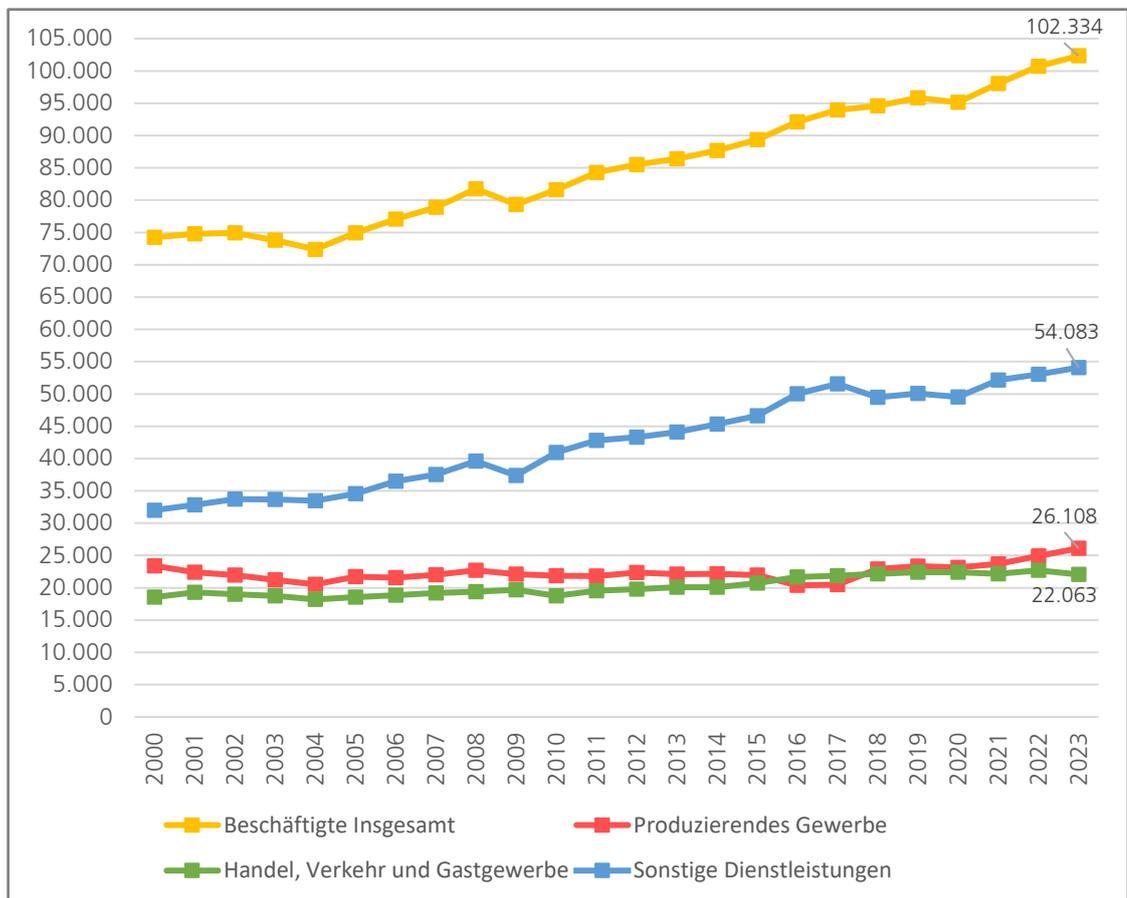
*Auswertung und Darstellung: SUB II*

## 2.2. Arbeitsplatzentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf dem Ulmer Arbeitsmarkt ist in den vergangenen 20 Jahren kontinuierlich gestiegen. Für das Jahr 2023 wurde der bisherige Höchststand von 102.334 Erwerbstätigen gezählt. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 37,9 % 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. 3).

Betrachtet man hingegen die einzelnen Entwicklungskurven im Zeitraum von 2000 bis 2023, fällt das Wachstum im Bereich "Sonstige Dienstleistungen" mit 59,2 % 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 derselbe Bereich zwischen 2020 und 2023 ein Plus von 12,9 % verbuchen. Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte von 2000 bis 2023 ein Plus von gut 19 % verbucht werden.



**Abbildung 3:** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Branchen in Ulm von 2000 bis 2023

Auswertung und Darstellung: SUB II

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

Abruf am 14.06.2024

### 2.3. Mietspiegel und Mietpreisentwicklung

Der qualifizierte Mietspiegel Ulm Neu-Ulm 2023 (qMS) ist das wichtigste Darstellungsinstrument für Bauträger, Vermieter\*innen sowie Mieter\*innen und bietet eine rechtssichere und zuverlässige Informationsquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) in Ulm und Neu-Ulm.

Der qMS stellt eine Übersicht über die in Ulm und Neu-Ulm gezahlten Nettomieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Der aktuell gültige qMS wurde nach § 558d BGB von den Interessenvertretungen der Vermieter\*innen und Mieter\*innen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. In Kraft getreten ist er am 12.11.2023 anstelle des Mietspiegels 2021.

Nach Ablauf von zwei Jahren wird der Mietspiegel anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland an die Marktentwicklung angepasst. Alle vier Jahre ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d Abs. 2 BGB neu zu erstellen

Jahr	Durchschnittliche Nettomiete (Euro/m <sup>2</sup> )	Preissteigerung (in %)
<b>2015</b>	<b>7,23</b>	-
2017	7,43	2,77
<b>2019</b>	<b>8,37</b>	<b>12,65</b>
2021	8,61	2,87
<b>2023</b>	<b>9,39</b>	<b>9,10</b>

**Tabelle 1:** Entwicklung der durchschn. Nettomiete in Euro / m<sup>2</sup>, 2015-2023  
*Datenquelle, Auswertung und Darstellung: SUB I, Stand August 2024*

Hervorgehoben ist jeweils die Neuerstellung, bei welcher eine neue Datenerhebung erfolgt ist. Im nächsten Jahr 2025 findet eine Fortschreibung mittels Indexanpassung des qMS statt

Qualifizierte Mietspiegel (qMS) geben die "ortsübliche Vergleichsmiete" (OVM) in der Gemeinde an. Diese juristische Konstruktion wurde vom Gesetzgeber geschaffen. Die Bestimmungen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) z. B. §§ 556d, 558, 558a, 558d, ff. beschrieben. Der Gesetzgeber hat mit der Mietspiegelreform bestehend aus Mietspiegelreformgesetz (MSRG) und der Mietspiegelverordnung (MSV), im Jahr 2021 einen neuen Rechtsrahmen geschaffen um die ortsübliche Vergleichsmiete so realitätsgetreu wie möglich abzubilden. Die Reform stärkt die Bedeutung des Mietspiegels als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

## 2.4. Leerstand im Wohnungsbestand

Im Zuge des Zensus 2011 und 2022 wurden deutschlandweit Vollerhebungen des Wohnungsbestands durchgeführt. Hierzu wurden in jeder Kommune alle Eigentümerinnen und Eigentümer zu ihrem Wohnungsbestand befragt. Unter anderem wurde auch der Leerstand erfasst und die damit verbundenen Gründe weshalb die jeweiligen Wohnungen leerstehend sind.

Für den Zensus 2011 wurden in Ulm insgesamt 1779 Wohnungen als leerstehend gemeldet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand waren das 2,9 %<sup>2</sup>. Im Rahmen des Zensus 2022 wurde der Wohnungsleerstand erneut abgefragt. Insgesamt wurden im Stadtkreis Ulm 2167 Wohnungen als leerstehend erfasst. Der absolute Leerstand am Gesamtwohnungsbestand betrug 2022 weiterhin 2,9 %<sup>3</sup>. Dies hängt mit dem zwischenzeitlichen Zuwachs am gesamten Wohnungsbestand zusammen.

Im Zuge des Zensus 2022 wurden zudem Gründe sowie die Dauer der leerstehenden Wohnungen erfasst. Diese Datengrundlage wurde im Zensus 2011 noch nicht erhoben. Von den 2167 erfassten Wohnungen sind 903 (ca. 41,7 %) seit 12 Monaten oder länger leerstehend. Weitere 616 Wohnungen (ca. 28,4 %) sind seit weniger als drei Monate leerstehend. Als Gründe hierfür sind laufende bzw. geplante Baumaßnahmen, der Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung oder eine zukünftige Selbstnutzung angegeben worden. Hervorzuheben ist, dass 42,2 % der leerstehenden Wohnungen innerhalb von drei Monaten für den Bezug zu Verfügung stehen und damit ein nicht zu unterschätzendes Potenzial für den Ulmer Wohnungsmarkt bilden. Bei den seit über einem Jahr leerstehenden Wohneinheiten dürfte es sich überwiegend um geerbte Immobilien, derzeit nicht bewohnbare Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf bspw. an Ortsdurchgangsstraßen, oder auch Einliegerwohnungen handeln.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Leerstandsquote für die Stadt Ulm mit der von der UWS ermittelten Leerstandsquote für UWS Wohnungen (vgl. Ziffer 4,5) korreliert. Mit rund 3 % stellt die Leerstandsquote einen sehr guten, und eben auch wohnungswirtschaftlich notwendigen Wert dar. Für notwendige Umzüge, z. B. bei Veränderungen der Haushaltsgröße oder Wohnungsanierungen, werden leerstehende Wohnungen für einen Wohnungswechsel benötigt.

---

<sup>2</sup> Ergebnisse Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Kreisfreie Stadt Ulm am 09.05.2011, Stand: Mai 2013, Seite 15 und 16

<sup>3</sup> Ergebnisse Zensus 2022, Gebäude- und Wohnungszählung, Stand 25.06.2024, [https://www.zensus2022.de/static/Zensus\\_Veroeffentlichung/Regionaltabelle\\_Gebaeude\\_Wohnungen.xlsx](https://www.zensus2022.de/static/Zensus_Veroeffentlichung/Regionaltabelle_Gebaeude_Wohnungen.xlsx) Abruf am 23.08.2024

### **3. Wohnbaustatistik und -entwicklung**

#### **3.1. Kaufpreisentwicklung**

Die Preissteigerungen von 2008 bis 2023 liegen beim Neubau bei ca. 174 % und bei Bestandswohnungen im Verkauf bei ca. 176 %. Erstmals seit 2008 wurde bei Bestandswohnungen im Jahr 2023 ein Rückgang von ca. 14 % (s. Abb. 4) verzeichnet.

Seit Erfassung der Kaufpreisentwicklung im Jahr 2000 wurde 2020, bezogen auf die Gesamtstadt, erstmals ein Rückgang der Kosten pro € / m<sup>2</sup> im Neubau (Erstkauf) um 4 % verzeichnet. Die seitens des Gutachterausschusses festgestellte Kostensenkung musste jedoch differenziert betrachtet werden und wurden bereits in der Wohnungsdebatte 2022 ausführlich erläutert (vgl. GD 026/22).

In den Bereichen I und II<sup>4</sup> wurden 2023 insgesamt 328 Kaufverträge ausgewertet, davon lediglich 26 Stück im Neubau (Erstkauf). Im Bereich der Bestandswohnungen wurden insgesamt 302 Kaufverträge ausgewertet. Davon sind 198 Kaufverträge für Wohnungen vermerkt, die vor 1990 errichtet und durch einen Wiederverkauf veräußert worden sind. Da es sich dabei um größtenteils ältere Bestandswohnungen handelt, ist auch der normierte Mittelwert im Jahr 2023 zurückgegangen. (s. Abb. 4).

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Erstkäufe für Eigentumswohnungen (Neubauwohnungen) im Jahr 2023 gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen sind. So wurden 2020 und 2021 noch jeweils 199 Kaufverträge<sup>5</sup> im Erstkauf seitens des Gutachterausschusses der Stadt Ulm vermerkt. 2022 sank die Anzahl der Kaufverträge auf 147. Der Rückgang bei Erstkaufwohnungen im Jahr 2023 ist hingegen mehr als auffallend.

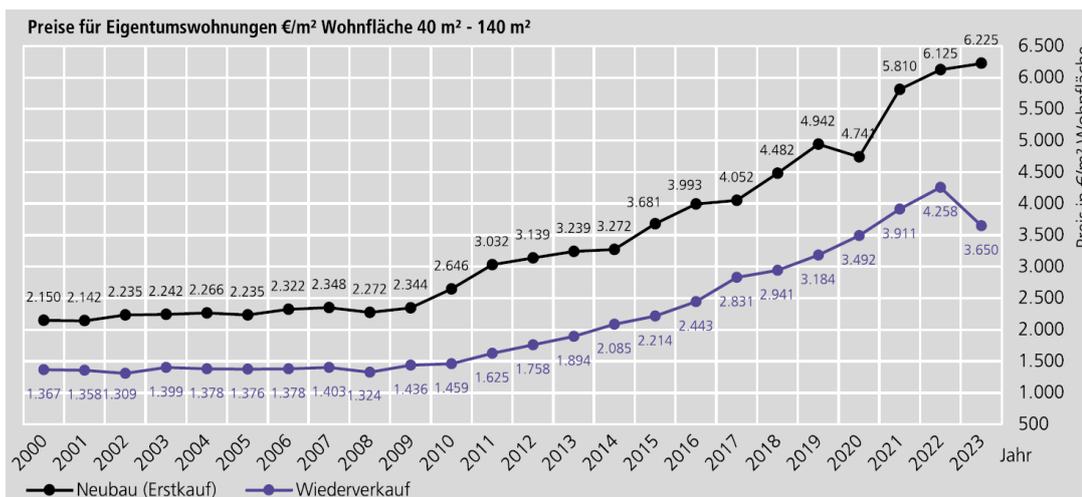
Trotz der hohen Anzahl an fertiggestellten Wohneinheiten im vergangenen Jahr (s. Ziffer 3.2), sind allem Anschein nach besonders viele Mietwohnungen errichtet worden und nur im geringen Maße Eigentumswohnungen. Dazu gehören Wohnungsbauprojekte der UWS sowie der Ulmer Heimstätte als auch weiterer Bauträger, die (fast) ausschließlich im Mietmarktsegment tätig sind.

Die Gründe hierfür können vielseitig sein und sind abschließend nicht vollständig zu klären. Grundsätzlich können aus Sicht der Verwaltung Faktoren wie steigende Kosten für Neubauwohnungen, die Zinsentwicklungen der letzten Jahre oder steigende Risiken für Bauträger (ggf. durch Insolvenz) genannt werden.

---

<sup>4</sup> Zum Bereich I gehören die Ulmer Stadtteile Mitte, Oststadt, Weststadt, Eselsberg, Böfingen, Söflingen und Wiblingen. Den Bereich II bilden die Ulmer Ortschaften.

<sup>5</sup> Auszüge aus den Immobilienmarktbericht 2021, 2022 und 2023 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm



**Abbildung 4:** Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Neubau und Wiederverkauf

Quelle: vorläufige Auswertung aus dem Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm

### Entwicklung von Indizes im Bereich Neubau, Miete und Instandhaltung

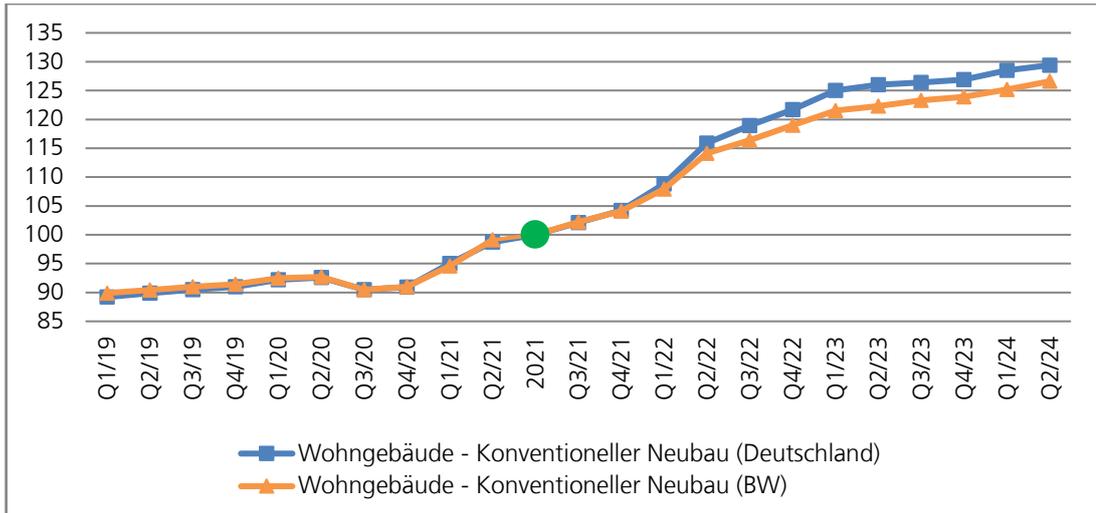
Der Baupreisindex für Wohngebäude im konventionellen Neubau gibt die Preisentwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern wieder. Zur Ermittlung des Baupreisindex werden alle Kosten für die Errichtung des Bauwerks eingezogen. Eine Hinzunahme von Grundstücks- oder Notarkosten sind im Index nicht inkludiert.

Vergleicht man die Baupreisindizes in Deutschland und Baden-Württemberg kann festgehalten werden, dass diese seitdem vierten Quartal 2020 permanent angestiegen sind. Die anfänglich noch moderate Zunahme bis Mitte 2020 (1. Corona-Jahr), ist seit 2021 deutlich angestiegen. Seit Ausbruchs des Ukraine Konflikts im Jahr 2022, hat sich die Zunahme der Baukosten nochmals kräftig erhöht (s. Abb. 5). Betrachtet man die vergangenen vier Jahre, so ergeben sich für neu errichtete Wohngebäude in Baden-Württemberg von Mitte 2020 bis Mitte 2024 Preissteigerungen von 36,6 %.

Geprägt durch diese Entwicklung, sind auch die Baupreise zur Errichtung neuer Wohngebäude (s. Abb. 5) sowie für die Sanierung und Instandhaltung von Bestandgebäuden kontinuierlich angestiegen (s. Abb. 6). Alleine im Zeitraum von 2020 bis 2023 sind die Instandhaltungskosten für Wohngebäude um knapp 34 % gestiegen. Vergleicht man die Werte des Mietpreisindex aus der Vergangenheit mit den letzten Werten aus 2022 und 2023 so kann festgehalten werden, dass auch dieser Bereich einen größeren Zuwachs zu verzeichnen hat. Alleine von 2022 bis 2023 ist der Index um knapp 4 % gestiegen. Der kontinuierliche Zuwachs aus den vergangenen Jahren (1-1,5 %) wurde somit deutlich übertroffen. Für das erste Halbjahr 2024 sind laut des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg bereits weitere 2,5 % Zuwachs verzeichnet<sup>6</sup>

Bereits in der Wohnungsdebatte 2019 (GD 252/19) hatte die Verwaltung aufsteigende Preisniveaus hingewiesen und ausgeführt, welche Probleme damit einhergehen. Konkret wird hierdurch deutlich: Das Thema Wohnen ist weiterhin eines der relevantesten sozialen Themen unserer Zeit.

6



**Abbildung 5:** Entwicklung Baupreisindex Deutschland und Baden-Württemberg einschl. MwSt. von Q1 2019 bis Q2 / 2024, Basisjahr 2021=100

Auswertung und Darstellung: SUB II

Q1= Februar, Q2= Mai, Q3= August, Q4= November

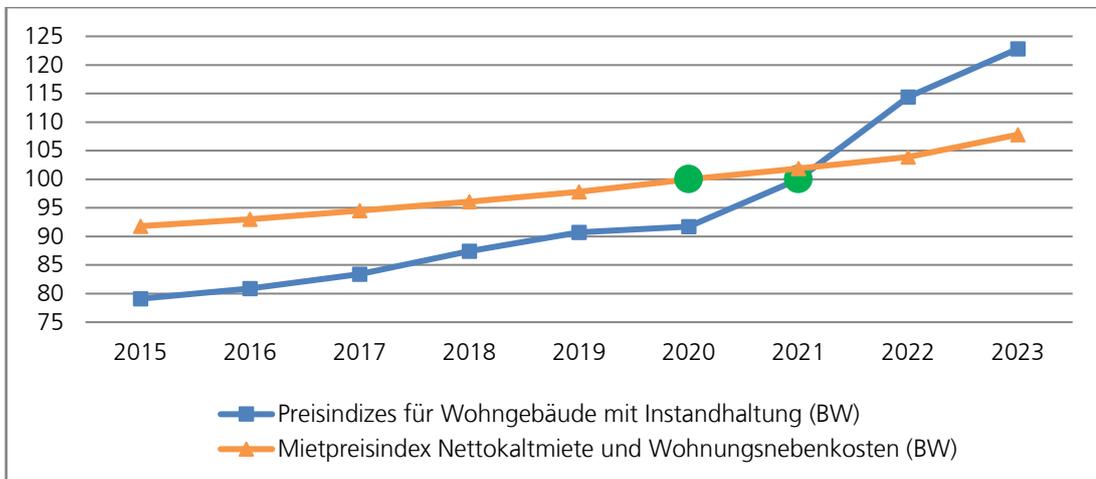
Quelle: Statistisches Bundesamt - [destatis.de](https://www.destatis.de) -

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241650> und

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - [statistik-bw.de](https://www.statistik-bw.de) -

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>

Abruf beider Quellen am 23.08.2024



**Abbildung 6:** Entwicklung Mietpreisindex und Preisindex zur Instandhaltung von Wohngebäuden in Baden-Württemberg von 2015 bis 2023, Basisjahr Mietpreisindex 2020=100, Instandhaltung 2021=100

Auswertung und Darstellung: SUB II

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - [statistik-bw.de](https://www.statistik-bw.de) -

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-LR.jsp?i=h&path=Wohnen/WkostenVerhaeltnis/>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - [statistik-bw.de](https://www.statistik-bw.de) -

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-Instandh.jsp>

Abruf am 23.08.2024

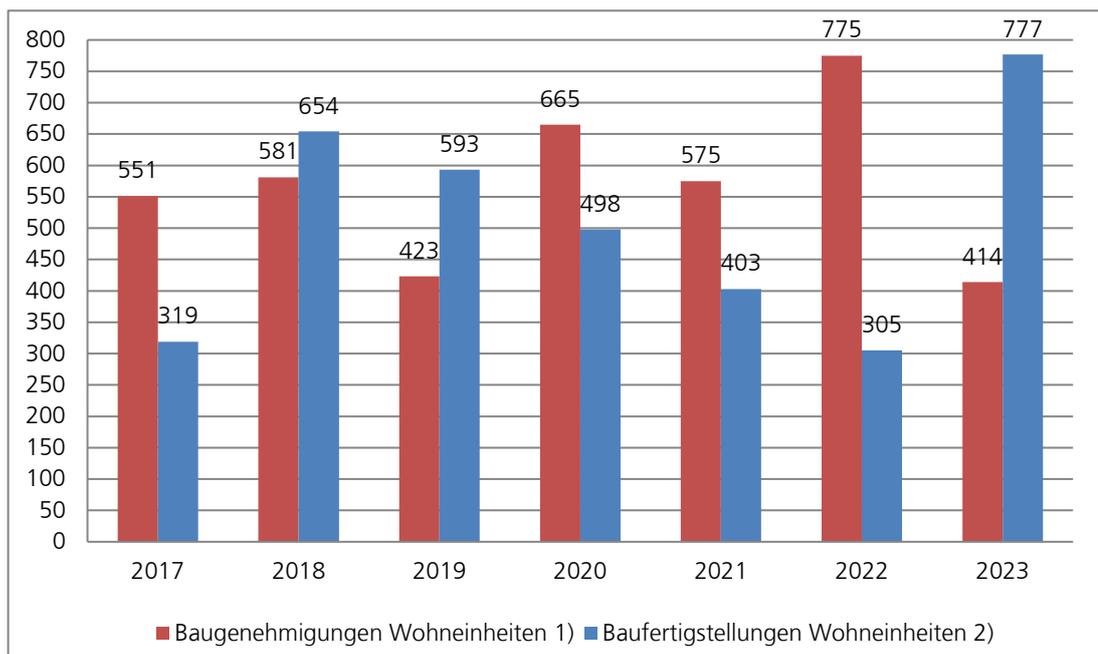
### 3.2. Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Baugenehmigungszahlen der letzten 7 Jahre in Ulm zeigen, dass in der Bauwirtschaft noch kein Abwärtstrend festzustellen ist, ganz im Gegenteil: Mit Ausnahme von 2019 und 2023, wurden in den letzten Jahren durchschnittlich 570 Wohneinheiten genehmigt. Deutliche Zuwächse gab es in den Jahren 2020 und 2022, wobei 2022 mit 775 genehmigten Wohneinheiten ein Höchstwert seit 1995 erreicht wurde.

Für die ersten beiden Quartale des Jahres 2024 weist das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bereits 291 genehmigte Wohneinheiten für den Stadtkreis Ulm aus. Weitere Quartale zu Baugenehmigungen lagen zur Erstellung der GD noch nicht vor.

Im Gegensatz zu den erteilten Baugenehmigungen sind, mit Ausnahme von 2018, die Baufertigstellungszahlen von 2019 bis 2022 kontinuierlich zurückgegangen. 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.

Für das Jahr 2023 ist hingegen dem langjährigen Trend, wieder eine durchaus beträchtliche Anzahl von 777 Wohneinheiten als fertiggestellt gemeldet worden. Zuletzt wurde eine ähnlich hohe Anzahl im Jahr 1996 erreicht.



**Abbildung 7:** Wohnbaugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ulm von 2017 bis 2023

Auswertung und Darstellung: SUB II

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - [statistik-bw.de](https://www.statistik-bw.de) - Statistische Berichte (F II 1-j)

<https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtschaft/Bautaetigkeit/>

Abruf am 14.06.2024

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

### 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 2023 konnte wieder mit einer steigenden Zahl an Baufertigstellungen gerechnet werden. Ein Großteil der Bauvorhaben wird von der UWS, der Ulmer Heimstätte sowie großen etablierten Bauträgern getätigt. Es ist abzusehen, dass in den Jahren 2024 und 2025 jeweils knapp über 600 WE fertiggestellt werden.

Für das Jahr 2026 wird die geplante Baufertigstellungsanzahl bei voraussichtlich ca. 480 WE liegen. Insgesamt wird im Zeitraum von 2024 bis 2026 mit knapp 1.700 WE gerechnet. Davon entfallen ca. 1.550 WE auf die Innentwicklung (s. 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 2024 bis 2026
Beim Brücke (1.BA)	DO-GÖ	130	44
Rohrweg - Betr. Wohn.	DO-GÖ	22	22
Ensostraße	Einsingen	18	18
Egginger Straße	Einsingen	11	11
Egginger Str.-Lachhau Str.	Einsingen	9	9
Am Weinberg o. MG	Eselsberg	800	360
Rathausstraße	Grimmelfing.	30	30
U. d. Hart Teil 2 (2.BA)	Jungingen	97	48
Ehmannstraße 12	Jungingen	9	9
Beimerstetter Straße	Jungingen	24	24
Straubstraße 10	Lehr	30	30
Lämmerbergweg 5	Mähringen	12	12
Kreuzsteige (1.BA)	Mähringen	30	10 (Rest)
Sedelhofgasse 4	Mitte	13	13
Frauenstraße 124	Mitte	48	48
Schweinmarkt	Mitte	10	10
Heigeleshof Nord	Mitte	35	35
Mozartstraße 32	Mitte	12	12
Klinikum Safranberg	Oststadt	323	209 (Rest)
Wielandstraße 11-13	Oststadt	9	9
Wielandstraße 7-9	Oststadt	9	9
Heidenheimer Str. 79	Oststadt	16	16
Klosterhof	Söflingen	32	32
Dichterviertel Teil III	Weststadt	77	77

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2024 bis 2026
Dichterviertel Teil IV	Weststadt	111	111
Dichterviertel Teil V	Weststadt	100	100
Gneisenaustraße	Weststadt	38	38
St. Elisabeth	Weststadt	36	36
Thränstraße 13/1-2	Weststadt	37	37
Beyerstraße / Wörthstraße	Weststadt	29	29
Multscher Straße 11	Weststadt	36	36
Uhlandstraße	Weststadt	54	54
Westerlinger Straße	Weststadt	11	11
Binsenweiher Weg	Wiblingen	40	40
Donautalstraße	Wiblingen	10	10
Johannes-Palm-Straße	Wiblingen	14	14
Hauptstr. 31 & 31/1	Wiblingen	20	20
Rathaus Unterweiler	Unterweiler	7	7
<b>Summe</b>		<b>2349</b>	<b>1640</b>

**Tabelle 2:** Wohnungsbauprojekte inkl. Wohneinheiten von 2024 bis 2026

*Hinweis: Die Tabelle enthält ausschließlich neu zu erstellende Wohnungsbauprojekte ab einer Größe von 7 Wohneinheiten, ca. 120 weitere WE entstehen vsl. in kleineren Wohnungsbauprojekten oder durch Umbauten  
Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand Januar 2024*

### 3.4. Zukünftige Wohnungsbauvorhaben in Ulm

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 2030, wird von 2027 bis einschließlich 2030 mit einer durchschnittlichen Fertigstellungsrate von ca. 600 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

- die Abstellgruppe Ost ("Gleisharfe") in Abhängigkeit des geänderten § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes
- 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. Das Wettbewerbsergebnis sieht auf dem Gelände ein durchmischtes, innerstädtisches Quartier mit Wohnen und Gewerbe vor. Die mögliche Anzahl der zu entwickelnden Wohneinheiten liegt bei ca. 1000 Wohneinheiten. Geplant ist, erste Bauabschnitte mit Wohnanteilen bis 2030 umzusetzen und dann kontinuierlich bis Mitte der 30er Jahre das Areal aufzusiedeln.

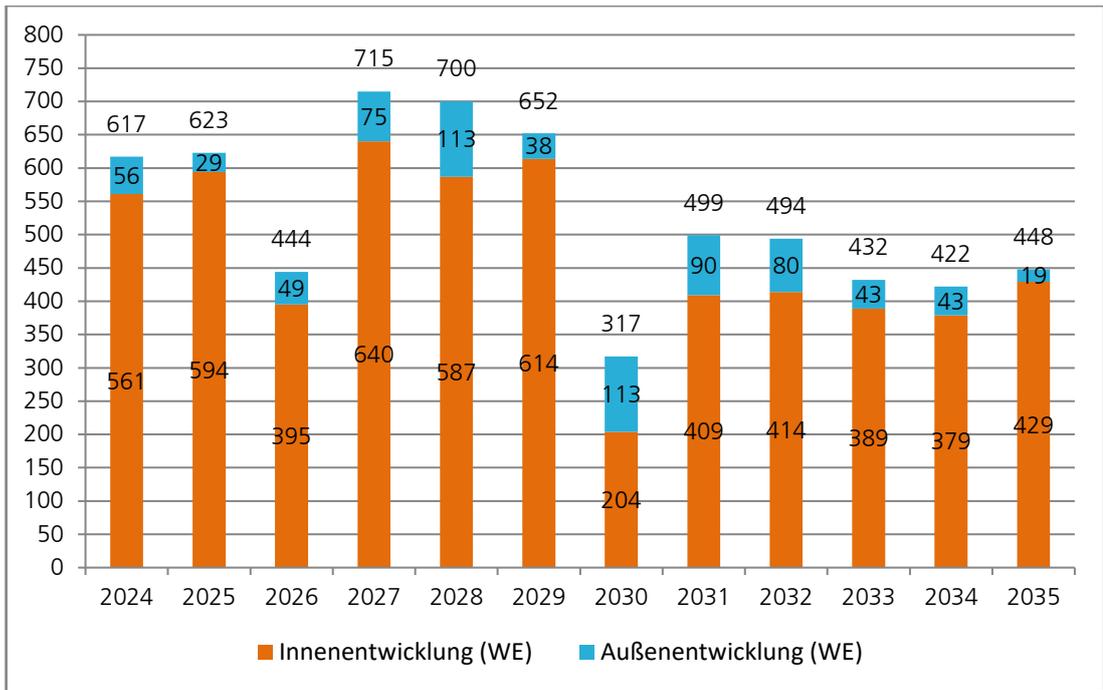
Als weitere langfristige Projekte der Innenentwicklung sind die Umnutzung des Messe Parkplatzes "Stockmahl" in der Oststadt, sowie die Umstrukturierung des Tannenplatz Zentrums im Stadtteil Wiblingen planerisch voranzutreiben. Erste Umsetzungen beider Wohnungsbauprojekte sind derzeit für Mitte der 30er Jahre geplant. Weitere größere Innenentwicklungspotenziale sind derzeit nicht absehbar.

Der Anteil an Baufertigstellungen im Außenbereich, wird sich in Abhängigkeit der Baugebiete bis 2035 (Abb. 8) unterschiedlich stark entwickeln. Dies liegt zum einen in der Reihenfolge der einzelnen Vergaben in den Ortschaften und zum anderen an der Größe der jeweiligen Baugebiete. Bis 2030 gehören u. a. die Baugebiete

- Unter dem Hart Teil II (2+2.1 BA),
- Kreuzsteige (1. BA Rest),
- Nadelbaumäcker,
- Beim Brückle (1. BA) und
- Eschwiesen Teil III dazu.

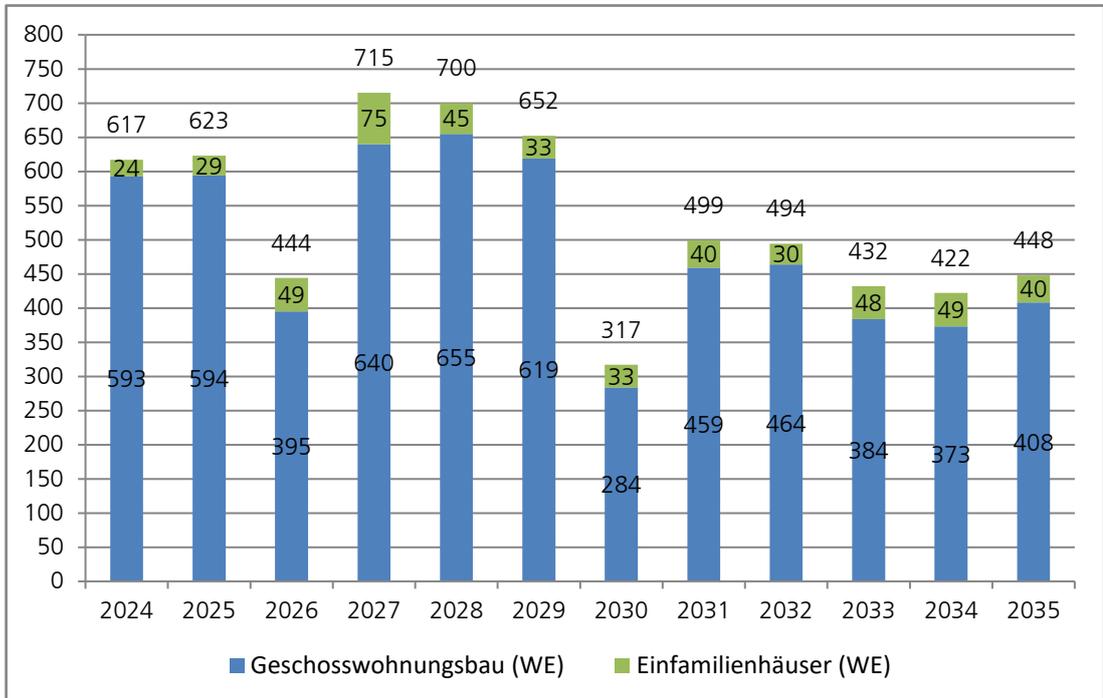
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch zukünftig der Fokus des Wohnungsbaus in der Innenentwicklung liegen wird. Dies wird auch deutlich am Anteil der geplanten Fertigstellungen im Geschosswohnungen (Abb. 9). Die Fertigstellungen im Einfamilienhausbereich werden sich, mit Ausnahme im Jahr 2027 auf ca. 30-50 Wohneinheiten pro Jahr einpendeln.

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, 2024 - 2035

*Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand März 2024*



**Abbildung 9:** Baufertigstellungen differenziert nach Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau, 2024 - 2035

*Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand März 2024*

## 4. Öffentlich geförderte Wohnungen

### 4.1. Lage auf dem Ulmer Wohnungsmarkt

Der anhaltend starke Zuzug nach Ulm, wieder steigende Geburtenzahlen und die seit vielen Jahren kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen generieren in Ulm eine sehr hohe Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum.

Dies verdeutlicht sowohl die aktuelle Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung als auch die gültige Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Stellt man beide Zahlen gegenüber, wird deutlich, wie stark sich die Bevölkerung in Ulm entwickelt hat und noch entwickeln wird. Die aktuelle Vorausberechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sieht für den Stadtkreis Ulm im Jahr 2040 (Basisjahr=2020) 130.243 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>7</sup> vor. Diese Zahl wurde nach städtischen Zählungen bereits am 31.12.2023 erreicht (s. Ziffer 2.1) und zeigt wie sehr das Wachstum Druck auf den Ulmer Wohnungsmarkt ausübt. Nicht zuletzt spiegelt sich die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum auch in der Warteliste von Interessenten der UWS wieder. Mit über 4.200 Bewerber\*innen (s. Ziffer 4.5) hat sich die Situation zu den vorherigen Jahren nochmals verschärft.

Aufgrund des anhaltend starken Zuwachses der Bevölkerung und der Zunahme an Arbeitsplätzen (s. Ziffer 2.2) wird der Druck auf dem Ulmer Wohnungsmarkt weiterhin bestehen bleiben. Trotz der zuletzt hohen Neubautätigkeit kann die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum derzeit nicht ausreichend gedeckt werden. Die damit verbundenen Konsequenzen hatten das Land Baden-Württemberg bereits 2019 veranlasst sogenannte angespannte Wohnungsmärkte auszuweisen, zu denen neben Freiburg, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mannheim und Pforzheim auch Ulm gehört. Die derzeitige Rechtsverordnung gilt noch bis Ende 2025.

Im Rahmen der Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte hat das Land Baden-Württemberg die ausgewiesenen Kommunen in der Vergangenheit ermächtigt, mit dem sogenannten Zweckentfremdungsverbot - als ein Werkzeug - vor Ort gegen Wohnraummangel vorzugehen. So arbeiten die Städte Tübingen und Freiburg bereits seit längerem mit Zweckentfremdungssatzungen. Die dortige Erfahrung zeigt, dass trotz intensiver Bearbeitung, hohem juristischen und politischem Aufwand nur sehr wenig Wohnraum aktiviert werden konnte. Da die Verpflichtung zur Aktivierung von Wohnraum gegen den Willen der Eigentümer\*innen einen starken Eingriff in private Rechte bedeutet, ist die Durchsetzung einer solchen Satzung auch mit entsprechendem Widerstand und juristischem Aufwand verbunden. Die Verwaltung hat sich daher in der Vergangenheit in Abstimmung mit dem Gemeinderat entschieden, diesen Weg im Hinblick auf die möglichst effiziente Ausrichtung des Handelns nicht weiter zu verfolgen (GD 090/16 und GD 312/19).

Um generell das Angebot an bezahlbarem Wohnungen auf dem Ulmer Wohnungsmarkt auszubauen, hat der Gemeinderat im Zuge der Wohnungsdebatte 2022 beschlossen, die Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete in zwei zentralen Punkten anzuheben (s. Ziffer 4.4). Dazu gehört, dass in jedem Bauvorhaben (ausgenommen Baugruppenprojekte) mindestens 40% der Wohnfläche

<sup>7</sup>

Im Vergleich zur Bevölkerungsvorausrechnung 2020 für den Stadtkreis Ulm (s. Ziffer 2.1.), fällt die Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes BW, im Vergleichszeitraum von 2023 bis 2035 für das Bevölkerungswachstum um 12,9 % 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.

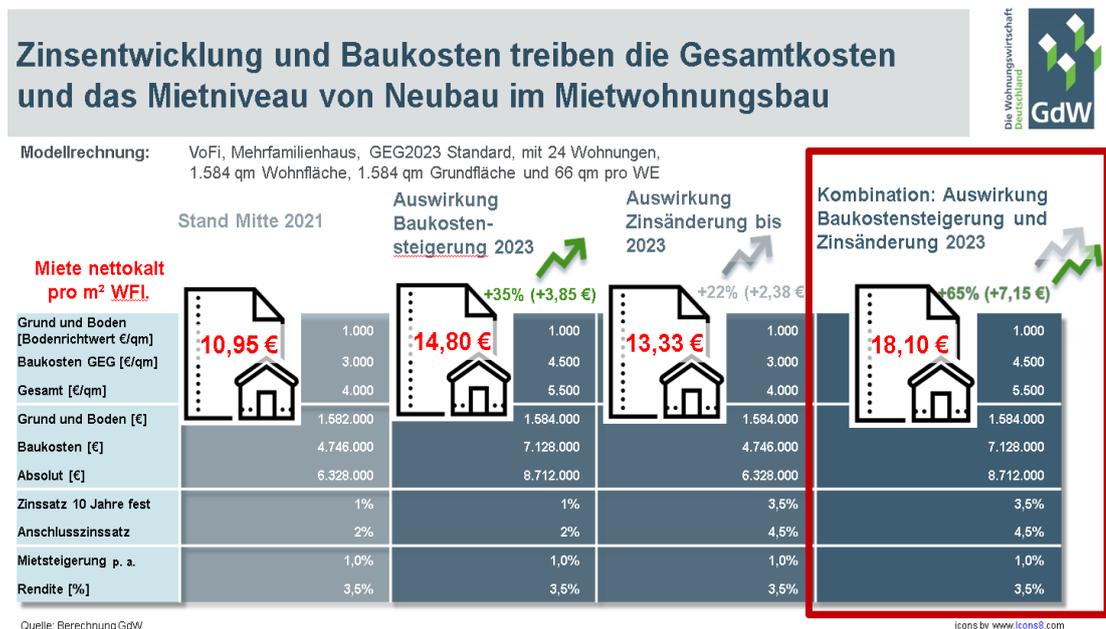
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - statistik-bw.de

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=KR421>

gem. Wohnflächenverordnung als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten sind. Die so entstandenen Wohnungen sind für die Dauer von 25 Jahren zugunsten wohnberechtigter Haushalte zu binden. Damit soll möglichst langfristig preiswerter Mietwohnraum geschaffen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen ist es jedoch unabdingbar, dass die Förderung durch die L-Bank zur Errichtung von geförderten Wohnungen mit ausreichend Kapital hinterlegt sein wird. Andernfalls entstehen durch zeitliche Verzögerungen bei der Mittelbewilligung für die Bauträger sehr große Unsicherheiten, welche wiederum den dringend benötigten Neubau von geförderten Wohnungen gefährden. Mitunter werden dabei die L-Bank-Mittel als Zuschüsse zur laufenden Finanzierung eines Bauvorhabens benötigt. Andernfalls müssten zwischenzeitlich Fremdmittel (u. a. Überbrückungskredite mit einer höheren Zinsbelastung) genutzt werden, um Baumaßnahmen zu finanzieren. Dementsprechend würde eine kürzere Bearbeitungs- und Bewilligungszeit dem Vorhabenträger mehr Planungssicherheit bieten, was für Bauvorhaben in der aktuellen Situation absolut wünschenswert ist.

Welche Auswirkungen die Landeswohnraumförderung BW bei Wohnungsbauprojekten hat, zeigt das folgende Berechnungsbeispiel der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.). So treiben die Baukosten, als auch die Zinsänderungen der vergangenen Jahre die Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt) in die Höhe. Ein zinsverbilligtes oder gar zinsfreies Darlehen (alternativ als Zuschuss) bei Wohnungsneubauten, kann somit effektiv die Auswirkungen der Zinsbelastung abmildern. Die damit verbundenen Einsparungen wirken sich direkt auf den zukünftig zu Grunde liegenden Mietpreis / m<sup>2</sup> aus. In der Berechnung würde die Einstiegsmietende im Neubau dann angenommen bei ca. 15 € anstatt 18 € liegen (s. Abb. 10).



**Abbildung 10:** Berechnungsbeispiel zur Zins- und Baukostenentwicklung und des Mietniveaus von Neubauten im Mietwohnungsbau

*Darstellung: GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)*

*Quelle: GdW*

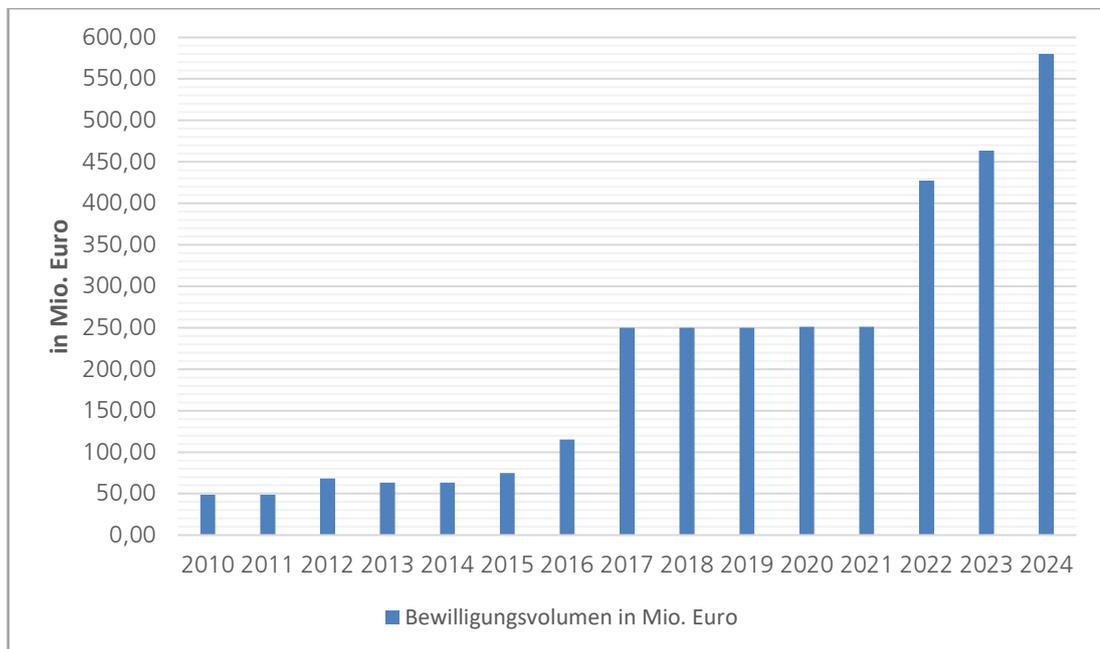
*Abruf: August 2024*

## 4.2. Landeswohnraumförderung BW

Durch die Erhöhung der Bundesmittel für den Wohnungsbau wurde das Wohnungsbauprogramm Baden-Württemberg stetig erweitert und die Fördersummen erhöht. Im Jahr 2022 wurde das Fördervolumen von zuvor 250 Mio. Euro auf 377 Mio. Euro erhöht. Die Möglichkeiten der Förderung wurden ausgeweitet und verbessert, z.B. mit einer Förderung für Werkmietwohnungen, Anhebung des Festbetrags der berücksichtigungsfähigen Baukosten von 3.500 auf 4.000 €/m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2024 beträgt das Fördervolumen voraussichtlich 580 Mio. Euro (s. Abb. 11)

Allerdings kommt es durch die andauernd extrem hohe Anzahl an Förderanträgen seit 2022 zu zeitlichen Verzögerungen bei der Antragsbearbeitung und vor allem auch der Bewilligung und Auszahlung. Die ab ca. April zur Verfügung stehenden Fördergelder, sind aktuell und auch in den vergangenen Jahren meist ab Ende Juni mit der großen Anzahl an Anträgen ausgeschöpft. Das bedeutet, dass die von Juli bis Dezember eingehenden Förderanträge nicht abschließend bearbeitet werden können. Dies ist erst mit der Bereitstellung neuer Fördermittel möglich, was meist erst im Folgejahr der Fall ist. Damit ist für die Akteure über einen langen Zeitraum keine Planungssicherheit gegeben.

Im schlimmsten Fall muss der Bauträger die geförderte Sozialquote lt. den Richtlinien einhalten, die Förderung wird jedoch von Seiten der L-Bank für eine bereits bezogene Wohnung abgelehnt. Der geforderte Mietabschlag wäre nicht subventioniert und müsste vom Verfügungsberechtigten übernommen werden. Eine Trennung der Fördertöpfe für den sozialen Mietwohnungsbau und der Eigentumsförderung ist aus Sicht der Ulmer Verwaltung zu begrüßen.



**Abbildung 11:** Bewilligungsvolumen Landeswohnraumförderprogramme BW

*Auswertung und Darstellung: SUB II, Stand August 2024, vsl. Höhe von ca. 580 Mio. Euro in 2024 bereits ergänzt*

*Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg  
[https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mlw/intern/Dateien/03\\_BauenWohnen/Wohnungsbau/Bewilligungsvolumina\\_Wohnungsbau\\_BW\\_2010\\_bis\\_2023\\_-\\_barrierefrei.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mlw/intern/Dateien/03_BauenWohnen/Wohnungsbau/Bewilligungsvolumina_Wohnungsbau_BW_2010_bis_2023_-_barrierefrei.pdf)*

*Abruf am 14.08.2024*

Derzeit wird auf Länderebene eine politische Diskussion geführt, die Fördermittel im Jahr 2025 und 2026 auf 750 Mio. Euro zu erhöhen<sup>8</sup>. Die Finanzierung für den sozialen Wohnungsbau würde dann zu 70 % durch Bundes- und 30 % Landesmittel erfolgen. Eine konkrete Aussage zur Erhöhung der Fördermittel, kann derzeit vom zuständigen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen nicht getätigt werden.

Nichtsdestotrotz zeigt dieser Umstand, dass das Thema des sozialen Wohnungsbaus auch in den kommenden Jahren unverändert wichtig ist. Dementsprechend wäre eine Erhöhung der Fördermittel nur folgerichtig.

### **Die Wohnraumförderung in der Stadt Ulm**

Förderanträge für die jeweiligen Bauvorhaben (Mietwohnungsbau oder Eigentum) müssen grundsätzlich über die Wohnraumförderungsstelle eingereicht werden. Diese steht bereits beratend vor Antragstellung beratend zur Seite, erläutert Fördermöglichkeiten, berechnet mögliche Fördervolumen und Belastungsgrenzen, stimmt die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des Mietabschlags ab und achtet auf die Vollständigkeit der Unterlagen und Angaben.

Aufwendige Verfahren wie die Anfängliche Mittelbare Belegung werden intensiv beraten und begleitet. Bei dieser Form der Förderung wird zwar der Neubau gefördert, jedoch die Miet- und Belegungsbindung auf Bestandswohnungen übertragen. Da der Mietabschlag der Neubauwohnungen und der Bestandswohnungen identisch sein muss, gehen wesentlich mehr Bestandswohnungen als Neubauwohnungen in die Vermietung.

Vollständige und prüffähige Förderanträge werden mit Stellungnahme der Wohnraumförderungsstelle zur weiteren Bearbeitung an die L-Bank gesendet. Bei Bezugsfertigkeit werden die Objekte zur Überwachung der Miet- und Belegungsbindung in die elektronische Wohnungsbindungsdatei eingepflegt. Belegungs- und Mietverstöße werden nach LWoFG geahndet.

### **Wohnberechtigungsscheine und 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. Neben dem allgemeinen Wachstum in den Bereichen Ein- bis Zwei-Personen Haushalte, werden auch verstärkt größere Wohnungen für Drei- und Mehrpersonenhaushalte mit WBS nachgefragt.

Setzt man hier die geforderten 15 % großer Wohnungen (vorrangig im geförderten Bereich) ins Verhältnis zur Nachfrage nach 4- und Mehr-Zimmerwohnungen kann festgehalten werden, dass jedes Jahr mehr als doppelt so viele Anfragen nach großen Wohnungen getätigt werden, als gebaut bzw. bezogen werden können. Dies hat zur Folge, dass vor allem Familien mit geringen Einkommen schwer an bezahlbare Wohnungen kommen.

---

8

Quelle: Schreiben des Städtetags Baden-Württemberg an die Mitgliedsstätte zum Thema "Förderung des sozialen Wohnungsbaus, hier Sachstand zur Änderung der VwV Wohnungsbau und voraussichtliche Höhe der Fördermittel in den Jahren 2025 und 2026, vom 15.09.2024

						Gesamt WBS	Ausgestellte WBS für große Wohnungen in Prozent (4+ Zimmer)
Anzahl Personen	1	2	3	4	5+		
Zimmer	2	3	4	5	6+		
<b>2020</b>	443	198	118	80	80	919	30,25 %
<b>2021</b>	439	180	103	74	55	851	27,26 %
<b>2022</b>	477	252	176	119	79	1103	33,91 %
<b>2023</b>	693	276	195	141	130	1435	32,47 %

**Tabelle 3:** Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2020 bis 2023

*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 bis 2023 ca. 30 %. Hingegen sind die erfassten Einzüge in 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen vergleichsweise sehr gering (s. Tabelle 4).**

Statistisch gesehen wird somit pro Jahr jeder dritte WBS für eine Familie mit mind. einem Kind (3 Personen) ausgestellt. Hingegen kann nur eine kleine Anzahl an Familien auch eine große Wohnung mit WBS tatsächlich beziehen. Beispielhaft hierfür sind 195 ausgestellte WBS (Familie mit 3 Personen) für eine 4-Zimmer-Wohnung im Jahr 2023 und der tatsächliche Einzug von gerade einmal 42 Familien in eine solche Vier-Zimmer-Wohnung. Die Diskrepanz wird bei den nur geringfügig freien 5-Zimmer-Wohnungen noch größer. So wurden 2023 für eine 5-Zimmer-Wohnung (für 4 Personen) 141 WBS ausgestellt, jedoch konnten nur zwei Einzüge in Wohnungen dieser Größe mit WBS bezogen werden.

							Einzüge gesamt
2020	Zimmer	1-2	3	4	5	6+	
	<b>Einzüge</b>	161	131	50	3	-	345
2021	Zimmer	1-2	3	4	5	6+	
	<b>Einzüge</b>	86	17	11	-	-	114
2022	Zimmer	1-2	3	4	5	6+	
	<b>Einzüge</b>	83	59	21	1	-	164
2023	Zimmer	1-2	3	4	5	6+	
	<b>Einzüge</b>	112	71	42	2	-	227

**Tabelle 4:** Erfasste Einzüge mit Wohnberechtigungsschein 2020 bis 2023

*Datenquelle, Auswertung und Darstellung: SUB I*

Dementsprechend ist die Nachfrage nach großen Wohnungen weiterhin hoch. Zur Begründung kann gesagt werden, dass die bereits genannte hohe Nachfrage nach großen Wohnungen mit WBS, rein rechnerisch, das bestehende Angebot bei weitem

übersteigt. Dies hat zur Folge, dass viele WBS Antragstellerinnen und Antragssteller keinen Erfolg bei der Suche nach geförderten Wohnungen haben und auf dem freien Wohnungsmarkt unterkommen müssen. Dies führt dauerhaft zu einer höheren finanziellen Belastung der einzelnen Haushalte, was gerade für Familien mit Kindern eine hohe Belastung darstellt. Umso mehr Personen mit geringem Einkommen in nicht geförderten Wohnungen leben, umso mehr Sozialleistungen wie z.B. Wohngeld muss über die staatlichen Institutionen bezahlt werden.

Berechtigt zum Bezug einer geförderten Mietwohnung sind ausschließlich Personen mit einem gültigen und passenden Wohnberechtigungsschein. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sind ausschließlich an Mehr-Personen-Haushalte zu vermieten.

Es gelten aktuell folgende Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen:

Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße im Neubau
1	57.800 €	45m <sup>2</sup> mit bis zu 2 Zimmern
2	57.800 €	60m <sup>2</sup> mit bis zu 3 Zimmern
3	66.800 €	75m <sup>2</sup> mit bis zu 4 Zimmern
4	75.800 €	90m <sup>2</sup> mit bis zu 5 Zimmern
5	84.800 €	105m <sup>2</sup> mit bis zu 6 Zimmern
6	93.800 €	120m <sup>2</sup> mit bis zu 7 Zimmern

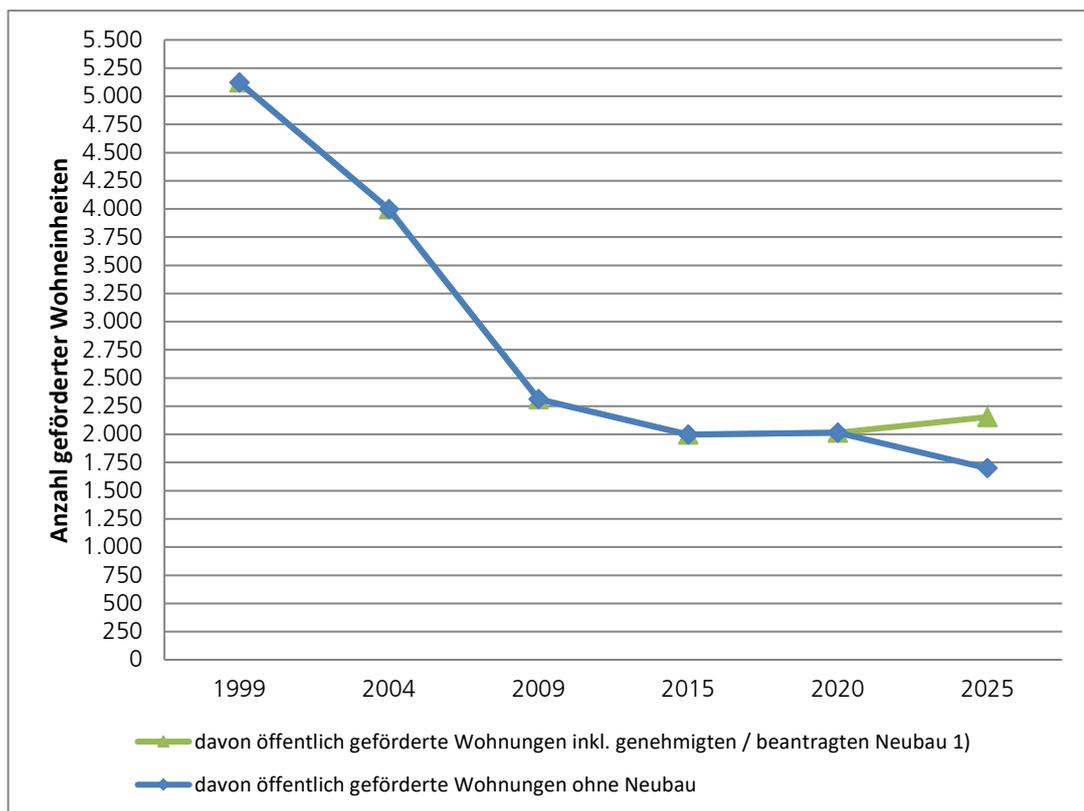
**Tabelle 5:** Haushalts- und Wohnungsgröße nach Einkommensgrenzen  
*Datenquelle, Auswertung und Darstellung: SUB I - Stand Juli 2024*

Zur Sicherung des Wohnungsbestands geförderter Wohnungen wird in regelmäßigen Abständen das Ablaufen der Bindungszeiträume geprüft. Die WRF-Stelle geht auf die entsprechenden Vermieter zu und zeigt Fördermöglichkeiten für eine Verlängerung des Bindungszeitraums auf.

### 4.3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Ulm liegt derzeit bei knapp 3,3 % (Stand 31.12.2023). 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, weiterhin mit einem leichten Anstieg geförderter Wohnungen gerechnet werden (Abb. 12). Der prognostizierte Anteil wird sich von 2014 WE im Jahr 2020 auf voraussichtlich 2.154 WE im Jahr 2025 erhöhen. Würde es keinen Neubau im Bereich der geförderten Wohnungen geben, würden im Jahr 2025 nur noch 1.699 WE verbleiben.



**Abbildung 12:** Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen im Bestand und inklusive Neubau

*Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: SUB I*

*1: darin enthalten sind bereits 565 geförderte Wohneinheiten (genehmigt oder beantragt).*

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 bis 2025	davon geförderte WE bis 2025	Bauträger
Ensostraße	Einsingen	18	16	16	FIDES
Am Weinberg	Eselsberg	800	515	ca. 290 (davon 258 beantragt)	Diverse
Klinikum Safranberg	Oststadt	443	323 (Rest)	103	Diverse
Dichterviertel	Weststadt	1021	321	92	Diverse
Beyerstr. / Wörthstr.	Weststadt	29	29	13	UWS
St. Elisabeth	Weststadt	36	36	9	Siedlungsw.
Söflinger Straße / Uhlandstraße	Weststadt	54	54	40	uh
Kirchstraße	Unterweiler	7	7	2	UWS
<b>Summe</b>		<b>2408</b>	<b>1301</b>	<b>565</b>	

**Tabelle 6:** Projekte mit Anteilen geförderter Wohneinheiten bis 2025

*Hinweis: Die Anzahl der geförderten WE beziehen sich auf die 30% bzw. 40% Quote nach städtischen Richtlinien, die Ulmer Konzeptvergabe (mind. 30% / 40% und mehr) oder freiwilligen Leistungen von Projektentwicklern und Bauherren im Bereich des geförderten Wohnungsbaus.*

*Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: SUB I - Stand Juli 2024*

Im Zuge des Programms "Preisgünstiger Wohnraum" werden vsl. bis 2024 noch 27 geförderte Wohneinheiten des Wohnungsbauprojekts Karlstraße / Neutorstraße hinzukommen. Des Weiteren werden mehrere Einzelbauvorhaben mit einem Anteil von mehr als 30 % geförderter Wohnungen geplant bzw. umgesetzt. Dazu gehören u. a.

- das UWS-Projekt Beyerstraße / Wörthstraße mit einem Anteil von 40 % geförderter Wohneinheiten sowie
- das FIDES-Projekt in Einsingen mit einem Anteil von 100 % geförderter Wohneinheiten.

**Zu den in Tabelle 6 aufgelisteten Wohnungsbauprojekten können bis Ende 2025 weitere Projekte hinzukommen. Diese sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht beantragt bzw. bekannt.**

#### 4.4. **Aktuelle Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete**

Nach mehrjähriger Anwendung der vergangenen und der aktuell 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. 12). Nichts destotrotz ist und bleibt die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ungebrochen (s. Tabelle 3 und 4). Aus diesem Grund hatte die Verwaltung im Rahmen der Wohnungsdebatte 2022 eine Anpassung der "Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete" vorgeschlagen, um den Anteil geförderter Wohnungen nachhaltig auszubauen und zu sichern. Im Zuge der Debatte hatte der Ulmer Gemeinderat im März 2022 beschlossen, die Richtlinien zusätzlich in zwei zentralen Punkten anzuheben. Dazu zählt der Anteil an geförderten Wohnungen in einem Bauvorhaben (mind. 40 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung) anzuheben sowie die Bindungsdauer von 25 Jahren zu erhöhen.

##### **Die aktuellen Richtlinien - Das Wichtigste in Kürze**

Im Zuge der dritten Neufassung der "Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete" vom März 2022 sind die entscheidenden Rahmenbedingungen beschlossen worden, um den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten zu befördern und weiter 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 m<sup>2</sup>**
- **bei jedem Bauvorhaben auf mind. 40 % der Wohnfläche (gem. Wohnflächenverordnung) geförderte Wohnungen zur errichten**
- **Heraufstufung** der **Bindungsdauer auf mind. 25 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**

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 beitragen.

## 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 7.475 eigenen Wohnungen, darunter 1.529 geförderte Wohnungen. Die Interessentensituation ist seit vielen Jahren angespannt, wobei die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den letzten Jahren noch einmal deutlich zugenommen hat. Die Bewertung der Nachfrage- und Mietsituation bei der UWS kann nur einen Ausschnitt des Mietwohnungsmarktes widerspiegeln, allerdings ist dieser auf Grund des Marktanteils der UWS durchaus relevant.

### Interessentensituation

Gegenüber 2022 mit 4.026 Wohnungsgesuchen waren 2023 zum Jahresende **4.236** Gesuche von Wohnungsinteressenten registriert. Von diesen wurden 105 (Vj. 104) als dringende Fälle eingestuft. In der Regel können davon ca. 2/3 kurzfristig mit Wohnraum versorgt werden. Aufgrund der oftmals sehr spezifischen Anforderungen der Gesuche (Größe, Zimmer, Stadtteil etc.) bis hin zu komplexen persönlichen Verhältnissen (Mietfähigkeit, Suchterfahrung, Gewalthintergrund etc.) steht nicht immer sofort eine passende Wohnung zur Verfügung. Die Anzahl der Interessenten steigt seit einigen Jahren stetig an.

Die größte strukturelle Nachfragegruppe stellen nach wie vor die Singles mit 41,4 %. Familien mit Kindern (29,5 %), Paare ohne Kinder (18,9 %), Senioren (12,2 %) und Alleinerziehende (9,9 %) folgen. Menschen mit Behinderung (1,4 %) und Wohnungsverdrängte (0,9 %) sind jeweils nur eine kleine Teilgruppe. 55,9 % der Interessenten sind Migranten mit nichtdeutschem Pass.

Von allen Interessenten wohnen 591 (14,0 %) bereits in einer Wohnung der UWS und wollen auf Grund einer geänderten Lebenssituation oder veränderter Bedürfnisse umziehen. Insgesamt haben 1.514 der am Jahresende registrierten Interessenten bislang mindestens eine Wohnung angeboten bekommen und diese aus den verschiedensten Gründen nicht angenommen. Von allen Bewerbern haben 1.481 (Vj. 1.236) einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist. Der Anteil an allen Interessenten ist auf 35,0 % gestiegen (Vj. 30,7 %).

Zur Vermietung standen 478 (Vj. 409) Bestandswohnungen zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der 86 internen Vermietungen (Vj. 72) konnten insgesamt 392 (Vj. 337) Wohnungen an Dritte vermietet werden. Die Fluktuation ist gegenüber dem Vorjahr auf 6,4 % (Vj. 5,6 %) leicht gestiegen, befindet sich jedoch bereits langfristig auf einem sehr niedrigen Niveau. Die bereits seit Jahren niedrige Fluktuation ist ein wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Mit Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen in den Neubauprojekten am Weinberg (BA I und BA II), in der Karlstraße / Syrlinstraße und in der Söflinger Straße konnten zusätzlich 130 neue Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommen 2 Wohnungen aus der Aufstockung Karlstraße 20.

### Nachfragesituation

Die Gründe für die Wohnungssuche haben sich kaum verändert. Nach wie vor ist eine zu kleine Wohnung der mit Abstand wichtigste Grund für die Suche. Danach folgt der Wunsch der Interessenten nach einer neuen Wohnung wegen der Gründung eines eigenen Haushalts (Single) oder einer Familie. Zu hohe Wohnkosten, gesundheitliche

Gründe, der schlechte Zustand der jetzigen Wohnung und der Auszug wegen Trennung folgen als Suchgründe. 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 oder eine zu teure und zu große Wohnung 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 eine Anmietung. Dazu gehören zumeist Senioren, Studierende, Paare und Singles.

Der Anteil der Interessenten mit Berufstätigkeit ist erneut auf 68,1 % (Vj. 65,6 %) gestiegen und bildet die größte Gruppe. Der Anteil der Transferleistungsempfänger ist auf 14,2 % (Vj. 13,2 %) gestiegen. Der Anteil der Senioren (7,5 %) ist gesunken, ebenso der Anteil der Interessenten in Ausbildung (6,1 %).

Der hohe und gestiegene Anteil der berufstätigen Interessenten und die deutlich gestiegene mögliche Mietbelastung kann als Ausdruck der 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 in den Quartieren sorgen. Bei Beratung und Vermietung wird intensiv darauf geachtet, dass zukünftige Mieter die Wohnkosten auch langfristig zahlen können. Damit sollen nicht nur Mietausfälle verhindert, sondern ebenfalls potentiell schwierige finanzielle Situationen der Mietinteressenten vermieden werden.

### **Leerstand und Mietrückstand**

Der Wohnungsleerstand liegt bei 1,9 % (Vj. 2,1 %). Der operative Leerstand ist zu 0,8 % fluktuationsbedingt, der instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingte Leerstand liegt bei 1,1 %.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse ist zum Jahresende auf 439 (Vj. 458) gesunken. Die Rückstandsquote beträgt 5,9 % (Vj. 6,2 %). Aktives Forderungsmanagement, eine intensive Betreuung und Beratung der betroffenen Mieter und die Vereinbarung von Ratenzahlungen stehen bei der Vermeidung von Mietrückständen und rückstandsbedingten Kündigungen im Mittelpunkt. Die Gesamtsumme der rückständigen Mieten aus aktiven Mietverhältnissen liegt bei 268 T€ (Vj. 284 T€).

### **Zusammenfassung**

Die Bewerbersituation hat sich weiter verschärft. Der anhaltende Binnenwanderungsdruck in der wirtschaftlich erfolgreichen Region und eine fluchtbedingte Zuwanderung sind dafür wichtige Gründe. 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 sehr 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.

Nach Einschätzung der UWS 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. Darüber hinaus ist absehbar, dass durch das schnell gestiegene Zinsniveau, die teilweise entfallende Förderkulisse der KfW in Kombination mit aktuell sehr hohen Baupreisen und Standards der Neubau von Wohnungen mit bezahlbaren Mieten aktuell erheblich erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht wird. Der Neubau von Wohnungen zu bezahlbaren Mieten durch die UWS wird auf absehbarer Zeit nur mit einer Eigenkapitalunterstützung der Stadt Ulm als Gesellschafterin möglich sein.

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 **6,79 €/m<sup>2</sup>** (Vj. 6,57 €/m<sup>2</sup>) 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 eine Art Mietpreislöscher 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 der allgemeinen Mietentwicklung folgend angepasst. Bei einem sehr kleinen Teil von Neubauwohnungen sind Zimmeranzahl, Größe und Belegungsmöglichkeiten nicht mit den Grenzen der KdU kompatibel.

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, zukünftig mit 40 %, 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 ebenfalls im Mietwohnungsbau engagieren.

Derzeit sind folgende konkrete Bauvorhaben in Planung oder Umsetzung:

	WE	Sondernutzung	Status	Geplante Fertigstellung
Am Weinberg BA II (gemeinsam mit uh)	106	Sozialnutzung, Gewerbe, Polizei	im Bau	2024
Dichterviertel (gemeinsam mit uh)	41	KiTa	im Bau	2024
Karlstr. 36 / Syrlinstr. 25	29	Gewerbe	im Bau	2024
Safranberg	39	KiTa	im Bau	2025
Am Weinberg BA III	50	Anker Baugemeinschaften	im Bau	2025
Gertrud-Brandt-Haus (Beyerstraße 14)	31	Gastronomie	im Bau	2025
Ortsverwaltung Unterweiler	7	Büro OV	im Bau	2025
<b>303</b>				
Am Hermannsgarten		KiTa	Projekt- entwicklung	
Mähringer Weg		Clusterwohnung	Projekt- entwicklung	
KiFaz Wiblingen		KiTa	Projekt- entwicklung	
Stadtteilzentrum Böfingen		Bürgerzentrum, Bibliothek	Projekt- entwicklung	
Werkwohnungen In der Wanne		Werkwohnungen	Projekt- entwicklung	

**Tabelle 7:** Neubauvorhaben der UWS bis 2025 und Folgejahre

*Quelle: Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH*

## 5. Rahmenbedingungen für einen effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Wohnungsbau

### 5.1. Ausgangslage und Maßnahmen im Überblick

Die Baukosten und die Baufinanzierungskosten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Das hat vielfältige Ursachen und führt dazu, dass gerade öffentlich geförderte Wohnungen kaum noch wirtschaftlich hergestellt werden können. Seit Monaten wird sowohl in Fachkreisen als auch in den Medien diskutiert, wie man dieser Entwicklung begegnen kann.

Hierzu wurden im Juli zusammen mit wichtigen Akteuren im Ulmer Wohnungsbau (private Bauträger, Ulmer Heimstätte und UWS) die relevantesten Ansatzpunkte diskutiert.

Nachfolgend sind Maßnahmen - sortiert nach Zuständigkeit - aufgeführt, die aus Sicht der Verwaltung für den Ulmer Wohnungsmarkt relevant sind und in wessen Einflussbereich sie stehen.

Maßnahmen	Anmerkungen
<i>Kommune:</i>	
Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren	Angebotsbebauungspläne dauern in Ulm ca. 1 - 1,5 Jahre; Vorhabengezogene Bebauungspläne ca. 0,5 - 1 Jahre; die Stadt Ulm liegt damit im Vergleich mit anderen Baden-Württembergischen und deutschen Städten im vordersten Bereich. Weitere Beschleunigung erscheinen aufgrund der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Beteiligungsprozesse kaum möglich
Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren	Auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen liegt die Stadt Ulm im Vergleich mit anderen Baden-Württembergischen und deutschen Städten im vordersten Bereich. Ulm ist Pilotkommune bei der Einführung der Viba-Plattform = Virtuelles Bauamt; damit wird sich eine geringfügige Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren ab 01.01.2025 erreichen lassen
Senkung der Baugenehmigungsgebühren	Eine degressive Ausgestaltung der Baugenehmigungsgebühren wird im Rahmen der nächsten Überarbeitung der Gebührensatzung geprüft. Da die Erhebung von Gebühren aber grundsätzlich kostendeckend sein soll, ist in diesem Zuge nur eine Änderung der Gebührenstruktur zwischen großen und kleinen Vorhaben möglich
Senkung der Gebühren / Entgelte für Baustelleneinrichtungsflächen	Es soll eine Prüfung erfolgen, ob und in welchem Umfang die Senkung der Gebühren / Entgelte möglich ist. Hierbei ist jedoch zu

	berücksichtigen, dass dies die Einnahmesituation der Stadt Ulm entsprechend reduziert
Reduzierung der Vorgaben an Gestaltung / Architektur	Zukünftig soll die Verpflichtung zur Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens nur Voraussetzung für die Bebauung städtebaulich prägnanter Orte sein; dabei soll eine Wahlfreiheit für den / die Bauherr*in eingeführt werden zwischen Mehrfachbeauftragungen / Wettbewerbe oder der Behandlung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat
Stellplatzschlüssel / Quartiersgaragen	Verringerung der baurechtlich notwendigen Stellplatzanzahl / Wohneinheit; Ersatz von teuren Tiefgaragenstellplätzen durch z. B. Quartiersgaragen Parallel dazu soll die Bewirtschaftung des öffentlichen Raums vorangetrieben werden, da ansonsten dort der Parkdruck relevant zunehmen wird
Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes	LBO Reform: wahlweise monetäre Ablöse möglich
Reduzierung des Umfangs von Fachgutachten	Synergieeffekte bei Fachgutachten prüfen, Erstellung auf die zwingend notwendigen Umfänge reduzieren
Konzeptvergabe	Erfolgt grundsätzlich bei der Vergabe städtischer Grundstücke für Geschosswohnungsbau; wird fortlaufend optimiert (Verringerung der Anforderungen)
Grundstücksvergabe in Erbpacht	Erbaurechte können nur dann wirtschaftlich positive Ergebnisse erzielen, wenn ein Erbbauzins deutlich unterhalb der Zinsen für Fremdkapital liegt. Prüfung, ob und zu welchen Konditionen Erbaurechte bestellt werden sollen und welche Auswirkungen sich damit auf den städtischen Haushalt ergeben
situationsbezogene Reduzierung von Grundstückspreisen	Prüfung, ob, in welchem Umfang und für welche Zielgruppe eine Reduzierung von Grundstückspreisen möglich ist und welche Auswirkungen sich damit auf den städtischen Haushalt ergeben
Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	Die Einführung eines Förderprogramms (Konditionen, Ausgestaltung, Finanzierung) wird geprüft.
finanzielle Unterstützung der UWS	Gesellschaftereinlage zur Finanzierung von Wohnungsbauprojekten in den nächsten fünf Jahren ist beabsichtigt

<i>Private Bauherr*innen:</i>	
serielles/modulares Bauen	Kostensparnis voraussichtlich ca. 10 - 15 %; s. auch Rahmenvereinbarung des GdW; Modellprojekte geplant: Geschosswohnungsbau im Baugebiet Eschwiesen und In der Wanne (UWS)
Standards senken (s. Gebäudetyp E)	Modellprojekt geplant: Errichtung von Wohnungen für Beschäftigte In der Wanne der städtischen Tochtergesellschaften (UWS)
<i>Land:</i>	
Ausreichende Finanzmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	
Überarbeitung der Bezugs-größe für die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) als Berechnungsgrundlage für die Mietpreisabsenkung	
LBO Reform (einfacher / schneller Bauen)	tritt voraussichtlich Anfang 2025 in Kraft
Senkung der Grunderwerbssteuer	BW: 5 %; die Senkung der Steuer führt zu einer Ankurbelung der Bauwirtschaft → trotz gesenkter Steuern mehr Einnahmen
<i>Bund:</i>	
BauGB Novelle (einfacher / schneller Bauen)	tritt voraussichtlich Anfang 2025 in Kraft
<i>Sonstige:</i>	
Zinssenkung	Europäische Zentralbank legt den Leitzins fest = Grundlage für die Entwicklung der Bauzinsen

**Tabelle 8:** Kurzübersicht zu Maßnahmen auf kommunaler-, landes- und Bundesebene sowie für private Bauherr\*innen

*Darstellung: SUB*

## 5.2. Erläuterungen zu Einzelmaßnahmen

### Senkung der Baugenehmigungsgebühren

Im Rahmen der Kostenkalkulation für ein Neubauvorhaben sind sogenannte Baunebenkosten zu kalkulieren. In die Baunebenkosten fließen u. a. die Ausgaben für die Baugenehmigung, für Befreiungen, für die Bauüberwachung vor Ort und für Baulasten ein.

Die Baugenehmigungsgebühren werden gegenüber dem Vorhabenträger durch die jeweilige Kommune erhoben. In Ulm sind die Kosten für Vorhaben in der "Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen der unteren Verwaltungsbehörden im Bereich Bauordnungsrecht und Umweltrecht" festgelegt. Die Verwaltungsgebühr ist eine Wertgebühr und bemisst sich am Bauwert eines Bauvorhabens. Je nach Bauwert steigt bzw. fällt die Baugenehmigungsgebühr sowie alle weiteren Gebühren auf das jeweils angegebene Mindestmaß.

Im Vergleich mit baden-württembergischen Kommunen erhebt die Stadt Ulm derzeit eher geringe Gebühren.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren:

Ulm: 4,0 ‰ der Baukosten, mindestens 272,00 €

Freiburg: 5,0 ‰ der Baukosten, mindestens 486,70 €

Heilbronn: Baukosten bis 10 Mio. EUR 6,3 ‰ der Baukosten, Mindestgebühr 273,00 €, Baukosten zwischen 10 Mio. EUR und 100 Mio. EUR 3,3 ‰ der Baukosten, Mindestgebühr 63.000,00 €, Baukosten über 100 Mio. EUR, Mindestgebühr 330.000,00 €, zzgl. 0,4 ‰ des 100 Mio. EUR übersteigenden Wertes

Karlsruhe: 5,2 ‰ der Baukosten, mindestens 432,00 €

Heidelberg: 5,0 ‰ der Baukosten, mindestens 220,00 €

Mannheim: 5,0 ‰ der Baukosten, mindestens 300,00 €

Im Rahmen der nächsten Anpassung der Gebührensatzung im Laufe der kommenden zwei Jahre, soll überprüft werden, ob eine degressive Ausgestaltung der Baugenehmigungsgebühren erfolgen soll. Eine diesbezügliche Änderung wird sich aber beispielsweise bei Mietwohnungen nur im untersten einstelligen Cent-Bereich auf die Miete auswirken.

### Senkung der Gebühren / Entgelte für Baustelleneinrichtungsflächen

Neben den Baugenehmigungsgebühren sind auch Kosten für Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen) bei der Kalkulation eines Bauvorhabens zu berücksichtigen. Baustelleneinrichtungsflächen sind dann notwendig, wenn Bauvorhaben vor oder während der Baumaßnahme öffentlichen Grund und Boden für einen begrenzten Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Gebühren / Entgelte hierfür werden ebenfalls durch die Kommune erhoben. Die Kosten für BE-Flächen ergeben sich im Gegensatz zu den Baugenehmigungsgebühren durch Festbeträge je Monat.

Zu Baustelleneinrichtungsflächen gehören u.a. die Erstellung von Baugrubenböschungen, Lagerflächen, Kranaufstellflächen, Über- und Unterbaurechte sowie sonstige Entschädigungen.

Die Verwaltung prüft, welche finanziellen Auswirkungen die Senkung der Gebühren / Entgelte auf die städtischen Einnahmen hat. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Gebührenhöhe immer auch Einfluss hat auf die Motivation der Bauherrschaft,

die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen und damit die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmenden möglichst klein zu halten. Ggf. ist eine Differenzierung entsprechend der Auswirkungen auf die öffentlichen Flächen möglich. Eine diesbezügliche Änderung wird sich aber beispielsweise bei Mietwohnungen nur im untersten einstelligen Cent-Bereich auf die Miete auswirken.

### **Erbbaurecht**

In der Stadt Ulm bestehen derzeit 145 Erbbaurechtsverträge. Der Großteil bezieht sich auf Baumaßnahmen der Vereine (62) oder gewerbliche Nutzungen (35), wie bspw. Tiefgaragen oder das Basteicenter. Erbbaurechte für eine Wohnnutzung gibt es insgesamt 46, wobei hiervon 25 auf die Grabenhäuser entfallen.

In vielen Städten gewinnt das Erbbaurecht als Alternative zum Volleigentum immer mehr an Bedeutung. Dies schlägt sich in verschiedenen Grundsatzbeschlüssen der Städte nieder, wobei die Bandbreite von "Vergabe nur noch im Erbbaurecht" bis hin zur "Wahlfreiheit für den Käufer" geht. Letzteres wurde bei den Konzeptvergaben der letzten Jahre in Ulm auch immer als positiv bewertete Option angesetzt, aufgrund der damals niedrigen Zinssituation aber von keinem Bewerber angestrebt.

Ziel ist hierbei immer, eine Stärkung des bezahlbaren Wohnens bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu erreichen, die mit der Grundstücksvergabe verfolgten Zielsetzungen dauerhaft zu sichern und im Interesse einer langfristigen Bodenvorratspolitik das Eigentum im Bestand zu halten. Für viele Investoren, gerade auch bei Käufern von Einfamilienhausgrundstücken, kann der Erbbaurechtsvertrag derzeit eine Möglichkeit sein, das Projekt trotz gestiegener Zinsen und Baukosten zu realisieren. Diese These trifft jedoch nicht auf alle Bauträger/Investoren zu. Beim Abschluss von Erbbaurechtsverträgen bzw. der Forderung Erbbaurechtsverträge abzuschließen, gilt es daher immer, die Vor- und Nachteile für die Stadt, aber auch für den Investor, genau im Blick zu behalten. Damit das Erbbaurecht auf Seiten der Investoren Akzeptanz findet und als gleichwertige Alternative zum Volleigentum gesehen wird, sind bestimmte Voraussetzungen und Rahmenbedingungen notwendig, die es näher zu beleuchten gilt.

So wird beispielsweise das Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum bei der Bemessung von Bonitäten und damit der Festlegung der Annuitäten für Fremdkapital schlechter bewertet. Darüber hinaus wird bei einigen Wohnungsbaugesellschaften die Wertsteigerung des Grundstücks über die Jahre bei der Ermittlung der Miethöhe mindernd angesetzt. Ein echter wirtschaftlicher Vorteil für die Bauherren ergibt sich dabei im Wesentlichen durch eine Reduzierung des Erbbauzinses gegenüber der Zinslast einer Fremdfinanzierung.

Darüber hinaus hat ein Verzicht auf die Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken relevante Auswirkungen auf die kurz- und mittelfristige Haushaltssituation und damit auf die Investitionsfähigkeit der Stadt Ulm.

Bei entsprechender Reduzierung des Erbbauzinses kann jedoch ein relevanter Beitrag auf die wirtschaftlichen Bedingungen des Neubaus von Wohnraum erreicht werden.

### **Stellplatzschlüssel/Quartiersgaragen**

Ein nicht unerheblicher Anteil an den Gesamtkosten bei Neubauprojekten wird durch den Bau von (Tiefgaragen-) Stellplätzen verursacht. Nach derzeitiger Landesbauordnung muss ein Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden. Allerdings kann per Satzung der Stellplatzschlüssel reduziert werden, wie beispielsweise im Dichterviertel und im Wohnquartier Am Weinberg. Aus Sicht der Verwaltung bieten sich reduzierte Stellplatzschlüssel (z. B.: 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit) generell in

Gebieten mit einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Verbindung an. Dazu gehören die erschlossenen Bereiche der Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie einiger Buslinien wie die Linie 4. Auch der Bau von oberirdischen Quartiersgaragen trägt zu einer relevanten Kostenreduzierung bei Quartiersentwicklungen bei. Je nach Größe des Areals kann ein Bauträger allein oder gemeinsam mit anderen Vorhabenträgern eine Stellplatzanlage für das gesamte Quartier errichten.

Zu berücksichtigen ist jedoch hierbei, dass ein reines Ausweichen des Parkens in den öffentlichen Raum unterbunden werden muss. Dies ist allein durch eine Bewirtschaftung des Straßenraums möglich, was damit auch eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzbarkeit dieser Maßnahme ist.

### **Fachgutachten**

Für die Planung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten werden rechtlich notwendige Fachgutachten benötigt (z.B. artenschutzrechtliches Gutachten, Baugrundgutachten). Je nach Anzahl der Gutachten führt dies zu einer Erhöhung der Baunebenkosten. Ggf. können Gutachten bei der Beurteilung mehrerer Bauprojekte herangezogen werden, wenn es sich um die Bebauung eines gesamten Quartiers handelt. Darüber hinaus ist es ggf. möglich, den Umfang von Gutachten etwas zu reduzieren.

### **Situationsbezogene Reduzierung von Grundstückspreisen**

Die Verwaltung prüft, ob eine Reduzierung von Grundstückspreisen situationsbezogen und an Anforderungen geknüpft zielführend ist. Ein Verzicht auf die Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken hat jedoch relevante Auswirkungen auf die kurz- und mittelfristige Haushaltssituation und damit auf die Investitionsfähigkeit der Stadt Ulm.

### **Kommunales Wohnungsbauförderprogramm**

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die damit zusammenhängende Landesförderung hat in den letzten Jahren strukturelle und finanzielle Defizite aufgezeigt (s. Ziffer 4.2). Aus diesem Grund haben einzelne Städte kommunale Förderprogramme zur Schaffung und Sicherung des geförderten Wohnungsbaus aufgestellt. Exemplarisch ist hier die Stadt Karlsruhe zu nennen. Das Förderprogramm dient als "on-top" Zuschuss für Bauträger, die geförderte Wohnungen errichten und vermieten. Voraussetzung für den Zuschuss durch die Stadt Karlsruhe ist eine feste Zusage der L-Bank für das jeweilige Bauvorhaben. Seit Einführung des Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF)<sup>9</sup> in 2014 wurden bis 2020 ca. 930 geförderte Wohneinheiten<sup>10</sup> bezuschusst.

Nimmt man das Karlsruher Wohnraumförderprogramm als Grundlage und bezieht sich auf die Fertigstellungen von geförderten Wohnungen in der Stadt Ulm, so würde sich eine Summe von ca. 2-3 Millionen Euro/Jahr für ca. 100 geförderte Wohnungen ergeben. In diesem Zuge könnten aber weitergehende Anforderungen vereinbart werden wie beispielsweise eine längere Laufzeit der Bindungszeiten.

Die Finanzierung des Förderprogramms wäre ebenfalls an die Zusage von L-Bank Darlehen oder Zuschüssen gebunden und würde aus dem städtischen Haushalt gezahlt

---

<sup>9</sup> Richtlinien Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF), Stand 27.09.2017

<sup>10</sup> Amt für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsstrategie 2035, Wohnen und Bauen, Beiträge zur Stadtentwicklung, S. 141

werden. Eine Kompensation eventuell fehlender Landesförderung durch die Kommune ist dabei wirtschaftlich schwer möglich und politisch auch nicht zielführend.

Für die Betreuung und Überwachung eines solchen Programms müsste zusätzliches Personal eingestellt werden und die Finanzierung muss über den städtischen Haushalt sichergestellt sein. Es wird geprüft, ob ein kommunales Förderprogramm zielführend ist.

### **Serielles/modulares Bauen**

Durch die Anwendung serieller und modularer Bauweisen können die Baukosten künftig voraussichtlich im Bereich von 10 - 15 % gesenkt werden. Hierfür ist eine stärkere Marktdurchdringung entsprechender Produkte verbunden mit einer höheren Wirtschaftlichkeit der Produktion Voraussetzung. Im Zuge der GdW Rahmenvereinbarung (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) "Seriell und modulares Bauen" vom 17. Oktober 2023 wurden insgesamt 25 modulare Wohnungsbaukonzepte ausgewählt, die zum Festpreis grundsätzlich deutschlandweit realisiert werden können.

### **Standards senken (Gebäudeklasse E)**

Im Zuge der anstehenden LBO-Reform (Landesbauordnung Baden-Württemberg) soll die sog. "Experimentierklausel" rechtlich verankert werden. Es ist vorgesehen, "einfache bzw. experimentelle" Bauweisen zuzulassen. Die neue "Gebäudeklasse E" soll einen Lösungsansatz zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau liefern, ohne dabei im Bauordnungsrecht verankerte Aspekte wie Brand- und Umweltschutz oder die Standsicherheit anzutasten. Ein Einsatz ist aus Sicht der Verwaltung insbesondere im Bereich des modularen Bauens denkbar.

## 6. Soziale Aspekte des Wohnens

Der Ulmer Wohnungsmarkt entwickelt sich, ebenso wie in vielen anderen Kommunen, sehr dynamisch. Die Lage wird angespannter, das Angebot kann die Nachfrage nicht decken und verschiedene Zielgruppen konkurrieren miteinander. Dabei gehört Wohnen zu den existenziellen Grundbedürfnissen des Menschen und beeinflusst die Lebensqualität.

Passender und gesicherter Wohnraum wirkt sich wesentlich auf das soziale Leben aus. Denn er ist nicht nur Meldeadresse, sondern Rückzugs- und Wohlfühlraum, Ort der Geborgenheit, des Lernens, des Arbeitens, der Erziehung u. v. m. Ist der eigene Wohnraum gefährdet, z. B. wegen Kündigung, so kann dies zu existentiellen Krisen führen, die weitere Problemlagen wie z. B. Erziehungsfragen, verschärfen.

Besonders Menschen mit Armutserfahrung sind auf dem Wohnungsmarkt mit besonderen Herausforderungen konfrontiert, wie eine aktuelle Studie des Ministeriums für Soziales, Integration und Gesundheit Baden-Württemberg zeigt und im zweiten Bericht zur gesellschaftlichen Teilhabe zur Wohnsituation armutsgefährdeter Menschen in Baden-Württemberg zeigt.

Denn diese Gruppe ist mit einem Eigentümeranteil von 29 % (Gesamtbevölkerung 48,1%) besonders auf Mietangebote angewiesen. Zugleich liegt die Mietbelastungsquote armutsgefährdeter Menschen, also der Anteil des verfügbaren Einkommens eines Haushalts, der für die Mietkosten ausgegeben wird, 2022 bei 44,8% (Gesamtbevölkerung 28,2 %). Bei einer Mietbelastungsquote von über 40 Prozent geht man in der Wissenschaft von einer Überbelastung aus. Personen, die als einkommensreich gelten, gaben durchschnittlich nur 13,8 % ihres Einkommens für Miete aus. Menschen in armutsgefährdeten Haushalten standen in Baden-Württemberg 2022 pro Kopf durchschnittlich 43,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (Gesamtbevölkerung 48,1 m<sup>2</sup>).

Auch in Ulm zeigt sich, dass zunehmend mehr Hilfesuchende in komplexen Problemlagen um Unterstützung bitten. Dabei ist der Wohnungsmarkt in Ulm im Bereich bezahlbarer Wohnraum eine zunehmend knappe Ressource, um die auch andere Zielgruppen ohne finanzielle staatliche Hilfen konkurrieren. Daher ist davon aus zu gehen, dass in den nächsten Jahren auch die Gruppen in den Fokus der Unterstützungssysteme geraten bzw. keinen geeigneten Wohnraum mehr im Stadtgebiet Ulm bzw. im näheren Umkreis finden.

### 6.1. Zielgruppen und besondere Unterstützungsbedarfe

In Vorbereitung der Wohnraumdebatte wurden in einer gemeinsamen abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe folgende Zielgruppen definiert, die meist untereinander auf dem Wohnungsmarkt auf dem Sektor der preisgünstigen Mieten konkurrieren:

- Personen mit drohendem Wohnraumverlust wegen Kündigung (Singles, Familien, ...)
- Wohnungslose Personen, die in 2 Untergruppen unterteilt werden können:
  - Wohnungslose Personen, die derzeit in Wohnraum eingewiesen sind
  - Wohnungslose Personen in stationären Wohnformen auf der Suche nach Anschlusswohnungen
- Personen mit Wohnraum in nicht passender Größe

Diese Zielgruppen wurden auch in den letzten Jahren als Gruppe der 'Leistungs- und Hilfeempfangenden' in den Wohnungsdebatten behandelt und entsprechen im Wesentlichen der Gruppe der Armutsgefährdeten. 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, Straftatlassene, Geflüchtete oder Ältere, die über ein geringes Einkommen verfügen. Die Wohnraumproblematik liegt meist ergänzend zu weiteren Unterstützungsbedarfen vor.

Diese Zielgruppen werden im Folgenden auch in den Fokus genommen und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Weitere im Vorfeld definierte Zielgruppen sind:

- Personen ohne Anspruch auf finanzielle Leistungen, da das eigene Einkommen zu hoch ist, die jedoch von hohen Wohnkosten betroffen sind
- Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten aufgrund von Diskriminierung
- Wohnungslose ohne Anspruch auf Sozialleistungen

Mit diesen Gruppen befasst sich die vorliegende GD jedoch nicht näher bzw. bietet keine Handlungsempfehlungen, da diese Zielgruppen nicht in die Zuständigkeit der kommunalen Wohnungsnotfallhilfe fallen. Insgesamt käme diesen Personen wie allen anderen Zielgruppen, die derzeit von hohen Wohnkosten betroffen sind, eine allgemeine Entspannung des Wohn- und Mietmarkts entgegen.

Personen, die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erfahren, können sich ggf. an Antidiskriminierungsstellen wenden. Die Stadt kann jedoch keinen Einfluss auf das Verhalten von privaten Vermieter\*innen nehmen, ist sich der Problemlage aber durchaus bewusst.

Bei der Gruppe der Wohnungslosen ohne Anspruch auf Sozialleistungen unterstützen Migrationsberatungsdienste. Weitere Leistungen kann und darf die Stadt Ulm nicht bieten. Nichtsdestotrotz werden auch diese Personengruppen in extrem kalten Wintern beim Kälte und Erfrierungsschutz bedacht.

## **6.2. Wohnungslosenberichterstattung - Statistische Grundlage**

Mittlerweile werden statistische Daten nicht nur auf kommunaler Ebene erhoben, sondern auch im bundesweiten Vergleich ausgewertet. Laut der Definition des Wohnungslosenberichterstattungsgesetzes (WoBerichtsG) sind Menschen wohnungslos, wenn die Nutzung einer Wohnung durch eine Person oder eine Mehrheit von Personen desselben Haushalts weder durch einen Mietvertrag oder einen Pachtvertrag noch durch ein anderes Recht abgesichert ist oder eine Wohnung einer Person aus sonstigen Gründen nicht zur Verfügung steht.

Demnach besteht Wohnungslosigkeit auch, wenn die Betroffenen in einer Notunterkunft, einem Wohnheim, bei Freunden oder Verwandten, einer Frauenschutzeinrichtung oder als Selbstzahler in einem günstigen Beherbergungsbetrieb leben. Hinzu kommen nach der Definition auch Personen, die als anerkannte Geflüchtete in Asylunterkünften leben.

Zum Stichtag 31. Januar 2024 waren in Deutschland nach den Meldungen von Kommunen und Einrichtungen rund 439.500 Personen wegen Wohnungslosigkeit untergebracht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, hat sich damit die Zahl gegenüber den Vorjahren weiter erhöht (2023: 372.000, 2022: 178.100).

Der Anstieg der Zahl der untergebrachten wohnungslosen Menschen ist jedoch vor allem auf Verbesserungen der Datenmeldungen im dritten Jahr seit der Einführung der Statistik zurückzuführen.

Von den gemeldeten 439.500 Personen waren 136.900 Geflüchtete in der Statistik erfasst (2023: 130.000). Mit knapp einem Drittel (31 %) aller untergebrachten Wohnungslosen bildeten sie – unterschieden nach der Staatsangehörigkeit – wie bereits im Vorjahr die größte Gruppe in der Statistik (2023: 35 %).

Im Bundesländervergleich waren im bevölkerungsreichsten Land Nordrhein-Westfalen mit 105.100 Personen die meisten Personen wegen Wohnungslosigkeit untergebracht, gefolgt von Baden-Württemberg mit 92.700 Personen und Berlin mit 47.300 Personen. Am wenigsten untergebrachte Wohnungslose wurden im Saarland (2.600), Sachsen-Anhalt (1.000) und Mecklenburg-Vorpommern (700 Personen) gemeldet.

Die Statistik erfasst Personen, denen zum Stichtag Räume oder Wohnungen überlassen oder Übernachtungsgelegenheiten zur Verfügung gestellt worden sind, ohne dass dies durch einen eigenen Mietvertrag, einen Pachtvertrag oder durch ein dingliches Recht abgesichert ist. Zu den erfassten Personen zählen Wohnungslose, die in Not- und Gemeinschaftsunterkünften oder gegebenenfalls auch gewerblichen Unterkünten und Normalwohnraum untergebracht sind. Dies betrifft auch Personen, die in (teil-)stationären Einrichtungen beziehungsweise im betreuten Wohnen der Wohnungslosenhilfe freier Träger untergebracht sind.

Generell nicht in die Erhebung einbezogen sind Personen, die bei Freunden, Familien oder Bekannten unterkommen und Wohnungslose, die ohne jede Unterkunft auf der Straße leben. Personen, die zwar in einer Einrichtung untergebracht sind, deren Ziel aber nicht die Abwendung von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit ist (beispielsweise Bewohner\*innen von Pflegeeinrichtungen, von Frauenhäusern, von Suchtkliniken), sind ebenfalls nicht Teil der Erhebung.

Für Ulm wurden zum Stichtag 31.01.2024 insgesamt 1.461 Personen an das statistische Bundesamt zur Erfassung der Wohnungslosenberichterstattung gemeldet. Davon befanden sich 227 in ordnungsrechtlicher Unterbringung (Notfallwohnen etc.), im W9 6 Personen, in den Aufnahmehäuser-Wohngemeinschaften der Caritas 12 Personen, im Übernachtungsheim des DRK 38 Personen, im Aufnahmehaus für Frauen des DRK 4 Personen und ukrainische Geflüchtete in städtischer Unterbringung waren es zum Stichtag 1.174 Personen.

### **Wenn man diese Personen nach ihrem Haushaltstyp betrachtet ergeben sich folgende Personenzahlen:**

Alleinstehend: 411, Alleinerziehende mit Kindern: 349, Paare ohne Kinder 128, Paare mit Kinder 326, sonstige Mehrpersonenhaushalte 14. 2054 geflüchtete Personen in städtischer Unterbringung mit Status Anschlussunterbringung (AU), davon 954 aus der Ukraine. (Stand: 31.08.2024)

Geflüchtete mit dem AU-Status müssen nicht in einer städtischen Unterkunft untergebracht werden. Sie haben das Recht einen privatrechtlichen Mietvertrag zu schließen. Die Personen haben i.d.R. immer eine Wohnsitzauflage.

Für diese Personengruppen verfügt Ulm über ein differenziertes Angebot innerhalb der Wohnungsnotfallhilfe, dass durch das Zusammenspiel und Netzwerk der beteiligten Träger und Akteure gut greift. Das Hilfesystem wird von vielen Betroffenen angenommen.

### **6.3. Angebote Wohnungslosen- und Wohnungsnotfallhilfe in Ulm**

Mit der GD 336/19 hat der Fachbereichsausschuss am 09.10.2019 die Bausteine zur Wohnungslosen- und Wohnungsnotfallhilfe verabschiedet. Mit der GD 246/22 wurden zwei weitere Bausteine aufgenommen. Eine aktuelle Übersicht aller Bausteine sowie deren jeweiliger Umsetzungsstand findet sich in der Anlage 1 der GD 119/24. Dort sind auch die aktuellen Entwicklungen im System der Wohnungsnotfallhilfe in Ulm detailliert dargestellt. Daher soll hier nur ein kurzer Überblick über Angebote und aktuelle Zahlen gegeben werden.

#### **Clearingstelle für Wohnungsnotfälle der Stadt Ulm**

Hilfesuchende, die ihre Wohnung in Ulm verloren haben oder ohne Wohnung nach Ulm zuziehen möchten, können sich an diese zentrale Anlauf- und Erstberatungsstelle wenden. Hier wird zunächst der konkrete, individuelle Hilfebedarf ermittelt und die hierfür zuständigen Stellen geprüft.

Die Clearingstelle berät und unterstützt die Klient\*innen darin, ihre Notlage nach Möglichkeit aus eigenen Kräften zu überwinden. Sie vermittelt die Hilfesuchenden bei weitergehendem Bedarf in passende Angebote und stellt den Kontakt zum Ulmer Hilfesystem her. Ist die Stadt Ulm zur Unterbringung verpflichtet, informiert die Clearingstelle die städtischen Bürgerdienste (BD I) als für die ordnungsrechtliche Unterbringung zuständige Stelle und gibt eine Empfehlung, welche Unterbringung sinnvoll erscheint. Damit stellt die Clearingstelle einen zentralen, niederschweligen Zugang für sämtliche von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen in Ulm sicher. Sie stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen öffentlichen Leistungsträgern, den städtischen Bürgerdiensten, dem Ulmer Hilfesystem und den Hilfesuchenden dar.)

#### **Tagesstätte und Fachberatungsstelle der Caritas**

Im Jahr 2023 fanden in der Fachberatungsstelle der Caritas 406 Erstberatungen und 1.295 laufende Beratungen statt. In 2024 wurden bis 31.07.2024 825 laufende Beratungen und 278 Erstberatungen erfasst.

#### **Kleiderkammern**

Hier können sich Betroffene mit Kleidung oder Schlafsäcken eindecken.

#### **DRK-Übernachtungsheim**

Insgesamt wurden für das Übernachtungsheim des DRK im Jahr 2023 9.049 Übernachtungen erfasst. Im Vergleich zum Jahr 2022 ist dies ein Anstieg von 36 %. Für das Jahr 2024 wurden mit Stand 31.08.2024 bereits 6.452 Übernachtungen erfasst.

#### **Ulmer Nest**

Im Winter 2022/2023 wurden insgesamt 122 Übernachtungen in den beiden Ulmer Nestern erfasst. Der Betrieb der Nester wurde im Winter 2023/2024 zum 1. November 2023 aufgenommen. Für die Monate November, Dezember, Januar und Februar wurden 95 Übernachtungen erfasst.

## **Aufnahmehäuser**

Für die 12 Plätze der Aufnahmehaus-WGs der Caritas wurden für das Jahr 2023 insgesamt 4.049 Übernachtungen erfasst. Dies entspricht einer Belegquote von 92 %. Im Jahr 2022 lag die Belegquote mit 3.759 Übernachtungen bei 86 %. Für das Jahr 2024 wurden mit Stand 31.07.2024 bereits 2.051 Übernachtungen erfasst.

## **W9: Wohnungsangebot für junge Erwachsene**

Im W9 wurden im Jahr 2023 insgesamt 11 Personen aufgenommen. Die Gesamtanzahl der Bewohner\*innen lag im Jahr 2023 bei 19. Dabei fielen 12 Personen in die finanzielle Zuständigkeit der Stadt Ulm, drei Personen auf den Alb-Donau-Kreis und eine Person auf die Stadt Heidenheim.

## **Notfallwohnen Mähringer Weg und Michelsberg**

Beim Notfallwohnen handelt es sich um Plätze zur ordnungsrechtlichen 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. Ende 2022 wurde die verfügbare Platzzahl auf 80 Plätze aufgestockt. Diese zusätzlichen Plätze wurden in einem weiteren Wohnobjekt in der Michelsbergstr. 5 geschaffen. Trotz der Aufstockung spiegelt sich auch hier die angespannte Situation am Wohnungsmarkt wider. Die 80 Plätze sind durchgängig belegt. In allen vier Quartalen des Jahres 2023 sowie im ersten Quartal des Jahres 2024 kam es sogar zur Unterbringung von 85 bis 100 Personen im Notfallwohnen und zusätzlich erfolgten Unterbringungen über Buchungen von Pensions- bzw. Hotelzimmern. 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 und Michelsberg ca. 15 Monate. Um die betroffenen Personen im Notfallwohnen bei der Wohnungssuche und nötigen Antragsstellungen u. v. m. zu unterstützen, werden sie vor Ort pädagogisch betreut. Diese Betreuung ist jedoch aufgrund des Fachkräfte- und Personalmangels nicht durchgängig möglich.

## **Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung**

Menschen mit gering entlohnten Tätigkeiten, die ergänzend auf Sozialleistungen angewiesen sind, und Menschen im hauptsächlichen Transferleistungsbezug sind Zielgruppe der städtischen Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung. Sie müssen einen Großteil ihrer monatlichen Einnahmen für das existenzsichernde Wohnen ausgeben. Mietschulden sollen vermieden bzw. frühzeitig reguliert werden. Wohnraumkündigungen und Räumungsklagen sollen verhindert oder noch rechtzeitig abgewendet werden. Denn Wohnraumverlust bedeutet üblich ein schwer belastendes, krisenhaftes Geschehen, das für die betroffenen Menschen und deren Familien diverse Folgeprobleme mit sich bringt. Häufig müssen zudem sprachliche Barrieren in der Beratung überwunden werden.

Wie nach Auslaufen der diversen Sondervorschriften zur Abmilderung der Folgen von Corona / der Covid-19-Pandemie erwartet wurde, sind die Fallzahlen in der Wohnraumsicherung in der Zeit von 2022 bis Juli 2024 wieder angestiegen. In 2021 waren 279 ratsuchende Personen verzeichnet worden, in 2022 waren es schon 344 Personen. 2023 folgten 329 Personen und bis Ende Juli 2024 waren es nun schon 197 Anfragen vom Menschen mit der Bitte um Vermittlung und Unterstützung in dringenden Wohnraumfragen.

#### **6.4. Wohnraumakquise - Drehscheibe Wohnraum**

Die Drehscheibe Wohnraum verfolgt sowohl das Konzept der dezentralen Unterbringung von Geflüchteten, als auch die Gewinnung von Wohnraum für Personen mit multiplem Unterstützungsbedarf. Umgesetzt wird dies durch eine Personalstelle bei der Abteilung Soziales. Die Stelle verfügt über ein entsprechendes Budget für Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsmaßnahmen und Mietausfallgarantien (vgl. GD 163/17).

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 zu verbessern. Insbesondere soll hierdurch ein eigenverantwortliches Wohnen in eigenem Wohnraum erreicht werden. Um Anreize für Vermietende zu schaffen, Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen zur Verfügung zu stellen, gibt es verschiedene Angebote. Dazu zählen die Beratung und Begleitung in Fragen zum Mietverhältnis und die passende Mieterauswahl durch eine städtische Ansprechperson, pädagogische Betreuung der Mietenden, Mietausfall- und Instandsetzungsgarantien sowie Sanierungszuschüsse.

Durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit werden private Eigentümer\*innen von leerstehendem oder freiwerdendem Wohnraum angesprochen aber auch Hausverwaltungen, Immobilienvermittlungen und Unternehmen gehören zur Zielgruppe.

Durch die Arbeit der Drehscheibe Wohnraum konnten im Jahr 2022 insgesamt 78 Wohneinheiten, im Jahr 2023 insgesamt 39 Wohneinheiten und in der ersten Hälfte des Jahres 2024 insgesamt 15 Wohneinheiten angemietet werden. Dabei verteilen sich die Wohneinheiten auf die beiden Optionen, die von der Drehscheibe Wohnraum in der Wohnraumakquise verfolgt werden.

Bei der Wohnraumakquise der Drehscheibe Wohnraum wird im Wesentlichen zwischen zwei Optionen/Angeboten unterschieden:

##### **Option 1: Garantievertrag - Sicheres Vermieten mit sozialem Engagement**

Viele Menschen haben es auf dem Ulmer Wohnungsmarkt schwer eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden, zum Beispiel auf Grund sozialer Benachteiligung oder/und der hohen Mietkosten. Andererseits sind sich viele Eigentümer\*innen unsicher, ob sie ihre leerstehende oder freiwerdende Immobilie vermieten sollen, weil sie Probleme mit Mieter\*innen befürchten.

Mit dem Garantievertrag zwischen der Stadt Ulm und ihnen bietet die Stadt ein attraktives Angebot all denjenigen, die unter sicheren Bedingungen sozial vermieten möchten und damit einen wesentlichen Beitrag zu mehr Integration und Teilhabe in unserer Stadt leisten. Ziel ist, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein direktes Mietverhältnis zwischen Vermieter\*innen und Bewohner\*innen zustande kommt.

Diese Option bietet eine garantierte Sicherheit für Vermieter\*innen durch:

- Beratung und Begleitung über die gesamte Vertragslaufzeit durch eine feste städtische Ansprechperson
- garantierte Mietzahlungen und Instandsetzungsgarantie durch die Stadt Ulm
- Sanierungszuschüsse bei notwendigen Renovierungsarbeiten

- Begleitung rund um das Mietverhältnis
- Verlässliche Auswahl der Mieter\*innen
- Mieter\*innen werden sozialarbeiterisch begleitet

## **Option 2: Mietvertrag mit der Stadt**

In diesem Fall mietet die Stadt Ulm über die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft eine Wohnung oder ein Wohnhaus vom Vermieter an und trägt die Miete und die Nebenkosten. Der Wohnraum dient der Unterbringung von Geflüchteten. Es erfolgt eine angemessene Belegung, bezogen auf die Größe und die Anzahl der Zimmer. Die Höhe der Miete orientiert sich an der Mietobergrenze der Grundsicherungsbehörde und dem Mietspiegel Ulm. Das Mietverhältnis wird mit einer Mindestmietdauer von 3 Jahren abgeschlossen.

Bei der Bereitschaft, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird zwischen Vermietenden und der Stadt Ulm ein sogenannter Garantievertrag über eine Dauer von 3 oder 5 Jahren geschlossen. Der Wohnraum wird mittels Nutzungsvereinbarung den Bewohnenden überlassen. Nach erfolgreichem, einjährigem Probewohnen wird ein direkter, unbefristeter Mietvertrag zwischen den Vermietenden und Nutzenden angestrebt. Das Wohnangebot richtet sich an Personen, die ein akutes Wohnungsproblem haben. Den Vermieter\*innen wird neben finanzieller Absicherung und Beratung die Möglichkeit für bürgerschaftliches soziales Engagement geboten.

Bei Objekten, für die z.B. eine Sanierung geplant oder ein Eigenbedarf vorgesehen ist, wird ein Mietvertrag zwischen der Stadt Ulm, der UWS und dem Vermietenden geschlossen. Hierbei handelt es sich um Anmietung von Wohnraum zur Unterbringung Geflüchteter, die Unterbringung erfolgt im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung oder Einweisung. Diese Anmietungen sind temporär begrenzt, jedoch ist eine Mindestmietdauer von 3 Jahren erforderlich, um die Immobilie effektiv zu nutzen.

Im Rahmen der Wohnraumakquise für Geflüchtete konnten im Jahr 2022 insgesamt 72 Wohneinheiten, 2023 37 Wohneinheiten und in der ersten Hälfte 2024 13 Wohneinheiten angemietet werden. Dadurch wurden Kapazitäten zur Unterbringung von rund 1.000 Personen geschaffen. Darunter waren z.B. mehrere Wohnungen und ein größeres Objekt, das von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Verfügung gestellt wurde, der Großteil stammt jedoch aus dem Besitz privater Eigentümer\*innen.

Während einer erfolgreichen Bilanz bei der Anmietung für Geflüchtete bleibt die Akquise von Wohnraum für unterstützungsbedürftige Personen mit dem Ziel des direkten und unbefristeten Mietvertrages zwischen Vermietendem und Bewohnenden weiter herausfordernd. Das lässt sich vor allem zurückführen auf den besonders im niedrigpreisigen Segment angespannten Ulmer Mietwohnungsmarkt. Nichtsdestotrotz konnten im Zeitraum 2022 bis Mitte 2024 auch in diesem Bereich 10 Wohnungen akquiriert und vermittelt werden. Es fanden 13 Vermietungen statt, 4 Belegungen konnten in ein direktes Mietverhältnis überführt werden.

In Kooperation mit der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit wird aktuell eine Werbekampagne erarbeitet, die sich direkt an die Zielgruppe "Vermieter\*innen" richtet. Mit einem frischen Erscheinungsbild, klarer Botschaft und vereinfachter Darstellung der Prozesse soll der Bekanntheitsgrad der Drehscheibe Wohnraum in der Bevölkerung weiter erhöht werden.

### **6.5. Angemessenheitsobergrenze der Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbezug**

Mit der GD 066/24 wurden die aktuelle Angemessenheitsobergrenze der Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbezug ab 01.03.2024 verabschiedet. In 2 Jahren werden die dargestellten Zahlen nach dem vorhandenen Preisindex für die Lebenshaltungskosten fortgeschrieben und es wird darüber im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales berichtet.

### **6.6. Kommunale Handlungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Vorbereitung dieser GD wurden abteilungsübergreifend Handlungsmaßnahmen diskutiert. Im Folgenden werden diese Maßnahmen vorgestellt.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung werden geprüft und ausgearbeitet, sofern hierzu der Auftrag des Gemeinderats an die Stadtverwaltung ergeht.

#### **Ausbau der städtischen Wohnraumakquise**

Die Drehscheibe Wohnraum arbeitet erfolgreich. Insbesondere Wohnraum, den die Stadt anmietet und zur Nutzung derzeit an Geflüchtete vergibt, erfreut sich bei Vermieter\*innen großer Beliebtheit. Dieses Angebot soll aufrechterhalten und erweitert werden, sodass auch weitere Personengruppen auf diese Weise mit Wohnraum versorgt werden könnten. Dennoch soll weiterhin die Variante der Garantieverträge ebenfalls verfolgt werden, um Personen in privatrechtliche Mietverhältnisse zu vermitteln.

Bei Beauftragung durch den Gemeinderat würde die Verwaltung ein Konzept erarbeiten, um eine Aufstockung der Drehscheibe Wohnraum detailliert zu planen und mit personellen und finanziellen Ressourcen zu hinterlegen, die notwendig wären und ergänzend zur Verfügung gestellt werden müssten.

#### **Öffentlichkeitsarbeit**

In der Akquise von Wohnraum für Geflüchtete brachten kommunale Aufrufe Wohnraum zur Verfügung zu stellen deutliche Erfolge. Daher sollen regelmäßige Kampagnen und Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt werden, um weiterhin Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt zu generieren und die anderen Maßnahmen zu unterstützen.

Insgesamt soll auch die Kommunikation zwischen den Abteilungen verbessert werden, um bei möglichen Anfragen von externen Bauherren zu derzeitigen Bedarfen auf dem Ulmer Wohnungsmarkt, an die passenden Ansprechpersonen vermitteln zu können und aufgrund einer gemeinsamen Datenbasis möglichst valide Aussagen treffen zu können.

#### **Wohnungstausch**

Immer wieder leben Personen in zu großem oder zu kleinem Wohnraum. Um diesen besser nutzbar zu machen, sollen Wohnungstauschmöglichkeiten geboten werden. Um hierfür Anreize zu schaffen, sollen ergänzende Angebote geschaffen werden wie Unterstützung beim Umzug, Vermittlung geeigneter Wohnungstauschpartner u. ä.

Im Fall einer Zustimmung durch den Gemeinderat wird die Verwaltung gemeinsam mit externen Partnern ein Konzept zur Umsetzung erarbeiten, notwendige Ressourcen kalkulieren und zur Entscheidung im Gemeinderat vorbringen.

### **Ankauf von Belegungs- und Benennungsrechten**

Mit der UWS hat die Stadt Ulm bereits eine Partnerin, die kostengünstig Wohnraum schafft und mit der eine gute Zusammenarbeit bei der Versorgung mit Wohnraum besteht. Dennoch könnte der Ankauf von Belegungsrechten bei weiteren - auch mittelgroßen - Akteuren auf dem Ulmer Wohnungsmarkt Möglichkeiten schaffen, um Wohnraum für die oben genannten Zielgruppen zu erschließen und diese zu vermitteln.

Hierfür werden finanzielle Mittel notwendig, deren Höhe derzeit noch nicht beziffert werden kann. Sollte der Gemeinderat dieser Handlungsempfehlung zustimmen, würde die Stadt ein mögliches Vorgehen prüfen und - sofern erfolgversprechend - ein Konzept erarbeiten und mit finanziellen Bedarfen hinterlegen, um einen weiteren Baustein in der kommunalen Angebotslandschaft zu schaffen.

Über weiterführende Ansätze, wie sie teilweise in anderen Kommunen verfolgt werden, wurde ebenfalls kontrovers diskutiert. Derzeit scheint eine Realisierung aus Sicht der Verwaltung jedoch nicht möglich, deshalb wurden diese Vorschläge wie die Einführung eines Leerstandsmanagements nicht näher dargestellt.

Die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit soll fortgeführt werden, um auch mögliche Initiativen Dritter zur Wohnraumschaffung zu fördern.

## 7. Fazit und Ausblick

Ulm ist und bleibt auf absehbare Zeit eine wachsende Stadt. Die letzten Einwohnerverluste waren im ersten "Corona-Jahr" 2020, zu verzeichnen. Seitdem gab es sowohl einen kontinuierlichen Zuwachs an Einwohnern als auch an Arbeitsplätzen. Allein in den letzten 20 Jahren kamen mehr als 28.500 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 und der Gewerbegebiete im Ulmer Norden ist davon auszugehen, dass auch zukünftige Wanderungsgewinne nach Ulm zu verzeichnen sind. 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. Diese Zuzüge generieren auch längerfristig 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 4.100 WE geplant, davon ca. 3.600 WE in der Innenentwicklung. Große Wohnungsbauprojekte wie das Bautalcenter-Areal 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.

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 zukünftige Entwicklungen, sollten Flächen im Außenbereich 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.

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 im Hinblick auf die Effizienz der Maßnahmen insbesondere folgende Punkte weiterverfolgt und genauer untersucht werden

- Die Möglichkeiten einer Erbpachtregelung im Hinblick auf die Bezahlbarkeit von Wohnen soll intensiver untersucht werden
- Die Potenziale und Auswirkungen eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms sollen zusammengestellt und für eine Beschlussfassung vorbereitet werden
- Auf die grundsätzliche Anforderung, bei der Bebauung städtischer Grundstücke ein wettbewerbliches Verfahren durchzuführen, wird verzichtet. An städtebaulich prominenten Stellen kann zwischen einem entsprechenden Verfahren oder einer Begleitung des Vorhabens durch den städtischen Gestaltungsbeirat gewählt werden
- Untersuchung der Möglichkeiten zur kostengünstigeren zentralen Unterbringung von Stellplätzen sowie die Reduzierung von Stellplatzanforderungen einschließlich der daraus resultierenden Aufgaben für den öffentlichen Raum
- Förderung von innovativen Wohnungsbaukonzepten (modulare Bauweise)  
In Zusammenarbeit mit der UWS sollen im Baugebiet Eschwiesen III in Wiblingen und im Baugebiet In der Wanne zwei Pilotprojekte in serieller und modularer Bauweise umgesetzt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Reduzierung von baulichen Standards untersucht werden.
- Förderung der Realisierung von differenziert integrierten Kleinstwohnungen, besonders im geförderten Bereich zur Versorgung von Single-Haushalten mit niedrigem Einkommen
- Besondere Berücksichtigung bei der Realisierung und Bereitstellung von großen Wohnungen für Familien mit Kindern (v. a. im geförderten Bereich)
- Beförderung sozioökonomisch gemischter Bewohner\*innenstrukturen - auch in Hinblick auf Zielgruppen mit Unterstützungsbedarf

Bei all diesen Punkten ist aber festzuhalten, dass auf die wesentlichen Punkte der hohen Wohnungskosten, die stark gestiegenen Baupreise einschließlich der hohen Standards des Wohnens sowie die aktuelle Zinssituation von kommunaler Seite kein Einfluss genommen werden kann. Die oben genannten Ansätze können kleine Hilfen sein, das Wohnen künftig wieder preiswerter zu machen. Allein wird es aber von kommunaler Seite nicht möglich sein, die derzeitigen Schwierigkeiten im Wohnungsbau relevant zu beeinflussen.

## **8. Anträge**

### **8.1. Antrag Nr. 179 / 19 der SPD-Fraktion**

Die im Antrag angeregte Zusammenarbeit der Städte Ulm und Neu-Ulm im Bereich des Wohnungsbaus, ist aus Sicht der Ulmer Verwaltung bereits seit vielen Jahren gelebte Praxis. Städteübergreifende Entwicklungen und Planungen werden bei Bedarf zwischen den Fachämtern ausgetauscht und koordiniert. Dies gilt sowohl für städtebauliche als auch für liegenschaftliche Themen. Der direkte Austausch zwischen beiden Stadtverwaltungen ermöglicht ein strategisches und zielorientiertes Vorgehen sowohl im wirtschaftspolitischen Bereich des SUN als auch verwaltungsintern im Bereich des Wohnungsbaus.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sowohl die Verwaltung der Stadt Ulm als auch Neu-Ulm bestrebt ist, so viel Wohnungsbau zu genehmigen wie möglich (s. GD 026/22, Kap. 3.4. und 6.2). Hierzu ist aus Sicht der Verwaltung jedoch keine formalisierte und weitergehende Abstimmung zwischen den Beteiligten erforderlich. Anders als bei der gewerblichen Entwicklung ist eine parallele Entwicklung in Ulm und Neu-Ulm ohne relevante gegenseitige Einflussnahme möglich und sinnvoll. Unter dieser Voraussetzung fehlt die Begründung zur Anpassung der bestehenden und funktionierenden Zusammenarbeit.

### **8.2. Antrag Nr. 185 / 22 der CDU-/ UfA-Fraktion**

Das Thema der Wohnraumversorgung für Fachkräfte ansässiger Unternehmen ist in der Ulmer Verwaltung bekannt und wurde bereits in Teilen in der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 behandelt (GD 312/19, Ziffer 9, Antrag 24/19). Die im Antrag beschriebene Notwendigkeit eines interkommunalen Gremiums ist jedoch aus Sicht der Ulmer Verwaltung nicht notwendig. Wie bereits im Antrag 179 / 19 behandelt, ist die regionale Zusammenarbeit im Bereich des Wohnungsbaus bereits heute auf diversen Ebenen verankert. Beispielhaft ist hierfür die bestehende Kooperation der Städte Ulm und Blaustein in der Umsetzung des Baugebiets "Am Scheibenberg" zu nennen. Zukünftig könnte das Baugebiet als Wohnquartier u. a. für die Wissenschaftsstadt Ulm dienen.

Die Realisierung von Werkswohnungen ist eine gute Möglichkeit Wohnraum für Fachkräfte zu schaffen. Diesem Konzept steht die Verwaltung offen gegenüber, merkt jedoch gleichzeitig an, dass diese speziellen Wohnungen auch in Konkurrenz zum normalen Mietwohnungsmarkt stehen. Inwiefern die Nachfrage nach Werkswohnungen besteht und welche Betriebe Planungen in diesem Bereich verfolgen kann nicht abschließend geklärt werden. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit IHK und PEG ausloten, inwieweit ein Interesse der großen Ulmer Betrieben am Werkswohnungsbau vorhanden und eine Beteiligung möglich ist

Ein Projekt in denen Werkswohnungen für Fachkräfte realisiert werden, ist das Vorhaben der UWS In der Wanne (s. Ziffer 4.5). Die UWS plant und realisiert das Projekt in eigener Verantwortung. Vorrangig sollen dort Werksmietwohnungen für Beschäftigte der SWU, aber auch weiterer städtischer Tochtergesellschaften (PBG) bzw. Eigenbetriebe (EBU) errichtet werden. Letztlich kann dies auch auf Beschäftigte der Stadt Ulm selbst ausgeweitet werden. Diese Art von Gemeinschaftsprojekt zeigt, welche Möglichkeiten für Fachkräfte geschaffen werden können, um in Ulm zu arbeiten und zu leben.

### **8.3. Antrag Nr. 50 / 24 der CDU-/ UfA-Fraktion**

In der Tat ist die Realisierung von weiterem Wohnraum in Ulm eine der drängendsten sozialpolitischen Aufgaben. Den Wohnungsbau in Ulm hat die Verwaltung und der Ulmer Gemeinderat dank der kontinuierlich geführten Ulmer Wohnungsdebatte fortlaufend im Blick. Durch entsprechende wohnungspolitische Beschlüsse hat die Stadt Ulm immer wieder auf aktuelle Entwicklungen reagieren können.

Gerade der öffentlich geförderte Wohnungsbau hat dadurch an Fahrt aufgenommen. Durch die Beschlussfassung des Gemeinderates aus dem Jahr 2022 ist die Förderquote hierbei von 30 % auf 40 % angehoben worden. In den letzten Jahren sind mehrere Hundert öffentlich geförderte Wohnungen hinzugekommen. Dies ist auch für die nächsten Jahre zu erwarten.

Durch die Ulmer Konzeptvergabe ist dieser Wert teilweise sogar noch erhöht worden, was einerseits zu mehr gefördertem Wohnraum führt. Andererseits ist aber auch eine ausgewogene Bewohnerstruktur ein sehr wichtiges Ziel. Daher erscheint ein Wert von derzeit 40 % für Ulm grundsätzlich als angemessen, um eine ausgewogene Mieterstruktur zu erreichen. Höhere Anteile sozialen Wohnungsbaus können im Einzelfall richtig sein, allerdings sollte dies nicht als eine Voraussetzung für die Realisierung von Wohnraum vorgegeben werden, da wir derzeit alles vermeiden sollten, was den Bau von Wohnungen erschweren bzw. im schlimmsten Fall verhindern könnte.