



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 23.05.2013
Geschäftszeichen SUB II-Wil
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 25.06.2013 TOP
Behandlung öffentlich GD 227/13

Betreff: Wohnungsdebatte - Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete
- Beschluss

Anlagen: 1 Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete (Anlage 1)
1 Antrag Nr. 12/187 der CDU-Fraktion vom 15.11.2012 (Anlage 2)
1 Antrag Nr. 12/190 der Grüne-Fraktion vom 20.11.2012 (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete (Anlage 1) zu beschließen. Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft.
2. Den Antrag Nr. 12/187 der CDU-Fraktion vom 15.11.2012 für behandelt zu erklären.
3. Den Antrag Nr. 12/190 der Grüne-Fraktion vom 20.11.2012 für behandelt zu erklären.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
ABI, BM 3, C 3, LI, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1 Ausgangslage

Am 20.11.2012 ist im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der 1. Zwischenbericht der Wohnungsdebatte von 2011 im Ulmer Gemeinderat beraten und zur Kenntnis genommen worden. Darüber hinaus wurden weitere wohnungsbaupolitische Beschlüsse gefasst. So wurde unter anderem die Verwaltung beauftragt, eine „Konzeption zur Förderung von Wohnraum zu erstellen, die sicherstellt, dass im Geschosswohnungsbau 20 % der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum zur Miete entstehen“ (vgl. GD 420/12).

2 Ergebnisse Workshop mit Wohnungsunternehmen und Bauträgern

Am 13.03.2013 fand zur Abstimmung der Richtlinien ein Workshop statt. Die Bauverwaltung hat hierzu lokale Akteure – Bauträger und Vertreter verschiedener Wohnungsbaugesellschaften eingeladen.

Diskutiert wurde hierbei ein von der Verwaltung vorgelegter Zwischenentwurf der Richtlinien.

Folgende Ergebnisse konnten hierbei erzielt werden:

- 20 Jahre Mietbindung ist nach Auffassung der Bauträger ein zu langer Zeitraum. Die Wohnungswirtschaft plädiert für eine 10-jährige Bindung.
- Im Vergleich z. B. zu den bestehenden Stuttgarter Richtlinien handelt es sich um ein moderates Modell.
- Es wurde seitens der Verwaltung zugesichert, die Richtlinien unter Marktbedingungen noch zu überprüfen (siehe Ziffer 4).
- Seitens der Bauträger wurde angeregt zu prüfen, ob man sich von den Richtlinien „freikaufen“ könne, indem man z.B. Familien direkt monetär unterstützt.
- Der Vorschlag, eine Evaluierung nach ca. 4 bis 5 Jahren durchzuführen, wurde von allen Teilnehmern als sehr wichtig eingeordnet.
- Die neu aufgelegte Landeswohnraumförderung ist prinzipiell ein gutes Programm, jedoch mit zu wenig Geld ausgestattet.

3 Zielsetzung und Regelungsinhalte der Richtlinien

Mit den zur Beschlussfassung vorliegenden Richtlinien (Anlage 1) soll nicht der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Dies ist primär Aufgabe des Landes. Vielmehr soll hierdurch ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das preislich und von der Zielgruppe her gesehen „eine Stufe“ über dem öffentlich geförderten Wohnungsbau angesiedelt ist. Es soll Menschen dazu verhelfen, in Ulm eine Wohnung zu finden, die sich in Ulm ansonsten auf dem freien Wohnungsmarkt keine bezahlbare Wohnung zur Miete

leisten könnten und ansonsten gegenwärtig ins Umland abwandern. Zielgruppe sind hier „Schwellenhaushalte“ der mittleren Einkommensgruppe. Hierunter fallen neben Berufsanfängern mit einem noch nicht so hohen Einstiegsgehalt als eine weitere wichtige Zielgruppe auch Familien mit Kindern.

Die Richtlinien treffen zu den folgenden drei Hauptpunkten detaillierte Regelungen (vgl. Anlage 1):

1. Anwendungsbereich
2. Vorgaben bei der Errichtung von preisgünstigen Wohnungen zur Miete
3. Vorgaben bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen zur Miete

Die Richtlinien gelten insbesondere für städtische Flächen in Neubaugebieten, die für Zwecke des Geschosswohnungsbaus veräußert werden. In diesen Gebäuden sind auf mind. 20 % der Wohnfläche Wohnungen zu errichten, die auf die Dauer von 20 Jahren als preisgünstige Wohnungen zu vermieten sind. Die Miete bemisst sich nach dem Mittelwert des Ulmer Mietspiegels. Diese hier festgelegten Durchschnittsmieten liegen ca. 2,00 EURO unter den auf dem freien Wohnungsmarkt derzeit bestehenden Mieten.

Die Belegung dieser Wohnungen erfolgt direkt durch den Vermieter. Mieter müssen hierfür einen Belegungschein der Stadt Ulm für das Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ vorlegen. Dies ist erforderlich, da die Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden sollen, die unter bestimmte Einkommensgrenzen fallen. Diese liegen 30 % über den Grenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung. Für eine vierköpfige Familie beispielsweise liegt das Brutto-Familieneinkommen hier bei max. 72.000 EURO.

4 Wirtschaftlichkeitsberechnung - Vergleichsrechnung

Die Einführung eines 20 %-igen Anteils an bezahlbarem Wohnen hat für Investoren und Bauträger wirtschaftliche Auswirkungen. Diese sollen an zwei Beispielrechnungen aufgezeigt werden.

Die Beispiele müssen bei einem konkreten Projekt angepasst werden.

Beispielrechnung an einer 80 m²-Wohnung, Standard KfW-Effizienzhaus 55 mit mittlerem Mietspiegelwert. Bei dieser energetischen Bauweise kann ein Zuschlag von 5 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt werden.

Modell 1 - Objektverkauf durch Bauträger:

Baukosten (Erstellung incl. Grundstück):	2.700 €/m ² Wohnfläche
Verkaufspreis:	3.300 €/m ² Wohnfläche
Zugesicherte Mietrendite:	3,65 %

Um diese Mietrendite zu erreichen, ist eine Miete von 10,04 €/m² notwendig. Im preisgünstigen Bereich wäre diese auf 8,19 €/m² zu reduzieren. Bei einem 20 %-igen Anteil dieser Wohnungen im Gesamtobjekt ergibt sich eine kalkulatorische Reduzierung des durchschnittlichen Verkaufspreises um 121 €/m² auf 3.179 €/m².

Um diese Differenz auszugleichen, gibt es folgende Möglichkeiten:

- Renditeverzicht,
- Preisaufschlag auf nicht preisgünstige Wohnungen bzw.
- Einsparungen bei der Ausstattung.

Modell 2 - Bestandshalter und Eigenvermietung

Baukosten (Erstellung incl. Grundstück): 2.700 €/m² Wohnfläche

Bei Bestandunternehmen, wie z.B. der UWS oder ulmer heimstätte werden langfristige Rendite-, Finanzierungs- und Rekapitalisierungsansätze zugrunde gelegt. In der hier angewendeten VoFi-Methode (vollständiger Finanzplan) fließen neben den Gestehungskosten auch die Finanzierungsaufwendungen, Abschreibungen, Unterhalt und Bewirtschaftung sowie kalkulierte Preisentwicklungen ein. Die Objekte werden über die wirtschaftliche Lebensdauer von 50 Jahren abgeschrieben und mit den bekannten Zinsansätzen ausfinanziert. Unter diesen Rahmenbedingungen, einem 25 %-igen Eigenkapitaleinsatz und unter Verwendung der derzeit verfügbaren Darlehenskonditionen ergeben sich folgende Eigenkapitalverzinsungen:

Notwendige Miete (s. Modell 1)	10,04 €/m ²	3,7 %
Preisgünstige Miete gem. Mietspiegel	8,19 €/m ²	2,6 %
Kalkulatorische Miete (80%+20%preiswert)	9,66 €/m ²	3,6 %

Die Verringerung fällt hier geringer aus, da die Unterschiede durch die lange Abschreibungsdauer und die damit verbundene degressive Renditeentwicklung der Objekte teilweise kompensiert werden. Diese Modellrechnung zeigt aber auch, dass mit dem derzeitigen Mietspiegelniveau Neubauten nur schwerlich zu diesen Mieten errichtet werden können, insbesondere vor dem Hintergrund steigender technischer und energetischer Anforderungen und Baukosten.

6 Kongress „Bauen mit Baugruppen“

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 20.11.2012 (GD 420/12) ist die Verwaltung beauftragt worden, einen Kongress über das „Bauen mit Baugruppen“ durchzuführen. Die Veranstaltung fand am 05.06.2013 in den Räumlichkeiten der HfG statt. Es sind insg. ca. 500 Bürgerinnen und Bürger, die sich für das Thema „Baugemeinschaften“ interessieren, alle Kommunen in der Region Donau-Iller

und zahlreiche Bauträger und Architekten eingeladen worden. Über den Fachkongress ist vorab auch in der Presse informiert worden.

Über die Veranstaltung wird mündlich berichtet, da die Ergebnisse aus zeitlichen Gründen nicht mehr in die Sitzungsvorlage einfließen konnten.

7 Anträge

Antrag Nr. 12/187 der CDU-Fraktion vom 15.11.2012 und Antrag Nr. 12/190 der Grüne-Fraktion vom 20.11.2012

In beiden Anträgen wird die Einrichtung einer Kontaktstelle „Neuer Wohnungsbau“ bzw. eine Kontaktstelle „Wohnen in Ulm“ beantragt.

Zunächst werden die gemeinsamen Punkte der beiden Anträge behandelt. Weiter unten wird auf die jeweils unterschiedlichen Aspekte eingegangen:

Die Situation für den Bürger auf dem Ulmer Immobilien- und Wohnungsmarkt kann grundsätzlich zunächst wie folgt in vier wesentliche Bereiche unterteilt werden:

1. Bauherren, die ein Wohnhaus neu errichten wollen,
2. Eigentümer, die bestehendes Wohneigentum sanieren wollen,
3. Käufer einer Bestandsimmobilie von privat,
4. Mietinteressenten, die entweder auf der Suche nach einer Wohnung/ Haus auf dem freien Markt sind, oder sich bei der UWS oder anderen Unternehmen um eine Wohnung bewerben.

Bauherren und Baugruppen, die auf einem städtischen Grundstück bauen wollen, haben einen zentralen Ansprechpartner – die Abteilung Liegenschaften bei der Stadt Ulm. Hier werden in persönlichen Beratungsgesprächen alle erforderlichen Informationen gebündelt weiter gegeben, bzw. bei weitergehendem Beratungsbedarf, wie z.B. bestehenden Fördermöglichkeiten, Beantragung von L-Bank-Krediten etc., der entsprechende städtische oder sonstige Ansprechpartner benannt. Eine weitere Informationsmöglichkeit ist hier der Internetauftritt der Stadt Ulm. Unter der Rubrik „Bauen und Wohnen“ können zahlreiche Informationen, Ansprechpartner und ggf. entsprechende Formulare abgerufen werden.

Eigentümer, die ihr Haus z.B. modernisieren möchten, finden zunächst auf dem freien Markt der Architekten und Handwerker ein ausreichendes Angebot. Zudem bestehen Beratungseinrichtungen direkt bei der Stadt Ulm (z.B. zur städtischen Förderrichtlinie für den Einsatz von Energiesparmaßnahmen) bzw. Stellen an denen die Stadt Ulm beteiligt ist (z.B. regionale Energieagentur). Auch die SWU als städtische Tochter übernimmt solche Aufgaben. Weitere Informationen finden sich ebenfalls auf der o.g. Internetseite der Stadt Ulm. Weitere Beratungsleistungen in diesem Bereich bieten heutzutage auch die Finanzdienstleister an.

Auf dem privaten Immobilienmarkt (sowohl Eigentumserwerb als auch Vermietung) kann und darf seitens der Stadt Ulm grundsätzlich keine Maklertätigkeit übernommen werden. Es sollte auch seitens der Stadt Ulm keine Konkurrenz - in welcher Form auch immer - aufgebaut werden. Die Stadt kann hier allerdings sehr wohl die politischen und fachlichen Weichenstellungen vornehmen, z.B. durch die Förderung von Häusern zur Miete oder die Bereitstellung von Grundstücken für besondere Wohnformen (z.B. Generationenhäuser). Beides wird in Ulm umgesetzt und im Rahmen der Wohnungsdebatte regelmäßig berichtet.

Anders verhält es sich bei dem Wohnungsangebot der UWS. Die UWS als städtische Tochtergesellschaft nimmt hier seit Jahrzehnten ihre vielfältigen Aufgaben als städtische Wohnungsbaugesellschaft erfolgreich wahr. Daher ist auch hier keine eigenständige, städtische Kontaktstelle erforderlich. Dies wird wie folgt begründet:

- Die Erfassung von Wohnungssuchenden für geförderte und preiswerte Wohnungen erfolgt bei der UWS. Die geforderte Datenerfassung ist bei der UWS vorhanden.
- Der Wohnungsbericht der UWS wird jährlich im Aufsichtsrat vorgestellt.
- Die vorhandene Datenerfassung ist repräsentativ und aussagekräftig.
- Eine Kooperation der Wohnungsunternehmen mit der Stadt findet seit Jahren intensiv statt.

Datenerfassung und Qualität

- Eine Verlagerung der Interessentendaten in eine Kontaktstelle würde zu redundanter Datenhaltung personenbezogener Daten und zu mehrfacher Registrierung für Wohnungssuchende führen.
- Die Datenherausgabe der UWS-Interessentendatei wäre datenschutzrechtlich nicht zulässig.
- Bei einer Datensammlung durch eine zentrale Stelle gäbe es keine Erhöhung der Aussagekraft (Qualität der Daten ist wichtiger als Menge der Daten).
- Organisatorisch schwierige Datenhaltung (wer ist wie lange wohnungssuchend? Rücklauf bei Anmietung etc.).

Kompetenz Wohnungsgesellschaften

- Es ist nicht zu erwarten und aus Sicht der Stadtverwaltung auch nicht zielführend, dass Wohnungsgesellschaften die vorhandene Kompetenz der Bewerberanalyse mit dem Ziel einer wohnungs- und soziopolitisch ausgewogenen Vermietung delegieren, da dies zu den Kernkompetenzen der Unternehmen zählt. Vergleichbare Kompetenzen sind an anderer Stelle nicht vorhanden.

Weitere Aspekte

- Wohnungssuchende ohne Transfer-/Sozialhintergrund werden nicht auf eine Kontaktstelle gehen, um sich „erfassen“ zu lassen.
- Vermieter werden freie Wohnungen i.d.R. keiner Kontaktstelle melden. Wenn das passiert, dann ist das nur der weitgehend unvermietbare „Restbestand“.
- Hauptvermarktungsweg am freien Markt ist das Internet (einfacher und schneller)
- Impulse für den Wohnungsmarkt wären ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Wohnungsbautätigkeit an anderen Rahmenbedingungen orientiert als an der erfassten Anzahl Wohnungssuchender.

Die Verwaltung schlägt daher vor, an der bewährten Praxis festzuhalten.

Teilaspekte Antrag Nr. 12/187 der CDU-Fraktion vom 15.11.2012

Eine Wohnungstauschbörse kann durchaus ein sinnvolles Instrument sein, mit dem ältere Menschen ihre zu große Wohnung z.B. an eine Familie mit Kindern veräußern können, deren Wohnung wiederum durch Familienzuwachs zu klein geworden ist. Zudem gibt es Untersuchungen dahingehend, dass mittlerweile bereits jeder zweite Mieterhaushalt zwischen dem 55. und dem 75. Lebensjahr umzieht. Die Mobilität in dieser Altersgruppe wächst. Vor diesem Hintergrund kann eine Wohnungstauschbörse für Ulm durchaus sehr hilfreich sein. Allerdings ist dies ein klassisches Aufgabenfeld für Immobilienmakler. Bei

einer von der Immobilienwirtschaft in Ulm zentral geführten Tauschbörse könnte die Stadt allenfalls unterstützend tätig werden.

Teilaspekte Antrag Nr. 12/190 der Grüne-Fraktion vom 20.11.2012

Die Grüne-Fraktion fordert in Ihrem Antrag darüber hinaus, dass Haushalte, welchen der Gesetzgeber einen besonderen Vorrang einräumt (z.B. Schwangere, schwerbehinderte Menschen, Obdachlose etc.), ebenfalls durch die beantragte Kontaktstelle in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft unterstützt werden sollen.

Kontaktstelle für Wohnungssuchende in Notlagen ist in Ulm hauptsächlich die UWS. Sie verfügt über das größte Wohnungskontingent in Ulm und kann im Hinblick auf die Zusammensetzung der Mieterschaft am besten die Vergabe freier Wohnungen steuern. Ein zusätzlicher Verwaltungsoverhead wäre hier kontraproduktiv.

Des Weiteren sei an dieser Stelle auf die sich derzeit in Bearbeitung befindliche Untersuchung von Weeber und Partner „Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm“ verwiesen. Die vom Fachbereich Bildung und Soziales in Auftrag gegebenen Studie zur Wohnversorgung von Haushalten in gefährdeten Lebenslagen wird bei Vorliegen der Ergebnisse im Gemeinderat vorgestellt werden.

Es wird weiterhin beantragt, dass die bei der Abteilung SUB I geführten Haushalte, die einer Unterstützung bedürfen, berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um gesetzlich geregelte Verfahren - zum einen die Bewilligung und Auszahlung von Wohngeld und zum anderen die Ausstellung eines Wohnberichtigungsscheins (WBS) (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter GD 420/12, Ziffer 3.3). Beim Wohngeld handelt es sich um eine Subjektförderung für Personen, die nicht auf Wohnungssuche sind, sondern für ihre bestehende Wohnung Wohngeld beantragen.

Die Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen müssen das Vorliegen des WBS bei Vermietung prüfen und die Vermietung gegenüber der Stadt Ulm anzeigen. Das den Kommunen gesetzlich eingeräumte Belegungsrecht von öffentlich geförderten Wohnungen wird in Ulm den Wohnungsbaugesellschaften und den sonstigen Wohnungseigentümern überlassen. Die UWS, die den Großteil der in Ulm bestehenden öffentlich geförderten Wohnungen besitzt, belegt die Wohnungen nach einem Dringlichkeitskatalog. Für die wenigen, sich in privater Hand befindlichen Wohnungen wäre es wirtschaftlich gesehen nicht darstellbar, für die Ausübung des Belegungsrechts beispielsweise eine zusätzliche Stelle in der Verwaltung zu schaffen, zumal das Vorliegen eines WBS – als wichtigstem Kriterium – seitens der Verwaltung überprüft wird.