

Stadt Ulm



## Wohnungsdebatte < 2016 >

Sitzung des Gemeinderates  
am 23. März 2016

Vorlage

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan über die Bauvorhaben und –gebiete bis 2021
2. Auflistung der Bauvorhaben und –gebiete bis 2021
3. Auswertung der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre
4. Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete (ENTWURF)
5. Antrag Nr. 203/14 der SPD-Fraktion
6. Antrag Nr. 208/14 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>
7. Antrag Nr. 18/15 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>
8. Antrag Nr. 112/15 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>
9. Antrag Nr. 115/15 der SPD-Fraktion
10. Antrag Nr. 167/15 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Das Wichtigste in Kürze .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rückblick auf die Beschlüsse von 2011 und 2012.....</b>	<b>4</b>
2.1. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2011 .....	4
2.2. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2012.....	5
2.3. Baufertigstellungen .....	5
2.4. Einfamilienhäuser zur Miete .....	6
2.5. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen.....	6
2.6. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften.....	6
2.7. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen.....	6
2.8. Konzept preisgünstiger Wohnraum zur Miete .....	7
2.9. Nutzungsmischung in der Kernstadt .....	7
2.10. Entwicklung Hindenburg- und Bleidornkaserne .....	7
2.11. Bauherrngemeinschaften und Kongress „Bauen mit Baugruppen“ .....	8
<b>3. Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung.....</b>	<b>9</b>
3.1. Bevölkerungsentwicklung.....	9
3.2. Wanderungsbewegungen in Ulm und mit dem Umland .....	10
3.3. Bautätigkeit und Siedlungsentwicklung.....	12
3.4. Geschosswohnungsbau.....	15
3.5. Baugenehmigungen.....	16
3.6. Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten .....	17
3.7. Die Entwicklung in Neu-Ulm.....	18
<b>4. Quantitätssicherung .....</b>	<b>20</b>
4.1. Mittelfristiger Bedarf .....	20
4.2. Innenentwicklungspotenziale .....	21
4.3. Sanierung/ Aufstockung und Ersatzbebauung .....	22
4.4. Baulücken.....	22
4.5. Überplanung von Einzelstandorten .....	23
4.6. Neubauvorhaben der UWS .....	23
4.7. Reserven Flächennutzungsplan .....	25
4.8. Baugebiete und Bauvorhaben in den Jahren 2017 bis 2021 .....	25
<b>5. Soziale Stabilität und Qualitätssicherung .....</b>	<b>26</b>
5.1. Neubau und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum.....	27
5.1.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	27
5.1.2. Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ der Stadt Ulm.....	29
5.2. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen.....	33
5.3. Baugruppen.....	34
5.4. Verfahren bei der Vergabe stadteigener Grundstücke.....	35
5.5. Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm .....	35
5.6. Kommunale Anschlussunterbringung für Flüchtlinge und anerkannte Asylbewerber.....	37
5.7. Qualifizierter Mietspiegel Ulm/ Neu-Ulm .....	38
5.8. Aktuelle wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und des Landes .....	38
5.8.1. Mietpreisbremse .....	41
5.8.2. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau .....	41
5.8.3. Zweckentfremdungsverbot .....	41
5.8.4. Umwandlungsverordnung.....	42
5.8.5. Kappungsgrenzenverordnung und Kündigungssperrfristverordnung .....	42

<b>6. Anträge</b> .....	<b>44</b>
6.1. Antrag Nr. 203/14 der SPD-Fraktion .....	44
6.2. Antrag Nr. 208/14 der Grüne Fraktion Ulm <sup>3</sup> .....	44
6.3. Antrag Nr. 18/15 der Grüne Fraktion Ulm <sup>3</sup> .....	44
6.4. Antrag Nr. 112/15 der Grüne Fraktion Ulm <sup>3</sup> .....	45
6.5. Antrag Nr. 115/15 der SPD-Fraktion .....	45
6.6. Antrag Nr. 167/15 der Grüne Fraktion Ulm <sup>3</sup> .....	46

## 1. Das Wichtigste in Kürze

Im Mai 2011 hat der Ulmer Gemeinderat die Neuausrichtung der Ulmer Wohnungsdebatte beraten und beschlossen (GD 144/11). Die Beschlüsse haben damals den Planungshorizont 2012 bis 2016 umfasst.

Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Baufertigstellungen übertraf mit ca. 350 WE/a deutlich die Zielgröße von 300 Wohnungen,
- der Geschosswohnungsbau konnte wieder deutlich „hochgefahren“ werden,
- Errichtung von ca. 300 barrierefreien Wohnungen,
- Errichtung von über 100 großen, 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen,
- Vermarktung der ersten 40 preisgünstigen Wohnungen zur Miete,
- die ersten Baugruppenprojekte sind in Realisierung bzw. Projektierung.

Nach fünf Jahren ist auch auf Grund der aktuellen Flüchtlingssituation und der sich damit weiter verschärfenden Verknappung des Wohnungsangebotes eine Neuausrichtung der Wohnungsdebatte für den Zeithorizont 2017 bis 2021 wie folgt vorgesehen:

- Verdoppelung der Baufertigstellungszahlen von derzeit 350 WE pro Jahr auf zukünftig 700 WE pro Jahr,
- von den insgesamt geplanten 3.500 WE sollen rund 80 % in der Innenentwicklung realisiert werden,
- Erstellung von Innenentwicklungskonzepten für drei Schwerpunkte: Unterer Eselsberg, Wiblingen-Tannenplatz und Böfinger Steige,
- Ausweitung des Programms „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ durch Erhöhung des preisgedämpften Wohnflächenanteils von 20 % auf 30 %, bei gleichzeitiger Absenkung der Vorgaben für barrierefreies Bauen und des Anteils großer 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen – im Sinne einer Kompensation,
- weitere Förderung von Baugruppenprojekten.

Inhaltlich ist dieser Bericht wie folgt aufgebaut:

Zunächst wird unter Ziffer 2 abschließend über die Umsetzung der Beschlüsse von 2011 und 2012 berichtet. Zur schnellen Übersicht dienen die tabellarischen Zusammenfassungen auf den folgenden Seiten.

Unter Ziffer 3 sind die Analysen, Trends und Prognosen zur Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung entsprechend aktualisiert worden.

Auf Grund des derzeit auch in Ulm angespannten Wohnungsmarktes wird unter Ziffer 4 auf die geplante Verdoppelung der Baufertigstellungszahlen und die verschiedenen Instrumente der Flächenaktivierung und des Flächenmanagements eingegangen.

Abschließend wird der wichtige Aspekt der sozialen Stabilität und Durchmischung in den einzelnen Wohnquartieren beleuchtet. Wichtigstes Instrument wird hier zukünftig das Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ sein.

## 2. Rückblick auf die Beschlüsse von 2011 und 2012

Im Rahmen der Wohnungsdebatte „2011“ sind die folgenden, den Wohnungsbau betreffenden Beschlüsse gefasst worden:

- Neubaurate von 300 WE (100 WE in Einfamilienhäusern, 200 WE im Geschosswohnungsbau)
- Im Geschosswohnungsbau 1/3 der Wohnungen als große, familienfreundliche Wohnungen
- Im Geschosswohnungsbau alle Wohnungen barrierefrei
- Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete
- Vergabe von 50 % der Baugrundstücke in den Ortsteilen an nicht Ortsansässige
- Förderung des gemeinschaftlichen Bauens
- Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftshäusern (mind. 20 % Wohnanteil)

### 2.1. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2011

Beschluss	Umsetzung	Bemerkungen	Ausführlich unter Ziffer:
300 WE/a	ja	299 WE in 2013 und 426 WE in 2014 (WE in neuen Gebäuden)	2.3 und 3.3
hiervon 100 WE im Einfamilienhausbereich	ja	89 WE in 2013 und 183 WE in 2014	2.3 und 3.3
davon 10 Einheiten pro Jahr zur Miete	ja	39 Einheiten im Türmle 2016 weiter 4 WE	2.4
200 WE im Geschosswohnungsbau	ja	210 WE in 2013 und 243 WE in 2014	2.3 und 3.4
Im Geschosswohnungsbau auf städt. Grundstücken 1/3 der Wohnungen größer/gleich 4 Zimmer	ja	2014 sind 49 WE baufertiggestellt worden. Der Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013 beträgt gerade mal 21 WE.	2.5 und 5.2
Im Geschosswohnungsbau auf städt. Grundstücken grundsätzlich alle Wohnungen barrierefrei	ja	Im Lettenwald und an weiteren Standorten werden derzeit 292 barrierefreie Wohnungen nach DIN realisiert	2.5 und 5.2
50 % der Baugrundstücke in Ortschaften werden an Interessenten von außerhalb vergeben	ja		2.6
Einrichtung einer Plattform für Baugruppen,	ja	Freihaltung von Grundstücken in mehreren Baugebieten	2.11 und 5.3

Reservierung von Grundstücken		Erste Projektrealisierung im Lettenwald	
Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum für besondere Zielgruppen und Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung aufzeigen	ja	Gutachterliche Untersuchung ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden umgesetzt.	2.7 und 5.5

## 2.2. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2012

Beschluss	Umsetzung	Bemerkungen	Ausführlich unter Ziffer:
Stellungnahme zur Neuausrichtung der Landeswohnraumförderung	ja		
Konzept preisgünstiger Wohnraum zur Miete	ja		2.8 und 5.1
Umsetzung des o.g. Konzepts	ja	ca. 40 WE im Lettenwald bereits vertraglich gesichert	2.8 und 5.1
Nutzungsmischung im Kernstadtbereich – 20 % Wohnanteil	ja		2.9
Vorbereitung Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Hindenburgkaserne	ja	Entwicklung ohne förmliche Entwicklungssatzung	0
Vorbereitung Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Bleidornkaserne	nein	Liegenschaft noch nicht verfügbar	0
Durchführung eines Kongresses „Bauen mit Baugruppen“	ja	Kongress am 05.06.2013 mit ca. 120 Teilnehmern aus der Bürgerschaft und der Fachwelt	2.11

## 2.3. Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen in neuen Gebäuden (ohne Umbau) konnten in den letzten fünf Jahren (2010 bis 2014) wieder deutlich gesteigert werden. Setzt man auch schon für die Jahre 2010 und 2011 die neu festgelegte Zielgröße von 300 WE an, so ist diese seit 2010 wieder erreicht und in den Jahren 2011 bis 2014 mit durchschnittlich 350 WE deutlich überschritten worden (vgl. Tabelle 1).

Auch das Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhäusern entspricht den städtischen Zielvorgaben.

Detaillierte Analysen hinsichtlich Wohnungsgrößen, Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbauschwerpunkten finden sich unter Ziffer 3.3 und 3.4.

#### **2.4. Einfamilienhäuser zur Miete**

Im Türmle sind alle 39 Reihenhäuser fertiggestellt. Die Häuser sind seit dem 01.06. bzw. 01.07.2014 vermietet. Die Mieter kommen i.d.R. aus Ulm und sind aus den verschiedensten Beschäftigungsbereichen. Darunter sind auch Personen, die am Oberen Eselsberg (Uni, Klinik, Daimler etc.) beschäftigt sind.

Im Jahr 2016 kommen vier weitere Mietprojekte der UWS im Einfamilienhausbau im Türmle hinzu.

#### **2.5. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen**

Die Verwaltung schlägt vor, die Regelungen zum familienfreundlichen und barrierefreien Bauen neu auszurichten. Hierzu und über den Stand der Umsetzung:

- Siehe Ziffer 5.2. -

#### **2.6. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften**

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

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

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

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

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

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

#### **2.7. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen**

- siehe Ziffer 5.5. -

## 2.8. Konzept preisgünstiger Wohnraum zur Miete

Die Verwaltung schlägt vor, die „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ neu auszurichten und gleichzeitig den öffentlich geförderten Wohnungsbau in die Richtlinien mit aufzunehmen.

- siehe Ziffer 5.1 -

## 2.9. Nutzungsmischung in der Kernstadt

In der Innenstadt werden derzeit folgende Büro- und Geschäftsgebäude realisiert, in denen Wohnraum entsteht.

Die meisten Projekte sind bereits vor der Beschlussfassung vom 20.11.2012, dass in der Innenstadt auf mindestens 20 % der Bruttogeschosfläche Wohnungen entstehen sollen, auf den Weg gebracht worden. Dennoch werden sie an dieser Stelle aufgeführt, um die städtebaulich erwünschte Entwicklung einer durchmischten Stadt zu dokumentieren.

In den nachstehend aufgeführten Gebäuden entstehen bzw. entstanden insgesamt 176 Wohnungen.

Neue Straße 83	4 Gewerbeeinheiten (EG und 1.OG), 9 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Neue Straße 100	UWS-Verwaltungsgebäude 4 Wohneinheiten im Dachgeschoss
Hirschstraße 6	Gewerbe vom EG bis ins 4. OG, in den beiden Dachgeschossen eine große Wohneinheit
Walfischgasse 12-14	4 Gewerbeeinheiten (EG und 1. OG), 6 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Frauenstraße 30 (Sanierung/ Aufstockung)	2 Gewerbeeinheiten (EG und 1. OG), 6 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Frauenstraße 34	1. Gewerbeeinheit im EG, 11 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Karpfengasse 5	Gewerbeeinheiten vom EG bis ins 2. OG, 10 Wohneinheiten im 3. UG bzw. und den Dachgeschossen
Sterngasse / Irrgänge	Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 24 Wohnungen Bebauungsplan im Verfahren
Sedelhöfe	110 Wohneinheiten

## 2.10. Entwicklung Hindenburg- und Bleidornkaserne

Im ersten Zwischenbericht zur Wohnungsdebatte (GD 420/12) ist bereits ausführlich über die Leitbilder und Zielsetzungen der Konversionsareale Hindenburg- und Bleidornkaserne berichtet worden.

Mit Beschlussfassung vom 06.05.2014 (GD 144/14) sind sowohl die städtebaulichen Eckwerte als auch der Fahrplan der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen worden. Der öffentliche Dialog wurde bereits 2014 begonnen.

Mit Beschluss vom 10.11.2015 ist die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs beschlossen worden. Erste Ergebnisse werden mit einer begleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai 2016 präsentiert.

Die Entwicklung der Bleidornkaserne läuft deutlich zeitversetzt. Die Liegenschaft wird vom Bund als Eigentümer erst in einigen Jahren geräumt.

## **2.11. Bauherrngemeinschaften und Kongress „Bauen mit Baugruppen“**

Die Plattform für Bauherrngemeinschaften wurde im Jahr 2012 eingerichtet. Über den Internetauftritt der Stadt Ulm können hierzu weitere Informationen abgerufen werden.

Das erste Bauherrngemeinschaftsprojekt seit der Beschlussfassung ist in Böfingen am Hafenberg realisiert worden. Das Vorhaben ist unter den Oberbegriffen "Mehrgenerationenwohnen/ Baugruppen" im Hauptausschuss vorgetragen worden. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben im Geschosswohnungsbau (6 WE/ 6 Parteien).

Im Baugebiet „Am Lettenwald“ wird derzeit das erste Bauherrngemeinschaftsprojekt mit 14 WE realisiert. Ein zweites ist in Vorbereitung.

In den folgenden Baugebieten werden derzeit weitere Grundstücke für Bauherrngemeinschaften seitens der Liegenschaftsverwaltung vorgehalten, bzw. sind in Planung:

- 3 Grundstücke am „Egginger Weg“
- 2 Grundstücke im Baugebiet „Wengenholz“ in Lehr
- 2 Grundstücke im Baugebiet „Safranberg“ und
- im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ (Anzahl noch offen).

Für die Baugebiete Egginger Weg und Wengenholz liegen bereits Interessenbekundungen von Bauherrngemeinschaften vor.

Die Bereitstellung von Grundstücken soll auch in Zukunft erfolgen bzw. noch weiter forciert werden (siehe Beschlussantrag, Ziffer 5).

Der Kongress „Bauen mit Baugruppen“, den die Stadt 2013 durchgeführt hat, hat dazu beigetragen, dass gemeinschaftliches Bauen als Weg zum Wohnungseigentum populärer geworden ist.

### 3. Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen waren zum Teil bereits in der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) enthalten und sind vorliegend bis zum Jahr 2015 fortgeschrieben worden. So kann genau untersucht und festgehalten werden, ob die im Mai 2011 diskutierten Entwicklungen sich fortsetzen bzw. ob Veränderungen festzustellen sind und wie hierauf zu reagieren ist.

#### 3.1. Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 2013 nimmt die Ulmer Bevölkerung im Vergleich zu den Vorjahren stark zu. Im Jahr 2013 gab es einen Bevölkerungszuwachs von rund 1.150, im Jahr 2014 von 1.500 und im Jahr 2015 von 1.650 Einwohnern. In den Jahren zuvor lag die durchschnittliche Zunahme bei rund 400 Personen.

Die Wanderungsgewinne der letzten drei Jahre beruhen überwiegend auf einem positiven Wanderungssaldo von EU-Bürgern und Nicht-EU-Bürgern. Bei den Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit waren in den Jahren 2014 und 2015 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Der Bevölkerungszuwachs basiert mittlerweile auf mehreren Faktoren:

- Bildungswanderung in der Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen,
- Liberalisierung des europäischen Arbeitsmarktes, Zuzug von EU-Bürgern (überwiegend aus Südeuropa),
- Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

Durch die starke Bevölkerungszunahme der letzten drei Jahre wird die mittlere Variante der Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung 2030 bereits nach zwei Prognosejahren um rund 1.400 Einwohner überschritten (vgl. Abbildung 1).

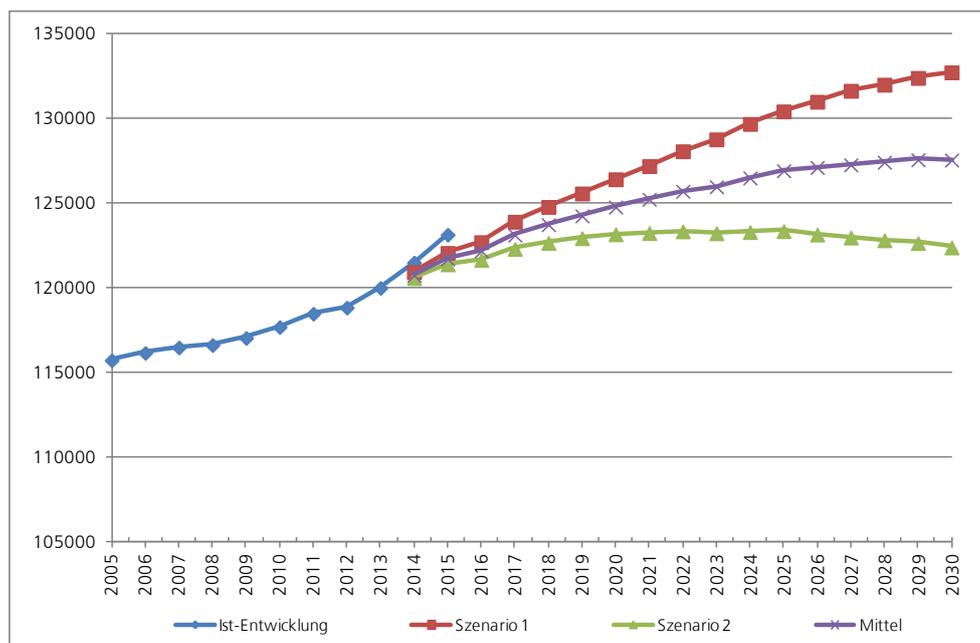


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2015 und –vorausrechnung bis zum Jahr 2030 (erstes Prognosejahr: 2014)

Darstellung: SUB II

Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Sept. 2014

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt im Verhältnis zur Kernstadt (Weststadt, Mitte und Oststadt), kann festgestellt werden, dass es in der Kernstadt in den letzten Jahren einen prozentual deutlich stärkeren Einwohnerzuwachs als in der Gesamtstadt gab. Dies hängt offensichtlich insb. mit der derzeit in der Weststadt und mittlerweile auch im Stadtteil Mitte starken Bautätigkeit zusammen.

Ob es sich hierbei um einen Trend zum Wohnen in der Stadt handelt oder die neuen Wohnungen im Endeffekt „nur“ auf Grund der bestehenden Wohnungsknappheit bezogen werden, kann abschließend nicht beurteilt werden. Dennoch ist es grundsätzlich positiv zu werten, dass im bestehenden Stadtgebiet viele neue Wohnungen hinzukommen, da die hier zuziehenden Bewohner eine bestehende soziale und technische Infrastruktur vorfinden. Auf Grund der größeren Wohndichte in der Kernstadt wird durch diese Entwicklung dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des ÖPNV sind zu Fuß zu erreichen.

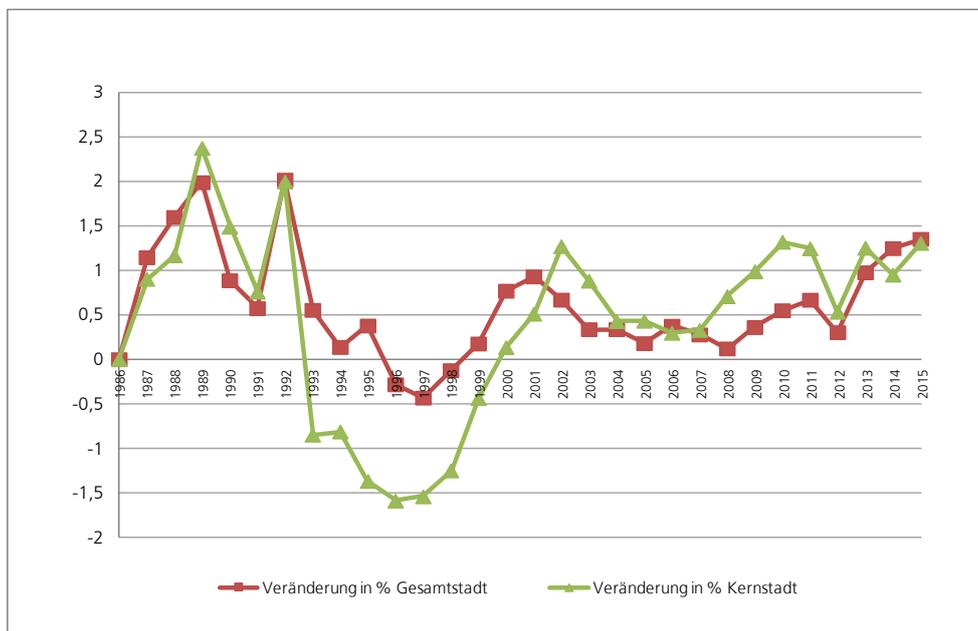


Abbildung 2: Entwicklung Wohnbevölkerung Stadt Ulm/ Kernstadt von 1986 bis 2015 (Veränderungen in % zum Vorjahr)

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

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

### 3.2. Wanderungsbewegungen in Ulm und mit dem Umland

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2011 ist im Rahmen der von der Stadt beauftragten Studie „Umzugsmobilität in Ulm - Zuziehen, wegziehen, umziehen“ von Weeber + Partner festgestellt worden, dass in den Jahren 2004 bis 2008 jährlich durchschnittlich 140 Kinder bzw. rund 100 Familien abgewandert sind. Dieser Trend hat sich in den Jahren 2009 bis 2013 unvermindert fortgesetzt.

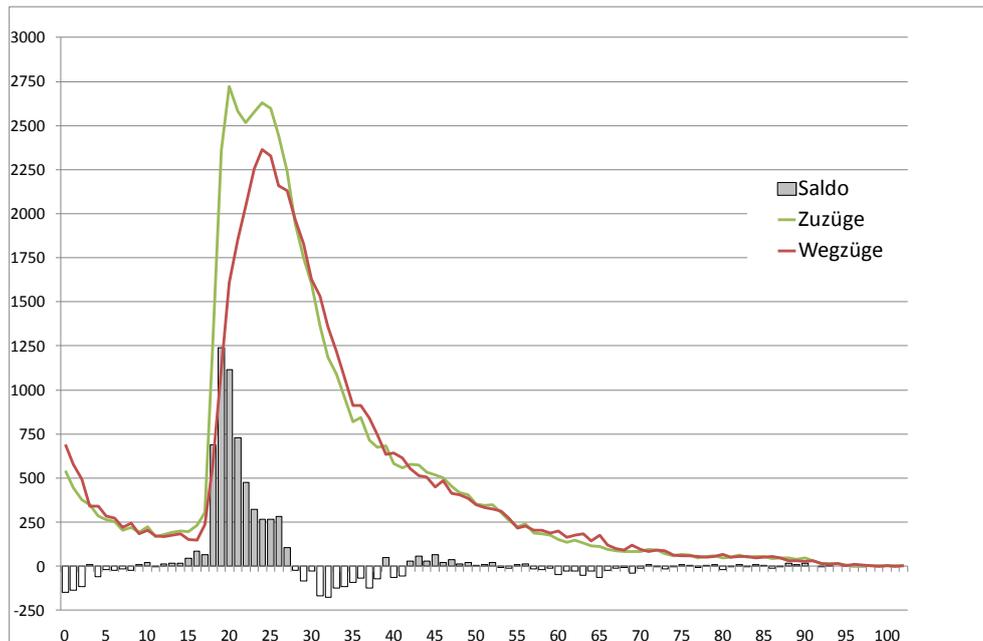


Abbildung 3: Zu- und Wegzüge 2010 bis 2014 nach Altersjahren

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

Die in den letzten zwei Jahren vollzogene Trendumkehr beim Wanderungssaldo von Kindern unter 10 Jahren ist zu einem Großteil auf den Zuzug von Kindern aus Syrien und weiteren Krisenregionen zurückzuführen. Steigende Zuzüge sind allerdings auch von Kindern mit EU-Staatsangehörigkeit zu verzeichnen. Bei Kindern mit deutscher Staatsangehörigkeit bleibt das negative Wanderungssaldo, mit sinkender Tendenz, weiterhin bestehen.

Wanderungssaldo	2010	2011	2012	2013	2014	2015
15 km-Umkreis (alle Altersgruppen)	- 317	- 347	- 503	- 292	- 242	- 327
restliches Baden-Württemberg (alle Altersgruppen)	+ 565	+ 505	+ 468	+ 738	+ 653	+1.455
Kinder 0 bis 9/ Gesamtes Bundesgebiet (alle Nationalitäten)	- 98	- 109	- 157	- 141	- 16	+ 131
Kinder 0 bis 9/ Gesamtes Bundesgebiet (deutsche Staatsangehörigkeit)	- 127	- 148	- 222	-203	- 195	- 177

Tabelle 1: Wanderungssalden in Ulm nach verschiedenen Kriterien 2010 bis 2015

Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

### 3.3. Bautätigkeit und Siedlungsentwicklung

Betrachtet man die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre nach Stadt- bzw. Ortsteilen, wird deutlich, dass von den in diesem Zeitraum errichteten 1.900 Wohneinheiten rund 45 % allein in den drei Stadtteilen Oststadt, Mitte und Weststadt errichtet worden sind. In diesen drei Stadtteilen wohnen rund 38 % der Ulmer Bevölkerung.

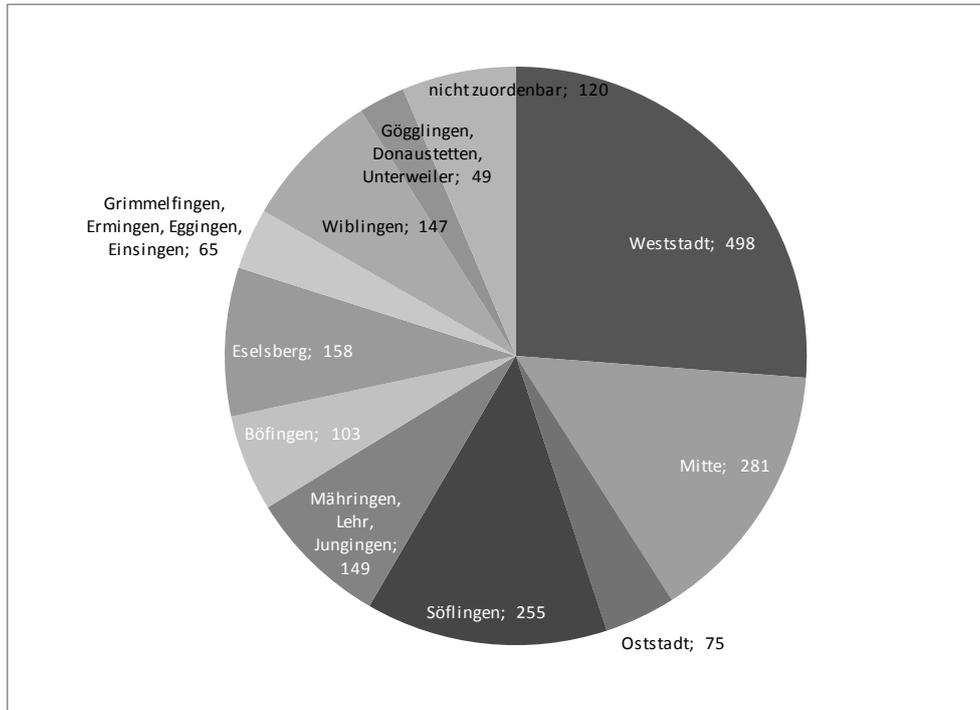


Abbildung 4: Baufertigstellungen (WE) nach Stadtteilen in den letzten fünf Jahren (2010 bis 2014)

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

Im Einfamilienhausbau<sup>1</sup> gab es in den Jahren 2012 bis 2014 – auf Neubaugebiete – bezogen folgende Schwerpunkte:

	2012	2013	2014	Summe
Wiblingen – Unterweilerweg/ Meersburger Straße:	14 WE	11 WE	55 WE	<b>80 WE</b>
Weststadt - Lindenhöhe:	12 WE	14 WE	33 WE	<b>59 WE</b>
Böfingen – Lettenwald	-	2 WE	39 WE	<b>41 WE</b>
Jungingen – Unter dem Hart:	19 WE	3 WE	8 WE	<b>30 WE</b>

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Baufertigstellungszahlen für die Jahre 1996 bis 2014.

<sup>1</sup> Der Faktor zwischen Bauplätzen/ Einfamilienhäusern und der Zahl der errichteten Wohneinheiten (teilweise Häuser mit Einliegerwohnung) lag in Ulm in den letzten Jahren im Schnitt bei 1,21.

1	2	3	3 a	3 b	4	5
	WE gesamt	WE in neuen Gebäuden	Davon: WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	Davon: WE in Gebäuden mit mehr als 3 WE	Zunahme Wohnungsbestand absolut	Veränderung Einwohner/ a
1996	946	890	146	744	728	- 319
1997	745	629	186	405	719	- 486
1998	628	518	188	301	565	- 138
1999	553	561	187	340	576	197
2000	742	738	306	415	643	863
<b>Durchschnitt</b>	<b>723</b>	<b>667 = 100%</b>	<b>203 = 34%</b>	<b>441 = 66%</b>	<b>646</b>	<b>23</b>
2001	279	267	222	45	250	1051
2002	262	240	136	104	300	763
2003	221	133	89	44	192	387
2004	538	362	145	217	521	389
2005	370	334	133	201	278	208
<b>Durchschnitt</b>	<b>334</b>	<b>267 = 100%</b>	<b>145 = 54%</b>	<b>122 = 46%</b>	<b>308</b>	<b>560</b>
2006	227	203	116	87	143	435
2007	354	303	132	171	218	319
2008	259	141	48	93	192	140
2009	157	161	64	97	116	417
2010	315	271	70	201	272	642
<b>Durchschnitt</b>	<b>262</b>	<b>216 = 100%</b>	<b>86 = 40%</b>	<b>130 = 60%</b>	<b>188</b>	<b>391</b>
2011	415	377	146	231	125	787
2012	354	340	97	243	213	371
2013	322	299	89	210	322	1161
2014	456	426	183	243	431	1499
2015	-	-	-	-	-	1644
<b>Durchschnitt</b>	<b>387</b>	<b>361 = 100%</b>	<b>129 = 36%</b>	<b>232 = 64%</b>	<b>273</b>	<b>1092</b>

Tabelle 2: Jährliche Baufertigstellungen in Ulm nach verschiedenen Merkmalen

Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

## Erläuterungen zu Tabelle 2:

Die Zahlen in Spalte 2 geben an, wie viele Wohneinheiten insg. im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach LBO bzw. Kennznisgaben auch in bereits bestehenden Wohngebäuden jährlich entstehen.

In Spalte 3 sind die WE aufgeführt, die in neu errichteten Wohngebäuden entstanden sind. Hierbei handelt es sich - von der Nachfrageseite her gesehen - sowohl um Neu- als auch Ersatzbedarf (Ersatzbebauung für Wohnungsabriss).

In den Spalten 3 a und 3 b wird die Neubaurate nochmals nach der Zahl der Wohneinheiten (Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau) unterteilt.

In Spalte 4 spiegeln sich zusätzlich die Wohnungsabgänge z.B. durch Umwidmung oder Abriss wieder, die nicht ersetzt werden.

Mittlerweile liegen die Baufertigstellungszahlen des statistischen Landesamtes adressbezogen vor. Dadurch können viel detailliertere Auswertungen vorgenommen werden, als dies bisher möglich gewesen ist.

Für das Jahr 2015 konnte noch keine Auswertung vorgenommen werden, da die Datenbereitstellung durch das statistische Landesamt noch nicht erfolgt ist.

Für die letzten fünf Jahre ist die Wohnbautätigkeit nach folgenden Kriterien untersucht worden (**vgl. hierzu bitte Abbildung 7 in Anlage 4**):

Der erste (blaue) Balken gibt an, um welchen stadtplanerischen bzw. wohnungswirtschaftlichen Gebietstyp es sich handelt. Diese können wie folgt definiert werden:

- Ersatzbebauung (als Ersatzbedarf): Errichtung eines Wohnhauses an gleicher Stelle nach Abriss des Bestandes. Die Zahl der Wohneinheiten ist in der Regel in etwa gleich (z.B. UWS in der Sedanstraße). Ersatzbedarf im Einfamilienhausbereich spielt hierbei eine sehr untergeordnete Rolle.
- Umbau im Bestand: Ein bestehendes Gebäude wird umgebaut und es kommen mehr oder erstmals Wohnungen hinzu (z.B. Stadtrehal).
- Konversionsflächen: Entwicklung eines Wohngebietes auf ehemals gewerblich genutzten Flächen (z.B. Wohngebiet Gutenbergstraße, Brauerviertel).
- Baulückenschließung: Bebauung einer „klassischen“ Baulücke in einem schon etwas älteren Baugebiet (z.B. Gleißelstetten) oder im sonstigen/ „gewachsenen“ Innenbereich (z.B. in Söflingen – Enderlegasse), teilweise auch Nachverdichtung bspw. in Dorfkernen.

Der zweite (grüne) Balken unterteilt die Bautätigkeit nach Einfamilien- und Geschosswohnungsbau. Die hier genannte Zahl im Einfamilienhausbau gibt nicht die Zahl der Einfamilienhäuser, sondern der Wohneinheiten (Differenz durch Einliegerwohnungen) an. Der Faktor beträgt hier ca. 1,2.

Im dritten (violetten) Balken wird nach der Art des Bedarfs unterschieden (zur Bedarfsprognose für Ulm vgl. Wohnungsdebatte 2011, GD 144/11, Anlage, Seite 10). Unter die Wohneinheiten im Ersatzbedarf fallen alle Wohnungen, die als Ersatzbebauung errichtet werden. Bei allen anderen Arten der Bebauung handelt es sich um die Deckung des so genannten Neubedarfs (durch Zuzug, Änderung der Lebensgewohnheiten, d.h. z.B. mehr Singlehaushalte, demographischer Wandel).

Beim vierten (orangefarbenen) Balken wurde unterschieden zwischen Innen- und Außenentwicklung. Die Außenentwicklung ist dabei nahezu deckungsgleich mit dem

Gebietstyp „Neubaugebiete“. Hier kann es sich auch um Geschosswohnungsbau handeln (2011 z.B. sind zahlreiche Wohnungen im Geschosswohnungsbau in der Virchowstraße/ Eselsberg entstanden).

Für ca. 10 bis 15 % der jeweils errichteten Wohneinheiten ist leider keine Zuordnung möglich, da dem Statistischen Landesamt hier nicht alle Angaben seitens der Bauherren übermittelt wurden.

Aus diesen Ergebnissen lassen sich für Ulm die folgenden Erkenntnisse ableiten:

- Vom Stat. Landesamt (Stala) und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) wurden jeweils Wohnbedarfsprognosen für die Jahre 2011 bis 2020 erstellt. Die beiden Prognosen kommen bis 2020 auf einen durchschnittlichen Neu- und Ersatzbedarf von ca. 300 WE (Stala) bzw. fast 450 WE (IÖR). Der reine Neubedarf wird in beiden Studien mit ca. 180 WE beziffert. Schaut man sich nun die Zahlen für Ulm an, wird deutlich, dass die Bautätigkeit in Ulm ziemlich genau diesen Prognosen entspricht. In den letzten 4 Jahren lag die Ersatzbebauung bei durchschnittlich 85 WE pro Jahr. Die Bebauung im Neubedarf lag durchschnittlich bei 260 WE pro Jahr. Die Bautätigkeit im Neubedarf liegt damit zwar derzeit noch über den Werten des Stala bzw. IÖR. Da es sich bei den Prognosen aber um Mittelwerte für die nächsten 10 Jahre handelt und der Neubedarf gegen Ende des Prognosezeitraums deutlich geringer sein dürfte, ist es folgerichtig, dass die Bautätigkeit in Ulm in den nächsten Jahren noch über diesem Mittelwert liegt.
- Für die Jahre 2010 und 2011 sind im Geschosswohnungsbau jeweils ca. die Hälfte der Wohnungen (59 % bzw. 43 %) als Ersatz für abgebrochene Wohnungen errichtet worden. Nach einem geringeren Anteil im Jahr 2012 liegt der Anteil der Ersatzbebauung für 2013 wieder bei 39 %. Für 2015 wird sich dieser Trend durch die Bebauung „Am Türmler“ fortsetzen.
- Der prozentuale Anteil der Innenentwicklung lag für die vergangenen fünf Jahre im Durchschnitt bei 70 %. Die Innenentwicklung wird auch weiterhin im Fokus der Stadtentwicklungsplanung liegen.
- Die Innenentwicklung hat u.a. auch wegen der deutlichen Zunahme an Baulückenschließungen in Söflingen und am Eselsberg insb. in den Jahren ab 2010 eine sehr positive Entwicklung genommen.
- Der Umbau im Bestand ist z.B. auf das Stadttregal zurückzuführen.

### 3.4. Geschosswohnungsbau

In der nachfolgenden Grafik werden die in neuen Gebäuden jährlich errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau abgebildet.

Seit dem Jahr 2010 kann gesamthaft gesehen eine deutliche Erholung festgestellt werden. In den letzten 4 Jahren hat sich die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau wieder auf einem hohen Niveau eingependelt. In den letzten fünf Jahren konnten im Schnitt rund 200 Wohnungen realisiert werden.

Vergleicht man diese Gesamtentwicklung und die Entwicklung der 3-Zimmer-Wohnungen auf der einen Seite mit der Entwicklung der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen, kann festgestellt werden, dass die Fertigstellungszahlen seit 2014 um den Faktor 2,5 auf ca. 50 Wohnungen angestiegen sind. Dies ist ein direkter Erfolg der Beschlüsse der Wohnungsdebatte 2011.

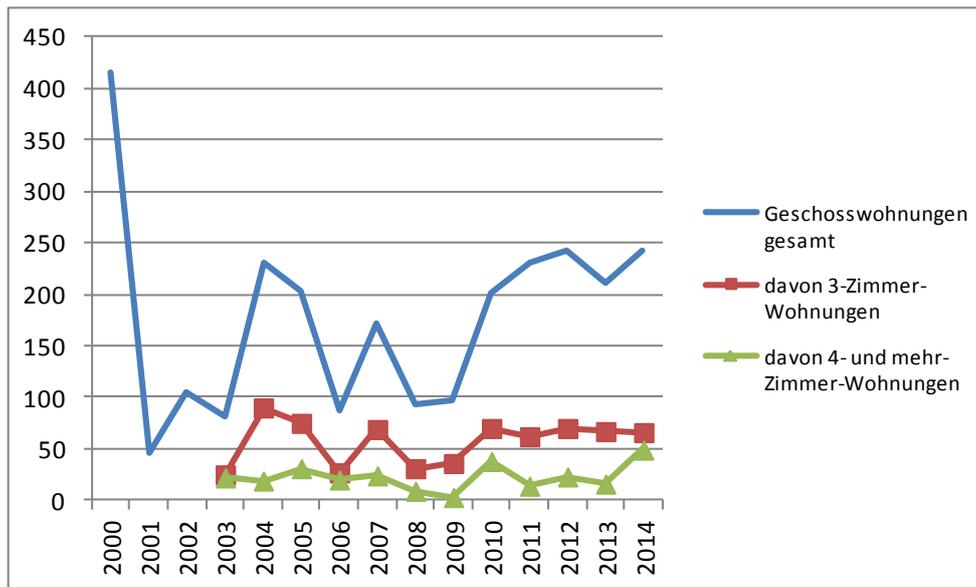


Abbildung 5: Fertigstellungszahlen Geschosswohnungsbau  
 (für die Jahre 2000 – 2002 liegen keine Angaben zu Wohnungsgrößen mehr vor)  
 Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

### 3.5. Baugenehmigungen

In den letzten 15 Jahren, von 2000 bis 2014, sind pro Jahr durchschnittlich für jeweils 397 WE Baugenehmigungen erteilt und 382 WE tatsächlich errichtet worden.

Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen bzw. Kenntnissgaben im Wohnungsbau der letzten Jahre kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

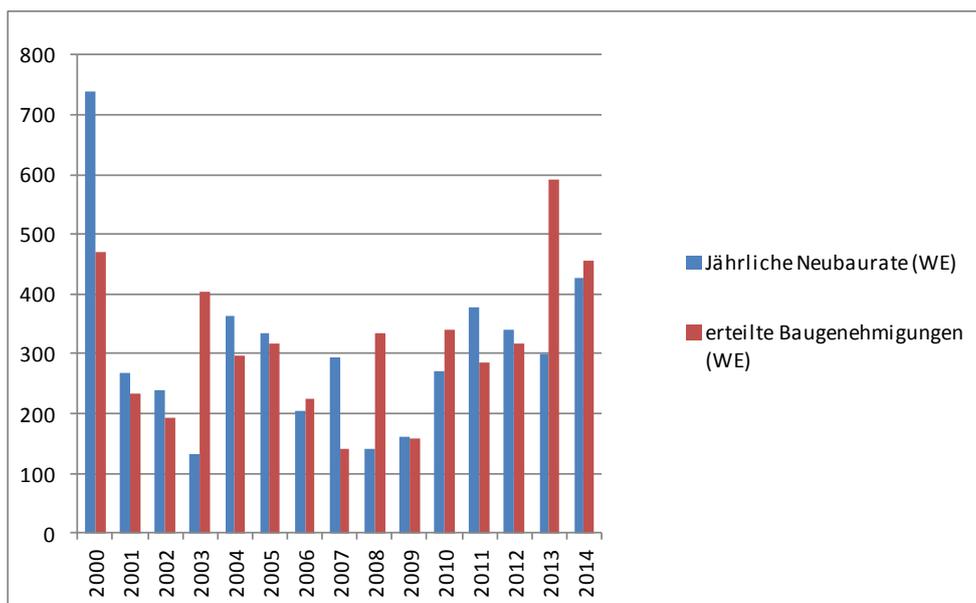


Abbildung 6: Baugenehmigungen und jährliche Neubaerate  
 Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

Da in den letzten beiden Jahren 2013 und 2014 überdurchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt worden sind, ist auch für das Jahr 2015 mit einer hohen Zahl an Baufertigstellungen in einer Größenordnung von über 400 bis 450 WE zu rechnen. Der Peak in 2013 ist auf die weiter stark anziehende allgemeine Wohnbautätigkeit in Ulm zurück zu führen. Allein im Lettenwald sind im Jahr 2013 210 WE genehmigt worden, im Baugebiet Türmle waren es 180. Die Baufertigstellung ist hier aber zu einem Großteil erst in 2015 zu erwarten.

Für das Jahr 2011 werden in der amtlichen Statistik zusätzlich die mittlerweile erstellten 300 Wohnheimplätze im Studentenwohnheim an der Manfred-Börner-Straße als baurechtlich genehmigte Wohnungen geführt. Bei der Zahl der Baufertigstellungen werden Wohnheimplätze dann allerdings seitens des Statistischen Landesamtes nicht mehr mitgerechnet. Daher werden sie in Abbildung 6 bei den erteilten Baugenehmigungen nicht dargestellt.

### **3.6. Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten**

Neben dem Neubau von Wohnungen und einer umzugsbedingten Fluktuation stehen auch auf Grund der Alterung der Bevölkerung und daraus resultierend durch altersbedingten Auszug oder Sterbefälle Wohnungen und Häuser dem Markt zur Verfügung. Dies nennt man den so genannten Generationenwechsel.

Hierunter fallen in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser aus den sechziger und siebziger Jahren. In dieser Zeit sind auch zahlenmäßig viele Häuser gebaut worden. Geht man davon aus, dass die Eigentumsbildung überwiegend zwischen dem 30. und 40. Lebensjahr stattfindet, sind die Erstbezieher dieser Häuser heute zwischen 70 und 95 Jahren alt.

Untersuchungen in anderen Städten haben gezeigt, dass von den Verkaufsfällen dieser Baujahrsspanne ca. 45 % dem Generationenwechsel zuzurechnen sind (vgl. Kölner Statistische Nachrichten 2/2012). Andere Gründe, wie z.B. Scheidung oder Veränderung der Haushaltsgröße, kommen in ca. 30 % der Fälle zum Tragen.

Der nachfolgenden Grafik kann entnommen werden, dass auch für Ulm die Zahl der Hausverkäufe aus dieser Zeit deutlich über den anderen Zeitabschnitten liegt, auch wenn die Baujahrsspanne 1960 – 1979 hier doppelt so lange ist.

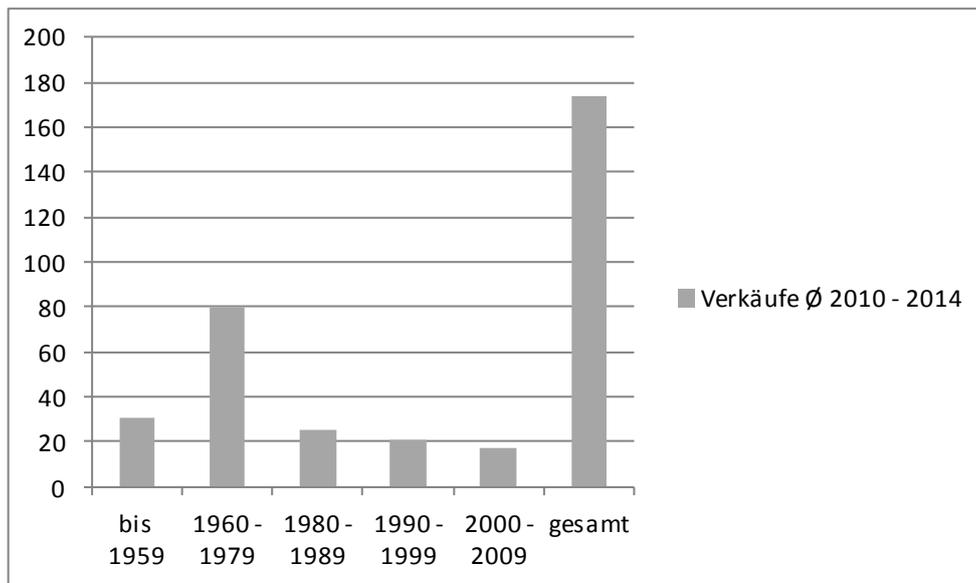


Abbildung 7: Durchschnittliche jährliche Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2010 bis 2014

Auswertung und Darstellung: SUB II – Datenquelle: Grundstücksmarktberichte 2010 bis 2014

Im Schnitt der letzten fünf Jahre kamen unter der Annahme, dass die Kölner Ergebnisse übertragbar sind, rechnerisch rund 35 Bestandsimmobilien im Einfamilienhaussegment pro Jahr auf den Markt, die dem Generationenwechsel zuzurechnen sind. Dies entspricht in etwa der Hälfte der derzeit jährlichen Zahl verkaufter Bauplätze in Neubaugebieten.

Insgesamt wurden in Ulm in den letzten 5 Jahren pro Jahr durchschnittlich ca. 170 Bestandsimmobilien im Ein- und Zweifamilienhaussegment verkauft.

Es ist davon auszugehen, dass der Generationswechseleffekt in Zukunft weiter zunehmen wird. Für Köln geht man davon aus, dass sich dieser Effekt auf Grund des demografischen Wandels bis zum Jahr 2030 nahezu verdoppeln wird. Der Substitutionseffekt für Neubauvorhaben wird also weiter zunehmen.

Derzeit kann in Ulm ein Generationenwechsel in folgenden Stadtquartieren beobachtet werden:

- Unterer Eselsberg
- Unterer Kuhberg und
- Galgenberg

In diesen Quartieren hat sich die Wohnbevölkerung in den letzten 10 Jahren deutlich verjüngt.

### 3.7. Die Entwicklung in Neu-Ulm

Die Bevölkerungsentwicklung in Neu-Ulm verlief in ihrer Ausprägung analog zu der in Ulm. Nach Bevölkerungsverlusten in den 90er Jahren ist auch in Neu-Ulm seit ca. 10 Jahren ein stetiges Wachstum zu verzeichnen.

Die durchschnittliche jährliche Zahl neuer Wohneinheiten lag in Neu-Ulm in den Jahren 2009 bis 2013 bei rund 330. Im selben Zeitraum wurden in Ulm durchschnittlich 310 Einheiten errichtet.

Die Zahlen verdeutlichen, dass die Bautätigkeit in Neu-Ulm im Vergleich zu Ulm – bezogen auf die Einwohner – in den letzten 5 Jahren mehr als doppelt so hoch war. Wohnungsbauschwerpunkte mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau waren in Neu-Ulm das innenstadtnah gelegene Stadtquartier Wiley, welches mittlerweile weitestgehend bebaut ist und der Bereich „Neu-Ulm 21“.

Neue Wohnungsbauschwerpunkte in Neu-Ulm sind in den nächsten Jahren die Neubaugebiete:

- "Ulmer Hofgut" - 230 Wohneinheiten (ab 2017),
- "Wiley Nord" - 170 Wohneinheiten (ab 2018) und
- "Ulmer Riedteile" - 380 Wohneinheiten (ab 2020).

Die Städte Ulm und Neu-Ulm verstehen sich als Partner im gemeinsamen Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm. Neben zahlreichen Einzelprojekten arbeiten die beiden Städte z.B. über den Stadtentwicklungsverband eng miteinander zusammen. Dennoch hat die Stadt Ulm in den Jahren 2009 bis 2013 auf Grund der höheren Bautätigkeit in Neu-Ulm im Saldo ca. 750 Einwohner an Neu-Ulm „verloren“. Auch aus diesem Grund sollte die Bautätigkeit in Ulm und das Angebot an vielfältigen Baugrundstücken in den nächsten Jahren erhöht werden, um in einem gesunden Wettbewerb mit Neu-Ulm weiter bestehen zu können.

## 4. Quantitätssicherung

### 4.1. Mittelfristiger Bedarf

In der Wohnungsdebatte von 2005 wurde als Zielgröße für eine angebotsorientierte Stadtentwicklungspolitik festgelegt, ein jährliches Neubauvolumen von 400 WE/a anzustreben. Da diese Zielgröße in den Jahren 2006 bis 2010 im Schnitt deutlich unterschritten worden ist, wurde diese Zahl in der Wohnungsdebatte 2011 auf 300 WE/a nach unten korrigiert. Seit 2012 wird diese Zielgröße ziemlich genau erreicht. In den Jahren 2011 und 2014 lag die Zahl der fertig gestellten Wohnungen sogar bei über 400 WE.

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2011 wurden mehrere Wohnungsbedarfsprognosen von externer Seite ausgewertet. Derzeit liegen keine aktuellen Vorausrechnungen vor. Seitens des statistischen Landesamtes ist aber – vor dem Hintergrund des Zuzugs aus der EU und den Flüchtlingsströmen – eine neue Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 auf kommunaler Ebene erstellt worden. Für Ulm wird für die nächsten 5 Jahre, also bis 2021, ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert, der sich in einem sehr breiten Entwicklungskorridor zwischen 1.300 und 7900 Einwohnern bewegt.

Das statistische Landesamt beurteilt die Wanderungsbewegungen derzeit wie folgt:

*„Betrachtet man die einzelnen Komponenten, - innerdeutsche Wanderung, Zuwanderung aus der EU und Flüchtlingsströme - getrennt und nimmt auch zurückliegende Entwicklungen in den Blick, legt dies nahe, dass das hohe Zuwanderungsniveau bald wieder absinken wird.*

*Für diese Annahme spricht zum einen, dass nach rund zwei Jahrzehnten mit zum Teil hohen Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet diese Quelle praktisch völlig versiegt ist, und zum anderen, dass aus den europäischen Hauptherkunftsgeländern die besonders »wanderungsaktive« junge Bevölkerung aufgrund der Altersstruktur zahlenmäßig zurückgehen wird.*

*Besonders schwierig ist eine Einschätzung, wie sich künftig die Zahl der Flüchtlinge entwickeln wird und welcher Anteil später wieder in ihre Heimatländer zurückkehren könnte. Angesichts der politischen Diskussion im Herbst 2015 wurde unterstellt, dass im Jahr 2016 nicht mehr ganz so viele Flüchtlinge nach Baden-Württemberg kommen wie 2015. Mittelfristig wird auch ein deutlicher Rückzug in die Herkunftsländer erwartet. Diese Annahme leitet sich aus den Erfahrungen nach dem Jugoslawienkrieg ab.*

*Alles in allem ist vor diesem Hintergrund von einem Rückgang der Wanderungsgewinne auszugehen – Tempo und Ausmaß sind insbesondere aufgrund der weiteren Entwicklung des Zustroms an Flüchtlingen allerdings ungewiss.“*

(Quelle: Internetaufruf vom 26.01.2016 unter [www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/BevProg/Methode.asp](http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/BevProg/Methode.asp))

Neben der Bevölkerung nimmt auch die Zahl der Arbeitsplätze in Ulm weiter und kontinuierlich zu. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwachs hängen eng miteinander zusammen.

Alleine dieser Umstand würde eine deutliche Erhöhung der Baufertigstellungszahlen für Ulm rechtfertigen, damit für mehr Menschen kurze Wege zum Arbeitsplatz ermöglicht werden können, die Zahl der Einpendler also im Gegenzug abnimmt. Hier geht es also insbesondere um kleinräumige Bewegungen im „Speckgürtel“ von Ulm, bzw. und die Frage, wo bauen bzw. wohnen Haushalte, die sich verändern wollen – oder anders ausgedrückt, wo können sie dies tun und sich insbesondere leisten.

Auch wird sich die Zahl der Haushalte weiter erhöhen. Landesweit wird von einer noch leichten Zunahme bis zum Jahr 2040 ausgegangen (Quelle: Statistisches Monatsheft

Baden-Württemberg 12/2015, S. 12). Daraus resultiert ein weiterer Bedarf an Wohnfläche.

Nicht zuletzt wird auch die Fertigstellung der Neubaustrecke die Attraktivität der Stadt Ulm als Wohnstandort aber auch für Unternehmensansiedlungen weiter erhöhen.

Diese Umstände rechtfertigen bzw. erfordern aus Sicht der Verwaltung, die Zahl der Baufertigstellungen vom IST-Zustand der letzten fünf Jahre gesehen für die nächsten fünf Jahre auf 700 WE/a in etwa zu verdoppeln. Dies stellt eine große Herausforderung sowohl für die Bauwirtschaft, die Investoren und Projektentwickler aber auch die Stadtverwaltung dar.

Die Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose wäre aufgrund der Vielzahl der oben genannten Faktoren mit vielen Fragezeichen behaftet und im Endeffekt derzeit auch nicht erforderlich. Ein Überangebot von Wohnungen in Ulm wird sich bei einer Verdoppelung der Baufertigstellungszahlen nicht einstellen – im Gegenteil, in einer prosperierenden Stadt wie Ulm wird es „immer“ eine Wohnungsknappheit geben, da die Attraktivität des Wohnens in der Stadt auch in Zukunft weiter bestehen bleiben wird.

#### 4.2. Innenentwicklungspotenziale

Der Schwerpunkt im Wohnungsbau wird in den nächsten fünf Jahren auf dem Geschosswohnungsbau liegen. Hier sollen insgesamt 3.000 Wohnungen errichtet werden. Diese können zum größten Teil der Innenentwicklung zugerechnet werden (vgl. Anlage 2). Im Einfamilienhausbau soll das Niveau der letzten 5 Jahre beibehalten werden. Insgesamt wird das Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung, die Zahl der Wohneinheiten betreffend, bei einem Verhältnis von ca. 80 : 20 liegen.

Die 3000 Geschosswohnungen werden zum größten Teil in fußläufiger Erreichbarkeit zu den leistungsstarken ÖPNV-Linien der SWU (Linien 1, 3, 4 und 5, zukünftig Linie 2) und den bestehen Nahversorgungszentren liegen. Die soziale und technische Infrastruktur ist im Umfeld vorhanden. Die Wärmeversorgung der Gebiete kann effektiv sichergestellt werden. Die monetären Kosten der Herstellung der erforderlichen Infrastruktur und die langfristigen Folgekosten der Baugebiete lassen sich dadurch deutlich reduzieren. Die kommunalen Mehreinnahmen aus der Entwicklung von Wohngebieten, wie Grundsteuer oder Einkommenssteuer, werden trotzdem erzielt.

Diese angestrebte Entwicklung ist ein wichtiger Baustein, um die in der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ festgelegten Entwicklungsleitlinien und Zielen zu berücksichtigen und umzusetzen. Im Vorwort der Charta heißt es hierzu: „Auf Dauer können die Städte ihre Funktion als Träger gesellschaftlichen Fortschritts und wirtschaftlichen Wachstums (...) nur wahrnehmen, wenn es gelingt, die soziale Balance innerhalb und zwischen den Städten aufrechtzuerhalten, ihre kulturelle Vielfalt zu ermöglichen und eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität zu schaffen.“

Einen regelrechten Entwicklungsschub wird es entlang der neuen Linie 2 geben. Hier entstehen zeitnah die Wohngebiete Egginger Weg und das Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne und zu einem späteren Zeitpunkt noch das zukünftige Konversionsgebiet Bleidornkaserne. Entlang dieser sehr attraktiven und leistungsfähigen Nahverkehrsachse soll insbesondere am unteren Eselsberg untersucht werden, inwieweit es hier noch weitere Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau gibt.

Darüber hinaus sollen auch die Stadtquartiere Wiblingen-Tannenplatz und Böfingen (entlang der Böfinger Steige) in diese Untersuchungen mit eingezogen werden. In der

Übersichtskarte (Anlage 1) sind diese drei zukünftigen Schwerpunktbereiche gekennzeichnet.

Die überwiegende Zahl dieser Projekte und Maßnahmen sind bereits heute aktivierbar bzw. bereits in Vorbereitung. Um allerdings tatsächlich die Zahl der Baufertigstellungen von 700 WE/a erreichen zu können, müssen in den nächsten fünf Jahre ca. 500 WE zusätzlich aktiviert werden. Hierzu sollen in den nächsten Jahren die folgenden Einzelstandorte näher untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt werden:

- Überbauung Messe-Parkplatz Stockmahd (Messe-Parkhaus und Geschosswohnungsbau)
- Gummi-Welz-Areal
- Umstrukturierung Einkaufszentrum Stifterweg
- Weitere Projekte aus dem Innenstadtkonzept

Nach erfolgter Beauftragung durch den Gemeinderat (Beschlussantrag Ziffer 6) wird die Verwaltung, unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft, entsprechende Entwicklungskonzepte erstellen und diese zu gegebener Zeit dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vorstellen.

Hierbei gilt es insbesondere, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den verschiedensten Belangen zu finden. Denn Innenentwicklung bedeutet natürlich immer, dass sich bestehende Stadtquartiere verändern. Diese Entwicklung kann aber auch dazu genutzt werden, die Bestandssituation im Gebiet dauerhaft zu verbessern, um auf diese Weise die Bewohner „mitnehmen“ zu können. Eine wichtige Grundlage hierfür bildet die Aufstellung so genannter integrierter Stadtteilentwicklungspläne.

#### **4.3. Sanierung/ Aufstockung und Ersatzbebauung**

Die Auswertung der Bautätigkeit der letzten Jahre hat ergeben, dass die so genannte Ersatzbebauung (Abriss von Wohnungen und Neubau an gleicher Stelle) in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. Im Jahr 2010 bspw. wurde rund ein Drittel aller WE der Ersatzbebauung zugeordnet, 2013 waren es rund ein Viertel. Für die nächsten fünf Jahre können derzeit rund 165 WE dem Ersatz von alten Wohnungen zugerechnet werden. Es ist davon auszugehen, dass hier noch weitere Projekte hinzukommen.

Des Weiteren besteht ein gewisses Potenzial zur Generierung von Wohnungen in der Aufstockung von Wohngebäuden bzw. dem Ausbau von Dachgeschossen. Am unteren Eselsberg/ Bleicher Hag gibt es hierfür gute Beispiele.

In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass die Bauverwaltung Kontakt mit den Wohnungsbaugesellschaften aufnimmt, um zum Einen das Potenzial zu ermitteln und zum Anderen, um die Mitwirkungsbereitschaft der Stadtverwaltung zu signalisieren (z. B. durch Schaffung von Baurecht etc.)

#### **4.4. Baulücken**

Im Baulückenkataster der Stadt Ulm sind aktuell ca. 200 Baulücken verzeichnet. Die Baulücken weisen ein Potenzial für rund 500 Wohneinheiten auf. In den letzten Jahren konnte dabei beobachtet werden, dass die Bebauung von Baulücken stark

zugenommen hat. In den Jahren 2011 bis 2014 wurden rund 280 Wohnungen in Baulücken errichtet.

Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Baulückenschließungen in den nächsten Jahren auf dem Niveau der letzten Jahre nur dann beibehalten werden kann, wenn die verbleibenden Potenziale aktiv gemanagt werden. Daher ist seitens der Verwaltung in einem ersten Schritt geplant, die Eigentümer der entsprechenden Grundstücke anzuschreiben, und die Unterstützung der Stadt Ulm beim Entwickeln der Flächen anzubieten.

#### 4.5. Überplanung von Einzelstandorten

Neben den klassischen Baulücken in Baugebieten gibt es auch Einzelstandorte, die unter Umständen nicht im Baulückenkataster der Stadt Ulm geführt werden. Dies kommt vor allem dann vor, wenn diesen Flächen eine andere Nutzung zugewiesen ist. Als Beispiel kann hier die Bebauung der Grünfläche im Ruländerweg gegenüber der Stifter-Schule genannt werden. Die Fläche für das Mehrgenerationenhaus war im Flächennutzungsplan ursprünglich als Erweiterungsfläche für soziale Einrichtungen und nicht für Wohnungsbau vorgesehen. Aber auch in den Ortschaften gibt es Situationen, die sich nur unter bestimmten Voraussetzungen überbauen lassen (Alte Hofstellen, Bebauung in zweiter Reihe etc.).

Die Verwaltung beabsichtigt daher, das Stadtgebiet systematisch nach solchen Standorten zu untersuchen.

#### 4.6. Neubauvorhaben der UWS

Die UWS hat im Zuge ihrer verstärkten Neubauaktivitäten in den letzten Jahren verschiedenen Vorhaben geplant und sukzessive umgesetzt. Dabei bewegen sich die Wohnbauinvestitionen der UWS auf hohem Niveau. Alle Projekte weisen hohe Standards hinsichtlich Energiebedarf oder Barrierefreiheit auf. Bei den Geschossbauvorhaben werden geförderte Wohnungen integriert, soweit dies vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzierungssituation und der Förder- und Rahmenbedingungen des Landes Baden-Württemberg möglich ist.

Projekt	Anz. WE	Fertigstellung	Anmerkungen
„wohnen am Türmler“			
Quartiere 2, 5 und 6 (Reihenhäuser)	39	2014	
Quartier 3	24	2014	7 geförderte WE
Quartier 4	48	2015	12 geförderte WE
Quartier 1	71	2015 / 2016	15 geförderte WE
Quartier 7 (Reihenhäuser)	4	2016	
Sedanstraße 120	14	2014	5 geförderte WE

Virchowstraße 58, 60	27	2014 / 2015	
Otl-Aicher-Allee 1	29	2016	incl. Senioren-WG Passivhausstandard
„wohnen im winklerhof“ (Winklerstr./ Nagelstr./ Gutenbergstr.)	8	2016	Ausbau DG im Bestand
„wohnen im Keplerbogen“ (Keplerstr. / Carl-Ebner- Str.)	40	2017	25 % geförderte WE, incl. Senioren-WG Passivhausstandard
„Schwamberger Hof“ (Bachstr. / Wichernstr.)	63	2018	Gemeinschaftsprojekt mit ulmer heimstätte
„m20“ (Moltkestraße 20)	24	2017	Anschlussunterbringung für Flüchtlinge
Peter-Ury-Weg	19	2018	
Heinz-Brenner-Weg	19	2018	

Tabelle 3: Aktuelle Neubauvorhaben der UWS

Aus laufenden Bauvorhaben sind folgende Fertigstellungen geplant:

2015: 105 WE

2016: 87 WE

2017: 100 WE

Alle Geschosswohnungsneubauten werden barrierefrei gem. DIN 18040, Teil 2 errichtet. Der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen ist überdurchschnittlich. Jährlich werden seitens der UWS ca. 15 bis 20 Mio. € in Neubauvorhaben investiert.

Die UWS plant, ihre Neubauaktivitäten in den nächsten Jahren zu verstetigen und sich bei weiteren anstehenden Neubaugebieten zu engagieren. Dazu gehören insbesondere:

- Lettenwald
- Egginger Weg
- Safranberg
- Dichterviertel
- Konversion Hindenburgkaserne
- Konversion Bleidornkaserne

Die Bestandinvestitionen werden auf hohem Niveau fortgeführt. Jährlich werden ca. 100 Wohnungen grundlegend modernisiert. Dazu gehören die energetische Modernisierung, eine Sanierung der technischen Anlagen, der Abbau von Barrieren und ggf. der Anbau von Balkonen. Jährlich investiert die UWS ca. 15 Mio. € in die Erhaltung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

#### **4.7. Reserven Flächennutzungsplan**

Die im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Innenentwicklungspotentiale für Wohnen sind mittlerweile alle aufgesiedelt (z.B. Römerpark). Auf Grund von gesetzlichen Erleichterungen können Maßnahmen der Innenentwicklung mittlerweile aber auch dann durchgeführt werden, wenn der FNP noch nicht geändert wurde. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dieses Verfahren kann bspw. angewendet werden für die Baugebiete und Entwicklungsareale Safranberg, Egginger Weg, Hindenburgkaserne oder aber auch das Dichterviertel.

Für die Außenentwicklung weist der FNP noch ausreichend Wohnbauflächen aus. Im Stadtgebiet ist dies vor allem die 40 ha große Kohlplatte im Stadtteil Söflingen. Die Ortsteile besitzen alle noch genügend Reserveflächen.

#### **4.8. Baugebiete und Bauvorhaben in den Jahren 2017 bis 2021**

In der Anlage 2 sind die für die Jahre 2017 bis 2021 geplanten Baugebiete und Bauvorhaben aufgelistet. In Spalte 3 sind die Vorhaben aufgeführt, die bereits heute hinsichtlich Ihrer Umsetzung sehr sicher sind. Hiermit können bereits rund 600 WE/a erzielt werden. Um die geplanten 700 WE/a erreichen zu können, sind weitere Vorhaben zu entwickeln. Diese zusätzlichen Projekte können der Spalte 4 entnommen werden. Die weiteren Spalten dienen der statistischen Auswertung des Verhältnisses von Geschosswohnungs- zu Einfamilienhausbau und ob es sich um Innen- oder Außenentwicklung handelt.

In Spalte 2 sind die für das Baugebiet insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten aufgelistet. Diese werden teilweise erst nach 2021 realisiert.

## 5. Soziale Stabilität und Qualitätssicherung

Deutschlands Großstädte, Ballungszentren und Universitätsstädte brauchen dringend zusätzliche Wohnungen. Gerade an bezahlbarem Wohnraum, einem stark nachgefragten Preissegment, mangelt es. Die große Anzahl von Flüchtlingen, die derzeit nach Deutschland kommt und in absehbarer Zeit ebenfalls nach Wohnraum sucht, erhöht diesen Bedarf weiter.

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete ist daher auch für die Stadt Ulm das zentrale Thema in den nächsten Jahren.

Die Verknappung und damit Verteuerung von Wohnraum in Ulm hat verschiedene Faktoren:

- kontinuierliche Einwohnerzuwächse durch Wanderungsgewinne seit 1999,
- eine ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- eine weitere Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner und
- eine erst seit 2010 wieder anziehenden Baukonjunktur (nach dem Einbruch in Folge der weltweiten Finanzkrise 2007) auf einem derzeit mittleren Niveau.

Dass Ulm einen erhöhten Wohnraumbedarf hat, bestätigen auch Untersuchungen des Landes Baden-Württemberg. Im Zuge der Einführung der Mietpreisbremsenverordnung im Jahr 2015 ist festgestellt worden, dass Ulm einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist und die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum „in besonderem Maße“ gefährdet ist.

Dass Ulm einen angespannten Wohnungsmarkt hat, wird auch deutlich, wenn man die Entstehungskosten im Neubau mit anderen Städten in Deutschland vergleicht.

Die Auswertung der LBS-Studie „Markt für Wohnimmobilien 2014“ ergibt für Ulm im Vergleich zu den anderen Großstädten in Deutschland zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern folgendes Bild:

Während Ulm im Ranking der Kosten bei Baugrundstücken „nur“ auf Platz 18 landet, was ein großer Erfolg der Ulmer Bodenpolitik ist, und bei den Entstehungskosten für Reihenhäuser immerhin schon auf Platz 10 landet, erzielt Ulm bei den Preisen für Eigentumswohnungen den dritten Platz – und zwar bundesweit. Hier liegt Ulm gleichauf mit Freiburg und Heidelberg.

Werden Eigentumswohnungen wiederum vermietet (der Anteil des selbstgenutzten Wohnraums liegt in Ulm bei ca. 35 %), müssen die hohen Preise im Zuge der berechtigten Renditeerwartungen der Eigentümer zwangsläufig an die Mieter weitergegeben werden.

Baugrundstücke (häufigster Wert) €/ m <sup>2</sup>		Reiheneigenheime in 1.000 € (häufigster Wert)		Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (häufigster Wert)	
Stuttgart	900	Stuttgart	520	Stuttgart	4.500
Regensburg (Rang 1)	750	Regensburg (Rang 1)	575	Regensburg (Rang 1)	s.u.
Heidelberg (Rang 2)	700	Heidelberg (Rang 3)	420	Heidelberg (Rang 4)	s.u.
	...		...		...
Neuss	325	Augsburg	370	-	-
Ludwigshafen	325	Würzburg	365	-	-
Trier	300	Heilbronn	360	-	-
Leverkusen	300	Darmstadt	350	Regensburg	4.150
Fürth	300	Mülheim/ Ruhr	350	Freiburg	4.000
<b>Ulm (Rang 21)</b>	<b>300</b>	<b>Ulm (Rang 10)</b>	<b>350</b>	<b>Ulm (Rang 3)</b>	<b>3.800</b>
Krefeld	295	Mainz	345	Heidelberg	3.600
Bergisch Gladbach	290	Fürth	335	Erlangen	3.500
Bochum	280	Wiesbaden	320	Ingolstadt	3.450
Paderborn	265	Kiel	310	Augsburg	3.400
Pforzheim	260	Münster	305	Würzburg	3.350

Tabelle 4: Neubaumarkt Preisspiegel 2014 // Großstädte 100.000 bis 500.000 EW (66 Städte) – Vergleich zu anderen, ähnlich teuren Städten, den Spitzenreitern in Deutschland und zur Landeshauptstadt Stuttgart

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: LBS-Studie „Markt für Wohnimmobilien 2014“

Um den Focus in den nächsten Jahren verstärkt auf das preiswerte Bauen und Wohnen legen zu können und die Bauwirtschaft nicht über Gebühr zu strapazieren, schlägt die Verwaltung folgende Änderungen und Neuerungen in diesem Bereich vor:

- Erhöhung des Anteils preisgedämpften Wohnraums zur Miete von 20 % auf 30 %,
- Verringerung des Anteils großer, 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen von 33 % auf 15 %,
- Verringerung des Anteils barrierefreier Wohnungen von 100 % auf das gesetzlich geforderte Mindestmaß (im Schnitt bei geschätzten 20 % bis 25 %).

Die grundsätzliche Zielsetzung des städtischen Programms zur Erhöhung des Anteils preisgedämpften Wohnraums zur Miete ist es, die günstigen städtischen Grundstückspreise an die Mieter weiter zu geben. Allein auf Angebot und Nachfrage zu setzen, reicht derzeit nicht aus, wie die Auswertung in Tabelle 3 aufzeigt.

## 5.1. Neubau und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum

### 5.1.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Nach einer langen Pause seit 1998 (damals sind noch ca. 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet worden) zieht der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder langsam an. Seit 2013 sind insgesamt wieder 51 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet worden.

Hinderlich war in der Vergangenheit insbesondere die Tatsache, dass die grundsätzlich mögliche Förderung nach 15 Jahren ausläuft und sich somit eine erhebliche Finanzierungslücke ergibt. Da Wohngebäude durch die Unternehmen über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben und über ca. 30 Jahre finanziert werden müssen, greift der Förderzeitraum von 15 Jahren zu kurz. Zwischenzeitlich sind auch Förderungen über 25 Jahre möglich. Eine wirtschaftliche Darstellung von gefördertem Wohnraum ist hiermit deutlich besser möglich. Dynamische Investitionsrechnungen, wie sie von allen Unternehmen über die gesamte wirtschaftliche Lebensdauer der Gebäude durchgeführt werden, führen zu negativen Eigenkapitalverzinsungen. Eine Quersubventionierung aus dem Wohnungsbestand und höhere Mieten für die Bestandsmieter sind die Folge. Darüber hinaus sind enge Belegungsbindungen und deren umständliche Handhabung für eine Reihe von Unternehmen ein Investitionshindernis. Eine gewisse Attraktivierung konnte durch die Dynamisierung der Einkommensgrenzen bei Neubauvorhaben und der dadurch bedingten Erweiterung des berechtigten Personenkreises erzielt werden.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg planen daher, den öffentlich geförderten Wohnungsbau in den nächsten Jahren deutlich zu stärken. Die KfW plant, ihr Engagement im sozialen Wohnungsbau in Zusammenarbeit mit den Landesförderinstituten zu verstärken und hierfür bundesweit über 2 Mrd. EUR zur Verfügung zu stellen. Auch das Land Baden-Württemberg plant, die Förderung zu erhöhen und gleichzeitig auch die Förderkonditionen zu modifizieren, indem die Förderung durch die Bereitstellung von Zuschüssen statt durch Zinsverbilligungen attraktiver gestaltet werden soll.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich für den 31.12.2015 für Ulm wie folgt dar:

Gesellschaft	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen	Anteil in %
UWS	1.338	66,1
ulmer heimstätte	222	11,9
SÜDEWO	223	11,1
Private Vermieter	84	4,2
Ackermann-Gemeinde	49	2,4
BSG Aufbau	32	1,7
Siedlungswerk	21	1,0
Kreisbau	11	0,6
Mietwohnungsgesellschaft	10	0,5
Landes-Bau-Genossenschaft	9	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.999</b>	<b>100</b>

Tabelle 5: Öffentlich geförderte Wohnungen nach Wohnungsbaugesellschaften in Ulm (Stand 31.12.2015)

Der Anteil der geförderten Wohneinheiten am Gesamtwohnungsbestand in Ulm liegt derzeit bei 3,3 %. Der Landesdurchschnitt liegt bei 1,5 %. In den rund 2.000 Wohnungen leben ca. 4.000 Personen. Im Vergleich zu den 80 er Jahren ist dieser Anteil enorm zurückgegangen. Damals waren noch knapp 10.000 Wohnungen in der öffentlichen Wohnraumförderung (vgl. Tabelle 6). Diese Wohnungen sind heute aus der öffentlichen Förderung ausgeschieden. Sie sind allerdings weiterhin überwiegend in der Hand der UWS und der ulmer heimstätte. Die Entwicklung der Mieten wurde von daher zumindest für diese Wohnungen sozialverträglich gestaltet. So beträgt bei der UWS der Unterschied in der Durchschnittsmiete zwischen

geförderten (4,84 €/m<sup>2</sup>) und frei finanzierten Wohnungen (5,43 €/m<sup>2</sup>) lediglich 0,59 €/m<sup>2</sup> bzw. 12 %.

Auch der für 2015 prognostizierte Rückgang beläuft sich größtenteils auf auslaufende Bindungen bei der UWS. Wenn sich keine Änderungen in der Förderkulisse ergeben, handelt es sich hierbei um gesicherte Zahlen.

Jahr	Anzahl Wohnungen	davon: öffentlich geförderte Wohnungen	in %
1968	31.577	9.987	31,6
1987	44.666	9.770	32,9
1999	54.380	5.122	9,1
2004	56.286	3.997	7,1
2009	57.233	2.311	4,0
2015	ca. 61.000	1.999	ca. 3,3
2020	-	1.468	-

Tabelle 6: Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungen in Ulm

#### 5.1.2. Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ der Stadt Ulm

Mit den zur Beschlussfassung vorliegenden Richtlinien (Anlage 4) soll sowohl der soziale Wohnungsbau in Ulm wieder gestärkt werden als auch 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 oftmals 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 und öffentlich geförderten Wohnungen zur Miete,
3. Vorgaben bei der Vermietung preisgünstiger und öffentlich geförderter Wohnungen zur Miete.

Die Richtlinien werden überwiegend in Neubaugebieten Anwendung finden, gelten aber auch für Vorhaben auf privaten Grundstücken mit einem entsprechenden Bauvolumen (ab 1.000 m<sup>2</sup> BGF). In diesen Gebäuden sind auf mind. 30 % der Wohnfläche Wohnungen zu errichten, die auf die Dauer von mindestens 15 Jahren als preisgünstige Wohnungen zu vermieten sind.

Die 30 % teilen sich wie folgt auf:

- 10 % „preisgünstiger Wohnraum“ in Anlehnung an das bereits im Juli 2013 beschlossene Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ der Stadt Ulm und
- jetzt neu hinzukommend 25 % der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum gem. Landeswohnraumförderungsgesetz.

Die Miete orientiert sich strikt am neuen, qualifizierten Ulmer Mietspiegel. Für öffentlich geförderte Wohnungen liegt die Miete 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und für die preisgünstigen Wohnungen zur Miete soll die Miete 20 % darunter liegen. Die Höhe der Mietreduzierung soll an einem Beispiel verdeutlicht werden:

Zu vermietende Wohnung: 80 m<sup>2</sup>, Zuschlagsmerkmale: überwiegend Parkett, barrierefrei, Gästetoilette, Wohnlage mit Lagevorteilen; Abschlagsmerkmale: keine

Ortsübliche Vergleichsmiete = Basis-Nettomiete plus Zuschläge = 8,47 € \* 21 % Zuschlag = 10,25 €

	Ortsübliche Vergleichsmiete	Preisgünstige Wohnung zur Miete (- 20 %)	Öffentlich geförderte Wohnung (- 33 %)
Miete €/m <sup>2</sup>	10,25 €	8,20 €	6,87 €
Miete für Beispielwohnung	820 €	656 €	550 €
Differenz zu Mietspiegel	-	164 €	270 €

Des Weiteren sind verschiedene Einkommensgrenzen bei der Belegung der Wohnungen zu beachten. Diese sind in Tabelle 7 dargestellt. Die Spalte „Wohngeld“ ist hier nur informativ aufgeführt, um eine bessere Einordnung der verschiedenen Einkommensgrenzen vornehmen zu können. Beim Wohngeld handelt es sich um eine personenbezogene Förderung bei der Vermietung von Bestandswohnungen. Die Einkommensgrenzen und Fördersätze sind hier erst kürzlich angehoben worden. Dennoch handelt es sich bei dieser Zielgruppe weiterhin um so genannte Geringverdiener.

Die Einkommensobergrenzen, die Einkommensberechnung und die weiteren Voraussetzungen für die Ausstellung eines Belegungs Scheins für das Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ orientieren sich am jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetz und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Die Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erreichen für den Wohnungsneubau die so genannte einkommensschwache Mittelschicht. Für die preisgünstigen Wohnungen zur Miete dürfen die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung um ca. 15 % überschritten werden. Es soll hierbei zukünftig auf die Einkommensgrenzen zur Förderung selbst genutzten Wohnraums (Eigentum), durch die L-Bank zurückgegriffen werden. Es handelt sich bei der Eigentumsförderung durch das Land als auch bei den preisgünstigen Wohnungen zur Miete jeweils um die gleiche Zielgruppe, die so genannte Mittelschicht.

	<b>Wohngeld</b>	<b>öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<b>Preisgünstige Wohnungen zur Miete</b>
Zuständigkeit	Bund	Land	Stadt Ulm
Zielsetzung	Unterstützung einkommensschwacher Haushalte zum Wohnen (Subjektförderung)	Schaffung neuen, sozial gebundenen Mietwohnraums (Objektförderung)	Weitergabe der günstigen städtischen Grundstückspreise an die Mieter
Mietobergrenzen	8.760 € (im Jahr)	33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete	20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
Einkommensgrenzen - Bsp. 4-köpfige Familie -	24.900 € (netto, ohne Kindergeld)	56.750 € (brutto)	65.495 € (brutto)

Tabelle 7: Regelungsgegenstand und Zielsetzungen unterschiedlicher Instrumente zur Mietpreisdämpfung

Die Belegung dieser Wohnungen erfolgt direkt durch den Vermieter. Mieter müssen hierfür einen Belegungsschein der Stadt Ulm für das Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ bzw. einen Wohnberechtigungsschein des Landes vorlegen. Dies ist erforderlich, da die Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden dürfen, die unter die oben genannten Einkommensgrenzen fallen.

Bei der Belegung ist auch eine entsprechende Mindestpersonenzahl zu berücksichtigen. In eine Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> müssen z.B. mindestens 3 Personen einziehen. Näheres wird nicht geregelt, da der Focus nicht nur auf Familien mit Kindern gelegt werden soll.

### **Wirtschaftlichkeitsberechnung – Vergleichsrechnung**

Eine finanzielle Förderung durch die Stadt Ulm ist in den Richtlinien nicht vorgesehen. Eine indirekte Förderung erfolgt, wie bereits ausgeführt, über den vergleichsweise sehr niedrigen Grundstückspreis.

Allerdings plant derzeit die Bundesregierung, den Neubau von Mietwohnungen steuerlich zu fördern. Vorausgesetzt, diese Förderung tritt in Kraft, würde sie die kommunalen Festlegungen passgenau unterstützen (vgl. hierzu Ziffer 5.8.2).

Die Einführung eines 30 %-igen Anteils an preisgedämpften Wohnraum hat für Investoren und Bauträger wirtschaftliche Auswirkungen. Diese sollen an zwei Beispielrechnungen aufgezeigt werden:

Die Beispiele müssen bei einem konkreten Projekt angepasst werden.

Beispielrechnung für ein fiktives Projekt, das beispielsweise so oder so ähnlich im Lettenwald entstehen könnte, mit

- einer 80 m<sup>2</sup>-Wohnung, Programm „Preisgünstiger Wohnungsbau“ und
- zwei 80 m<sup>2</sup>-Wohnungen, öffentlich geförderter Wohnungsbau
- und weiteren, nicht preisgedämpften Wohnungen mit einer Wohnfläche von insg. 560 m<sup>2</sup>.

### Modell 1 - Objektverkauf durch Bauträger:

Die folgenden Annahmen werden hierbei zu Grunde gelegt:

- Baukosten (Erstellung incl. Grundstück): 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Verkaufspreis: 3.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zugesicherte Mietrendite: 3,65 %

Um diese Mietrendite zu erreichen, ist eine Miete von 10,34 €/m<sup>2</sup> notwendig. Diese entspricht nahezu der weiter oben ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete (hier 10,25 €/m<sup>2</sup>), die bei Vermietung ja auch in einem gewissen Rahmen überschritten werden darf. Im preisgünstigen Bereich wäre diese auf 8,19 €/m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Bei einem 10 %-igen Anteil der preisgünstigen Wohnungen im Gesamtobjekt, und der Annahme, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau „kostenneutral“ errichtet werden kann, ergibt sich eine kalkulatorische Reduzierung des durchschnittlichen Verkaufspreises um 71 €/m<sup>2</sup> auf 3.329 €/m<sup>2</sup>.

Um diese Differenz auszugleichen, gibt es folgende Möglichkeiten:

- Renditeverzicht (hier von 3,65 % auf 2,96 % für das Gesamtobjekt),
- Preisaufschlag auf nicht preisgünstige Wohnungen bzw.
- Einsparungen bei der Ausstattung.

### Modell 2 - Bestandshalter und Eigenvermietung

Baukosten (Erstellung incl. Grundstück): 3.000 €/m<sup>2</sup> 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 Gesteungskosten 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:

EK-Rendite (50 Jahre)

Mietspiegelmiere	10,25 €/m <sup>2</sup>	3,5 %
notwendige Miete	10,34 €/m <sup>2</sup>	3,6 %
Mietmix (30 % 8,19 € / 70 % 10,34 €)	9,8 €/m <sup>2</sup>	3,3 %

Die Verringerung fällt hier geringer aus, da die Unterschiede durch die lange Abschreibungsdauer und die damit verbundene degressive Renditeentwicklung der Objekte teilweise kompensiert werden.

Seit der Beschlussfassung konnten im Lettenwald durch vertragliche Regelungen mit den Bauträgern bereits ca. 40 Wohnungen in das Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ aufgenommen werden. Im Dichterviertel sind es weitere 20 Wohnungen, die bereits vertraglich abgesichert sind.

In den nächsten Jahren ist mit folgenden Baufertigstellungen zu rechnen:

Baugebiet	WE 2017 bis 2021	davon preisgünstig in WE	davon öffentlich gefördert in WE
Safranberg	ca. 400	ca. 40	ca. 80
Lettenwald	ca. 110	ca. 10	ca. 20
Dichterviertel	ca. 175	ca. 20	ca. 30
Egginger Weg	ca. 220	ca. 20	ca. 45
Lindenhöhe Nord	ca. 110	ca. 10	ca. 20
Hindenburgkaserne	ca. 300	ca. 30	ca. 60
<b>Summe:</b>	<b>ca. 1315</b>	<b>ca. 130</b>	<b>ca. 255</b>

Tabelle 8: Baugebiete bis 2021 mit Anteil an preisgünstigen und öffentlich geförderten Wohnungen

Darüber hinaus kommen noch Wohnungen auf privaten Konversionsflächen und für Projekte mit Schaffung von neuem Baurecht (beides ab 1.000 m<sup>2</sup> BGF) hinzu.

## 5.2. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen

Seit der Beschlussfassung im Mai 2011 konnten mittlerweile zahlreiche Wohnungsbauprojekte auf städtischen Grundstücken bezogen werden. Weitere Projekte werden derzeit realisiert:

Vorhaben/ Baugebiet	barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil II	familienfreundliche Wohnungen (4- und mehr Zimmer)
<b>fertig gestellt</b>		
Nüblingweg (uh)	43	18
Lettenwald	171	65
Virchowstraße 58, 60 (UWS)	27	8
<b>in Bau</b>		
Lettenwald	51	19
<b>Summe</b>	<b>292</b>	<b>110</b>

Von diesen 292 WE entstehen 100 % barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 und 110 WE als familiengerechte 4 – oder mehr-Zimmer-Wohnung, bzw. sind bereits baufertiggestellt. Die teilweise Errichtung durch die UWS und die Ulmer Heimstätte (uh) gewährleistet zumindest hier eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.

Die Verwaltung schlägt nun vor, da zukünftig der Focus verstärkt auf das Thema preisgünstiges und gefördertes Wohnen gelenkt werden soll, die Regelungen für barrierefreies und familienfreundliches Wohnen entsprechend zu „entschärfen“ um so die Belastung für die Bauträger in diesen Bereichen zu mindern.

#### Barrierefreies Bauen

Die Notwendigkeit, zumindest barrierearm zu bauen, ist „in den Köpfen“ angekommen. Die Vermarktung einer Wohnung im 4. Stock ohne Aufzug ist heute nicht mehr vorstellbar. Auch ein barrierefreies Bad, oder zumindest dessen Vorplanung, und breite Türen sind nicht das Problem. Als schwierig gestaltet es sich aber, dass auf Grund der in der DIN 18040 Teil 2 geforderten Bewegungsflächen die Wohnungen um ca. 10 % größer sind als „normale“ Wohnungen und damit auch entsprechend teurer werden, sei es im Verkauf oder der Vermietung.

Zudem gibt es seit der letzten Novellierung der Landesbauordnung (LBO) strengere gesetzliche Vorgaben zum barrierefreien Bauen. In der neuen LBO, § 35 Abs. 1, ist geregelt, dass grundsätzlich bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

#### Familienfreundliches Bauen

Der Abbildung 5 auf Seite 16 und den oben aufgeführten Zahlen kann entnommen werden, dass die Fertigstellungszahl großer Wohnungen seit 2014 deutlich gesteigert werden konnte. Da der bisherige Prozentsatz von 33 % als hoch einzustufen ist und der Focus mehr auf das preisgünstige Wohnen zur Miete gelegt werden soll, schlägt die Verwaltung vor, den Prozentsatz großer Wohnungen auf 15 % in etwa zu halbieren. Auf Grund der Erhöhung der Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau ist dennoch auch für die Zukunft gewährleistet, dass im Schnitt jedes Jahr weiterhin rund 30 bis 40 große, familienfreundliche Wohnungen auf städtischen Grundstücken errichtet werden können.

Da zukünftig 30 % der Wohnungen als preisgedämpft vermietet werden sollen, so der Vorschlag der Verwaltung, und hiervon die Hälfte (15 %) im Bereich der großen 4- oder mehr-Zimmerwohnungen Wohnungen liegen soll, bedeutet dies, dass zukünftig alle vorgeschriebenen großen Wohnungen unter die Regelungen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus fallen werden.

### 5.3. Baugruppen

Mit Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.05.2011, eine Plattform für Baugruppen einzurichten und entsprechende Grundstücke bereit zu stellen, der Durchführung eines Fachkongresses in Ulm im Juni 2013 zu diesem Thema und der Anpassung der Vergaberichtlinien durch die Reservierung von Grundstücken ist das Thema Bauen mit Baugruppen in Ulm neu auf den Weg gebracht worden. Die

Vermarktung der ersten angebotenen Grundstücke zeigt, dass durchaus eine rege Nachfrage für dieses Segment in Ulm besteht.

Nachdem zunächst eine Baugruppe in Böfingen ins Leben gerufen werden konnte und das Projekt derzeit gerade realisiert wird, gibt es momentan bereits die folgenden weiteren Baugruppenprojekte:

- 2 Baugruppen im Baugebiet Wengenholz in Lehr, in der Projektierungsphase,
- 1 weitere Baugruppe im Lettenwald, in der Projektierungsphase.

Die Reservierung weiterer Baugrundstücke auch in den zentral gelegenen Neubaugebieten ist fest vorgesehen. Hierbei ist flexibel vorzugehen. Das Angebot an städtischen Grundstücken sollte die Nachfrage aus der Bevölkerung bedienen können.

Neben dem sozialen Aspekt des Miteinanders und den sich hieraus ergebenden positiven Effekten für das jeweilige Stadtquartier liegt ein weiterer Vorteil von Baugruppen darin, dass man im Vergleich zum Kauf einer Eigentumswohnung deutlich kostengünstiger bauen kann. Daher ist das Bauen mit Baugruppen ein weiteres effektives Instrument zum preisgünstigen Bauen und Wohnen.

#### **5.4. Verfahren bei der Vergabe stadteigener Grundstücke**

Die hier aufgeführten Punkte der Wohnungsbaudebatte, wie beispielsweise große oder preisgebundene Wohnungen zur Miete, sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke eine Mindestanforderung darstellen. Um darüber hinaus auch weitergehende städtebauliche Ziele in künftigen Quartieren gebietsbezogen zu erreichen, wird sich die Verwaltung in den nächsten Monaten damit beschäftigen, wie ein stärker auf einen „Wettbewerb unterschiedlicher Konzepte“ ausgerichtetes Vergabeverfahren organisiert werden kann. Hierbei könnten sich weitergehende freiwillige Angebote der Grundstücksbewerber ergeben, an denen sich die Vergabe orientiert. Dies könnte neben den genannten Mindestanforderungen beispielsweise ein erhöhter Anteil kostengünstiger Wohnungen, eine umfangreiche Mischung unterschiedlicher Typologien, Anteile von Nutzungsgemischten Flächen, Kleinteiligkeit der Bebauung, architektonische oder energetische Besonderheiten bei der Bebauung sein.

#### **5.5. Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm**

Im Mai 2012 wurde das Büro Weeber und Partner (Institut für Stadtplanung und Sozialforschung GbR) beauftragt, ein Gutachten hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfänger zu erstellen.

Das Gutachten wurde am 18.2.2014 in einer gemeinsamen Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und des Fachbereichsausschusses Bildung und Soziales vorgestellt (GD 013/14). Der Gemeinderat hat dabei den von der Verwaltung zur Umsetzung gemachten Vorschlägen zugestimmt. Im 2. Zwischenbericht zur Wohnungsdebatte am 30.9.2014 (GD 299/14) erfolgte ein erster Bericht über den Stand der Umsetzung.

Hinsichtlich des Stands der Umsetzung kann folgendes berichtet werden:

## **I. Organisatorische Maßnahmen im Fachbereich Bildung und Soziales**

1. Im Fachbereich Bildung und Soziales wurde im Rahmen der Organisationsveränderungen bei den Abteilungen Ältere, Behinderte, Integration (ABI) und der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche (FAM) zu einer Abteilung Soziales zum 1.1.2016 eine Fachplanungsstelle Wohnen hinsichtlich des Wohnraumbedarfs für Leistungs- und Hilfeempfänger mit einem Stellenanteil von 25 % eingerichtet.
2. In der neu gegründeten Abteilung Soziales im Fachbereich Bildung und Soziales werden derzeit im Rahmen der Weiterentwicklung der Sozialraumorientierung die Teams in den Sozialräumen vor Ort neu zusammen gesetzt. Dies wird bis 1.5.2016 erfolgt sein. Dabei wird auch das Thema Wohnen und Wohnungsbedarf für Leistungs- und Hilfeempfänger bei jeweils einer Person im Team vor Ort im Sozialraum gebündelt werden.
3. Um den Bedarf jeweils zeitnah benennen zu können, bedarf es einer Optimierung der Statistik. Nach der Gründung der Abteilung Soziales sollen im Laufe des Jahres 2016 die Aufgaben und Zuständigkeiten hinsichtlich der Erfassung und kontinuierlichen Pflege von Daten und Statistiken überdacht und neu geordnet werden.

## **II. Erweiterung des Wohnungsbestandes**

1. Im Zusammenhang mit der dringenden Suche nach Wohnraum für Flüchtlinge wurden die Vorschläge hinsichtlich einer gezielten Ansprache von möglichen Hausbesitzern in die Wege geleitet. Ein öffentlicher Aufruf des Oberbürgermeisters, sowie eigens für die Begutachtung von Wohnungsangeboten eingesetzte Mitarbeiter haben zu einer Reihe von Ankäufen und Anmietungen von Wohnungen geführt. Davon könnten mittelfristig auch andere Leistungs- und Hilfeempfänger profitieren.
2. Im Auftrag des FB Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB durch das EMA Institut aus Sinzing erstellt. In diesem Kontext wurden auch neue Angemessenheitsobergrenzen bezüglich der Kosten der Unterkunft bei SGB II bzw. XII Bezug erarbeitet. Diese wurden durch entsprechende Weisung an Jobcenter bzw. interne Arbeitsanweisung des FB Bildung und Soziales mit Wirkung zum 1.1.2016 in Kraft gesetzt.
3. Die UWS hat sich bereit erklärt bis zu 5 Wohnungen aufgeteilt auf die Stadtteile pro Jahr als Starterwohnungen für junge Erwachsene, die im Hilfesystem der Abteilung Soziales sind, zur Verfügung zu stellen. Die jungen Erwachsenen werden, bis sie eigenwohnfähig sind, über die Jugendhilfe unterstützt.  
  
Zwischenzeitlich konnten drei junge Menschen, die von der Abteilung FAM/Soziales betreut werden, in Wohnungen der UWS vermittelt werden. Somit konnten wichtige Übergänge zur Verselbstständigung geschaffen werden. Zwei junge Männer sind deutscher Herkunft und sind schon seit längerer Zeit in der Jugendhilfe, ein junger Mann kam als unbegleiteter, minderjähriger ausländischer Jugendlicher (UMA) nach Ulm, und ist zwischenzeitlich erwachsen. Alle drei jungen Menschen werden noch ambulant betreut. Nach einem Jahr sollen dann wieder neue Wohnungen für die Abteilung Soziales frei werden. Dieses Jahr läuft demnächst ab.

Darüber hinaus ist es gelungen, weiteren Wohnraum für junge Flüchtlinge zu finden um für den Personenkreis der UMA's ein „akkumuliertes betreutes Wohnen“ anzubieten. Von der UWS vier Plätze, von der Ulmer Heimstätte zwei 2-Zimmer Wohnungen sowie von der Kirchengemeinde Skt. Georg eine größere Wohnung befristet bis zum Sommer 2016. Zudem können demnächst zwei weitere Wohnungen der Ulmer Heimstätte bezogen werden.

4. Hinsichtlich der verstärkten Realisierung von Wohnformen mit Assistenz werden die in der GD 013/14 aufgeführten Vorhaben der UWS und der Heimstätte realisiert. In der Otl-Aicher-Allee und in der Carl-Ebener Straße ermöglicht die UWS jeweils eine Senioren-WG. Im Nüblingweg hat die Heimstätte zwei Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen gebaut Diese werden über den Rehaverein betreut. Außerdem sind zwei weitere Wohngruppen für Menschen mit Behinderung in der Parlerstraße im Bau, die über die LWV Eingliederungshilfe angemietet werden.

5. Hinsichtlich einer deutlichen Erhöhung des Wohnungsangebotes für Leistungs- und Hilfeempfänger und der dafür notwendigen Erhöhung der Bautätigkeit insgesamt wird auf die in dieser Beschlussvorlage gemachten Vorschläge verwiesen. Die Verwaltung geht davon aus, dass bei deren Realisierung mittelfristig auch Leistungs- und Hilfeempfänger bei der Suche nach Wohnraum profitieren werden.

#### **5.6. Kommunale Anschlussunterbringung für Flüchtlinge und anerkannte Asylbewerber**

Die Stadt Ulm ist als kreisfreie Stadt für die vorläufige Unterbringung der ihr zugeteilten Flüchtlinge zuständig. In diesem Zusammenhang beherbergt die Stadt aktuell 1.471 Personen (Stand 15.02.2016, GD 046/16). Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurden in den vergangenen Monaten viele Maßnahmen in Angriff genommen und teilweise bereits zum Abschluss gebracht, um die dafür notwendigen Räumlichkeiten sicherstellen zu können. Dabei hat die Stadt einen Ansatz der dezentralen Einheiten gewählt. Im Ergebnis verteilen sich die Flüchtlingsheime zur vorläufigen Unterbringung auf das ganze Stadtgebiet. Die Verwaltung geht auf Basis von Hochrechnungen aktuell davon aus, dass bis zum Jahresende rund 2.000 Flüchtlinge im Stadtgebiet im Rahmen der vorläufigen Unterbringung zu versorgen sind.

Mit dem Abschluss des Asylverfahrens endet auch die vorläufige Unterbringung dieser Personen. Aufgabe der Stadt ist nun die Verhinderung von Obdachlosigkeit durch die Sicherstellung einer Anschlussunterbringung. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass derzeit ca. 40-50% der in Ulm untergebrachten Flüchtlinge eine Bleibeperspektive haben. Bezogen auf die o.g. Hochrechnung würde dies Wohnraum für ca. 800 – 1.000 Personen bedeuten. Dazu kommen die noch nicht zu beziffernden Personen im Rahmen des Familiennachzugs. Die Unterbringung dieser Personen innerhalb von zwei Jahren stellt eine besondere gesellschaftspolitische und planerische Herausforderung dar.

Aufgrund dieser zu erwartenden Fallzahlen, ist bereits heute sicher, dass die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungen nicht ausreichen werden. Die Stadtverwaltung hat aus diesem Grund bereits vor einiger Zeit mit der Ausarbeitung eines Sofortprogramms für die Flüchtlingsunterbringung - und hier speziell für die Anschlussunterbringung - begonnen.

Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik erfolgt im Rahmen der GD 079/16 ("Wohnraum für Flüchtlinge - Sofortprogramm 2016") und ist nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

### **5.7. Qualifizierter Mietspiegel Ulm/ Neu-Ulm**

Am 10.11.2015 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den ersten qualifizierten Mietspiegel „2015“ für Ulm und Neu-Ulm auf den Weg gebracht (GD 360/15). Davor gab es in Ulm immer nur so genannte einfache Mietspiegel.

Der qualifizierte Mietspiegel 2015 liefert als wichtigste Aufgabe gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien mit einer entsprechenden Preisspanne.

Darüber hinaus stellt die auf der Grundlage des Mietspiegels ermittelbare, ortsübliche Vergleichsmiete für folgende Anwendungsfälle eine strikte Obergrenze dar:

- Mietpreisbremse: hier darf in Ulm die Miete bei Neuabschluss max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen,
- Programm „Preisgünstiger Wohnraum zur Miete“ in Ulm: hier wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, dass zukünftig die Miete im Neubau auf städtischen Grundstücken für einen gewissen Anteil der Wohnungen um 20 % bzw. 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss.

### **5.8. Aktuelle wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und des Landes**

In den letzten Jahren sind vom Bundes- und Landesgesetzgeber zahlreiche Regelungen erlassen worden, die der zunehmenden Verteuerung von Wohnraum zur Miete entgegen wirken sollen.

Diese – und auch die Maßnahmen der Stadt Ulm – sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und im Anschluss daran jeweils kurz erläutert.

Instrument	Rechtsgrundlage	Zuständigkeit	Regelungsgegenstand	Auswirkungen auf Stadt Ulm	Bemerkungen
Rechtsverordnung zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn auf angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“)	Änderung des BGB durch Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (MietNovG)	Bundesgesetz/ Landesverordnung (Grundlage § 556 d BGB) Festlegung der Gebietskulisse durch das Land	Bei Neuabschluss eines Mietvertrags: Miete max. 10 % über ortsübl. Vergleichsmiete Gilt nicht für Neubau/Erstvermietung	Ulm liegt in der Gebietskulisse Privatrechtlich von Bedeutung	Inkrafttreten: 01.11.15 (Geltungsdauer auf 5 Jahre befristet)
Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch MietNovG (s.o.)	Bundesgesetz	Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern („Maklergebühr“)	Privatrechtlich von Bedeutung	Inkrafttreten: 01.06.15
Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau	Änderung des Einkommenssteuergesetzes durch Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (Entwurf)	Bundesgesetz	In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt; Herstellungskosten < 3.000 €/m <sup>2</sup> Vermietung für 10 Jahre	Ulm liegt in der Gebietskulisse (Festlegung durch die Landesregierung im Rahmen der Mietpreisbremse bereits erfolgt)	Bislang nur Kabinettsbeschluss v. 03.02.16
Zweckentfremdungssatzung	Zweckentfremdungsverbotsgesetz	Landesgesetz Kommunale Satzung	Zweckentfremdung muss genehmigt werden, bzw. wird geahndet (z.B. Leerstand)	sehr hoher Verwaltungsaufwand durch direkte Zuständigkeit	Inkrafttreten: 19.12.13 Satzungen bislang in: Freiburg, Konstanz und Stuttgart, Vollzugsprobleme (z.B. bei der Ermittlung von Leerständen)
Umwandlungsverordnung	§ 172 Abs. 1 S. 4 BauGB	Bundesgesetz/ Landesverordnung (gilt unmittelbar in Gebieten mit „Milieuschutzsatzung“ nach	Begründung von Wohnungseigentum nur mit Genehmigung	derzeit keine, da keine Satzungen nach BauGB vorhanden	Inkrafttreten: 19.11.13 (Geltungsdauer auf 5 Jahre befristet)

		§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			
Kappungsgrenzenverordnung	§ 558 BGB	Bundesgesetz/ Landesverordnung Festlegung der Gebietskulisse durch das Land	Absenkung der max. Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren von 20 auf 15 % (Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)	Ulm liegt in der Gebietskulisse Privatrechtlich von Bedeutung	Inkrafttreten: 01.07.15
Kündigungssperrfristverordnung	§ 577a BGB	Bundesgesetz/ Landesverordnung Festlegung der Gebietskulisse durch das Land	Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen (Anhebung von 3 auf 5 Jahre)	Ulm liegt in der Gebietskulisse Privatrechtlich von Bedeutung	Inkrafttreten: 01.07.15
Qualifizierter Mietspiegel	§ 558d BGB	Stadt Ulm	Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete	Rechtssichere Entscheidungshilfe	Inkrafttreten: 12.11.15
Richtlinien der Stadt Ulm für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete	- siehe Ziffer 5.1.2 -				

Tabelle 9: Instrumente des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ulm zur Dämpfung des Mietanstiegs

*Auswertung und Darstellung: SUB II*

#### 5.8.1. Mietpreisbremse

Die Zuständigkeit der Gesetzgebung liegt hier beim Bund. Auf der Grundlage des durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (MietNovG) geänderten Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind die Länder ermächtigt, Rechtsverordnungen zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn auf angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen.

Das Land Baden-Württemberg hat hiervon gebraucht gemacht. Die Landesregierung hat festgestellt, dass Ulm ein Gebiet ist, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in besonderem Maße gefährdet ist. Ulm wurde daher in die so genannte Gebietskulisse des Landes aufgenommen.

Bei Neuabschluss eines Mietvertrags darf die Miete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese ergibt sich aus dem neuen, qualifizierten Ulmer Mietspiegel. Die Mietpreisbremse gilt nicht im Neubau (Erstvermietung).

Durch das MietNovG wurde ebenfalls das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung geändert. Die so genannte Maklergebühr muss seit dem 01.06.15 bundesweit nicht mehr vom Mieter gezahlt werden, sondern ist vom Vermieter zu tragen.

#### 5.8.2. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Der Bund plant, durch die Änderung des Einkommenssteuergesetzes eine zeitlich befristete, steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus auf den Weg zu bringen. Ein entsprechender Beschluss der Bundesregierung wurde am 03.02.16 gefasst. Das weitere Gesetzgebungsverfahren und die erforderliche Zustimmung der EU-Kommission stehen noch aus.

Folgendes ist geplant:

Fördergebiete sind - unter anderem - Gebiete, die die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegt hat. Für Ulm ist dies bereits erfolgt: In Baden-Württemberg ist das Gebiet der Stadt Ulm in die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 29.09.2015 aufgenommen worden.

Förderfähig sind die Herstellung bzw. Anschaffung neuer Gebäude bzw. Eigentumswohnungen, soweit die Gebäude/ Wohnungen mindestens 10 Jahre vermietet werden. Die Herstellungskosten dürfen 3.000 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten. Somit soll gewährleistet werden, dass nur Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment förderfähig sind. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung liegt bei 2.000 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Sonderabschreibung wird für 3 Jahre gewährt (in den ersten beiden Jahren 10 %, im dritten Jahr 9 %, somit insgesamt bis zu 35 %). Der Bauantrag muss nach dem 31.12.15 und vor dem 01.01.19 eingereicht werden. Um in den vollen Genuss der Sonderabschreibung zu kommen, muss die Baufertigstellung spätestens im Jahr 2020 erfolgen, da die Sonderabschreibung letztmalig im Jahr 2022 gewährt werden soll.

#### 5.8.3. Zweckentfremdungsverbot

Auf der Grundlage eines Landesgesetzes können die Kommunen in Baden-Württemberg seit Dezember 2013 bei Bedarf eine so genannte

Zweckentfremdungssatzung erlassen. Zweckentfremdung von Wohnraum ist dann genehmigungspflichtig. Zur Zweckentfremdung gehört in diesem Zusammenhang insbesondere auch der Leerstand von Wohnungen über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten und die Umwandlung von Wohnraum bspw. in Gewerbeflächen. Letzteres ist in Ulm allerdings kaum zu beobachten. Zudem wird auch Gewerbefläche in Wohnraum umgenutzt.

In Ulm waren zum Stichtag 9.5.2011 (Zensus 2011) 1.758 Wohnungen nicht bewohnt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,9 % (Landesschnitt liegt bei 4,1 %). Hierzu zählen aber auch Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt auf Grund eines Mieterwechsels nicht bewohnt waren und somit keinen echten Leerstand darstellen. Diese Zahl und damit auch die Zahl der tatsächlich über einen längeren Zeitraum leer stehenden Wohnungen kann auf Grund des Stichtagbezugs der Erhebung leider nicht genau ermittelt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die überwiegende Zahl der Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Bei einem nicht unerheblichen Teil der leer stehenden Wohnungen dürfte es sich um Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern der 70er und 80er Jahre handeln. Insgesamt lag die Leerstandsquote damit knapp unter der für die Fluktuation am Wohnungsmarkt als erforderlich angesehenen Quote von 3 %. Dies gilt in besonderem Maße für eine Universitätsstadt wie Ulm.

In Baden-Württemberg haben derzeit die Städte Freiburg, Konstanz und Stuttgart eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Gerade bei der Ermittlung von Wohnungsleerständen gibt es aber große Vollzugsprobleme, weil diese Leerstände nur über Inaugenscheinnahme bzw. durch Hinweise aus der Nachbarschaft ermittelt werden können. In diesen Städten ist für diese zusätzlichen Aufgaben Personal eingestellt worden.

#### 5.8.4. Umwandlungsverordnung

Auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB können die Länder Rechtsverordnungen erlassen, in denen geregelt werden kann, dass in einem so genannten Milieuschutzgebiet die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. In Baden-Württemberg ist im November 2013 eine solche Umwandlungsverordnung in Kraft getreten.

Allerdings setzt dies voraus, dass eine so genannte Milieuschutzsatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besteht. Solche Satzungen gibt es in Ulm nicht. Derzeit sind auch keine Anzeichen erkennbar, die die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung begründen bzw. erfordern würden. Potentielle Gebiete wie vielleicht die Weststadt, der untere Eselsberg oder auch die Neustadt besitzen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur.

Zudem wird das Wohnungsangebot in Ulm sehr stark von den großen, stabilisierend wirkenden Wohnungsbaugesellschaften UWS, ulmer heimstätte und anderen, ehemals gemeinnützigen Gesellschaften geprägt und gesichert.

#### 5.8.5. Kappungsgrenzenverordnung und Kündigungssperrfristverordnung

Die Landesregierung hat im Juni 2015 das zweite wohnungspolitische Maßnahmenpaket beschlossen. Dieses beinhaltet sowohl eine Rechtsverordnung zur Absenkung der allgemeinen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden

Mietverhältnissen (§ 558 Abs. 3 BGB) und eine Rechtsverordnung zur Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen (§ 577a Abs. 2 BGB).

In der Folge werden seit dem 01.07.2015 in 44 Städten und Gemeinden des Landes, darunter auch die Stadt Ulm, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt sind, zum einen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 % (statt 20 %) innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren begrenzt. Zum anderen wird die allgemeine Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen von drei auf fünf Jahre verlängert.

## **6. Anträge**

### **6.1. Antrag Nr. 203/14 der SPD-Fraktion**

In dem erwähnten Schreiben vom 13.8.2013 ist eine Überprüfung der Wirkung des Erlasses einer solchen Satzung zugesagt worden. Die Prüfung hat ergeben (siehe Ziffer 5.8.3, Seite 41), dass eine Zweckentfremdungssatzung für Ulm aus Sicht der Verwaltung einen sehr hohen verwaltungsseitigen Aufwand (zusätzliches Personal) bei sehr geringem Nutzen bedeuten würde. Die Leerstandsquote ist darüber hinaus als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Die Einführung einer solchen Satzung wird von der Verwaltung daher nicht empfohlen.

Einen Appell des Oberbürgermeisters, wie er beispielsweise vor rund einem halben Jahr in Stuttgart erging, gab es in ähnlichem Zusammenhang in Ulm im Rahmen der Unterbringung von Flüchtlingen. Hier hat der Ulmer OB die Bürgerschaft zur Vermietung leer stehender Wohnungen aufgerufen. Hier konnten immerhin ca. 300 Wohnungen aktiviert werden. Ein weiteres nennenswertes Potenzial ist daher darüber hinaus derzeit kaum noch zu erwarten.

### **6.2. Antrag Nr. 208/14 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>**

Mittlerweile sind rund 40 preisgünstige Wohnungen zur Miete erstellt worden bzw. derzeit in Umsetzung. Die Fertigstellungszahlen sollen durch die neuen Beschlüsse sowohl prozentual als auch absolut deutlich gesteigert werden (vgl. hierzu Tabelle 8, Seite 33).

Der Beitrag der privaten Investoren zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes wird ebenfalls erhöht, indem die 0,5 ha-Regelung dahingehend abgewandelt werden soll, dass bei allen privaten Bauvorhaben ab 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bzw. bzw. sobald durch neues, zusätzliches Baurecht eine entsprechende Größenordnung hinzukommt, die entsprechenden Richtlinien für preisgünstigen Wohnungsbau anzuwenden sind.

Junge Familien in Ulm werden durch die folgenden Regelungen gefördert:

- Weiterhin müssen 15 % der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen sein. Zudem fallen diese großen Wohnungen komplett unter die Förderrichtlinien zum preisgünstigen Wohnen. Über eine Mindestbelegung von 3 Personen ist gewährleistet, dass diese großen, preisgünstigen Wohnungen überwiegend durch Familien belegt werden.
- Junge Familien werden im Einfamilienhausbau über den günstigen Ulmer Grundstückspreis gefördert (vgl. hierzu das „Ranking“ in Tabelle 4; Seite 27).
- Zudem gibt es im Einfamilienhausbau eine Förderung durch die L-Bank zur Bildung von Wohneigentum. Mit den hier festgelegten Einkommensgrenzen wird die Mittelschicht erreicht.

Alternative Bauprojekte, insbesondere Baugruppen, sollen in Ulm zukünftig weiter und verstärkt gefördert werden. Vgl. hierzu den Beschlussantrag Nr. 5; und Kapitel 5.3).

### **6.3. Antrag Nr. 18/15 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>**

Hier wird inhaltlich auf die Beantwortung des SPD-Antrags Nr. 203/14 verwiesen.

#### **6.4. Antrag Nr. 112/15 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>**

Für die Vergabe von Grundstücken ist der Hauptausschuss zuständig. In einer der nächsten Hauptausschuss-Sitzungen wird anlässlich einer konkreten Grundstücksvergabe in einem Wohngebiet (z. B. Böfingen Lettenwald) erläutert, nach welchen Gesichtspunkten Grundstücke vergeben werden.

Zum Thema der Verkaufspreise bei der Vergabe von stadteigenen Grundstücken ist anzumerken, dass die Stadt Ulm

- a) in Neubaugebieten den vom Gemeinderat beschlossenen Kaufpreis ansetzt. Preisermäßigungen wurden bisher generell nicht eingeräumt. In Ulm ist das Preisniveau im Vergleich zu anderen Städten in Süddeutschland erfahrungsgemäß deutlich niedriger. Ferner kann Ulm verlässlich permanent Grundstücke aus kommunalem Eigentum anbieten.
- b) bei der Vergabe von Einzelgrundstücken die Verkaufspreise bisher an den Bodenrichtwerten orientiert (und nicht meistbietend ausschreibt). So z. B. beim Verkauf der innerstädtischen Grundstücke an der Keplerstraße, oder am Nüblingweg oder beim geplanten Verkauf des Grundstückes für die Realisierung des Schwamberger Hofes.

Des Weiteren wird inhaltlich auf die Ausführungen unter Ziffer 5.4, Seite 35 verwiesen.

#### **6.5. Antrag Nr. 115/15 der SPD-Fraktion**

Dass in dem Antrag angeregte Scanning zur Ermittlung von Baulandpotentialen wird im Rahmen der von der Verwaltung vorgesehenen Innenentwicklungsoffensive aufgegriffen. Ebenso fällt hierunter die Überprüfung des Aufstockungspotenzials von Wohngebäuden.

Die Aufgaben werden von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht übernommen.

Die mögliche Initiierung eines Ulmer Projektes "Wohnen für Hilfe" mit dem Studierendenwerk Ulm war bereits als Handlungsempfehlung Nr. 49 Bestandteil des im Jahr 2010 vom Gemeinderat verabschiedeten Seniorenberichts der Stadt Ulm. Von der Altenhilfeplanung der Stadt Ulm wurde im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales über die Umsetzung der Handlungsempfehlungen zuletzt am 09.12.2015 berichtet.

Anfang des Jahres 2015 fand eine mehrmalige Abstimmung der Altenhilfeplanung mit dem Studierendenwerk Ulm zu diesem Thema statt. Es konnte keine ausreichende Gemeinsamkeit für ein umsetzbares Konzept und eine praktische Umsetzung gefunden werden. Seitens des Studierendenwerkes wurde vor allem die Wirksamkeit eines solchen Projekts in Bezug auf die speziellen Schwierigkeiten der Unterkunftssituation Ulmer Studentinnen und Studenten (ungedeckter Bedarf besteht i.d.R. lediglich temporär, konnte bisher aber jeweils gedeckt werden) angezweifelt. Eine umfassende, deutschlandweite und Baden-Württemberg betreffende Recherche stellte darüber hinaus die Effizienz entsprechender Angebote teilweise stark in Frage. Erfolgreich scheinen nur entsprechende Angebote zu sein, die deutlich über den Fokus auf ältere Menschen hinaus gehen und mit entsprechend großem Ressourcenaufwand (Personal) ausgestattet sind.

Ebenfalls im Seniorenbericht aus dem Jahr 2010 wurde in Handlungsempfehlung 26 die "Prüfung der Möglichkeiten für eine Wohnungstauschbörse" angeregt. Hintergrund war hier der Umstand, dass viele Seniorinnen und Senioren in

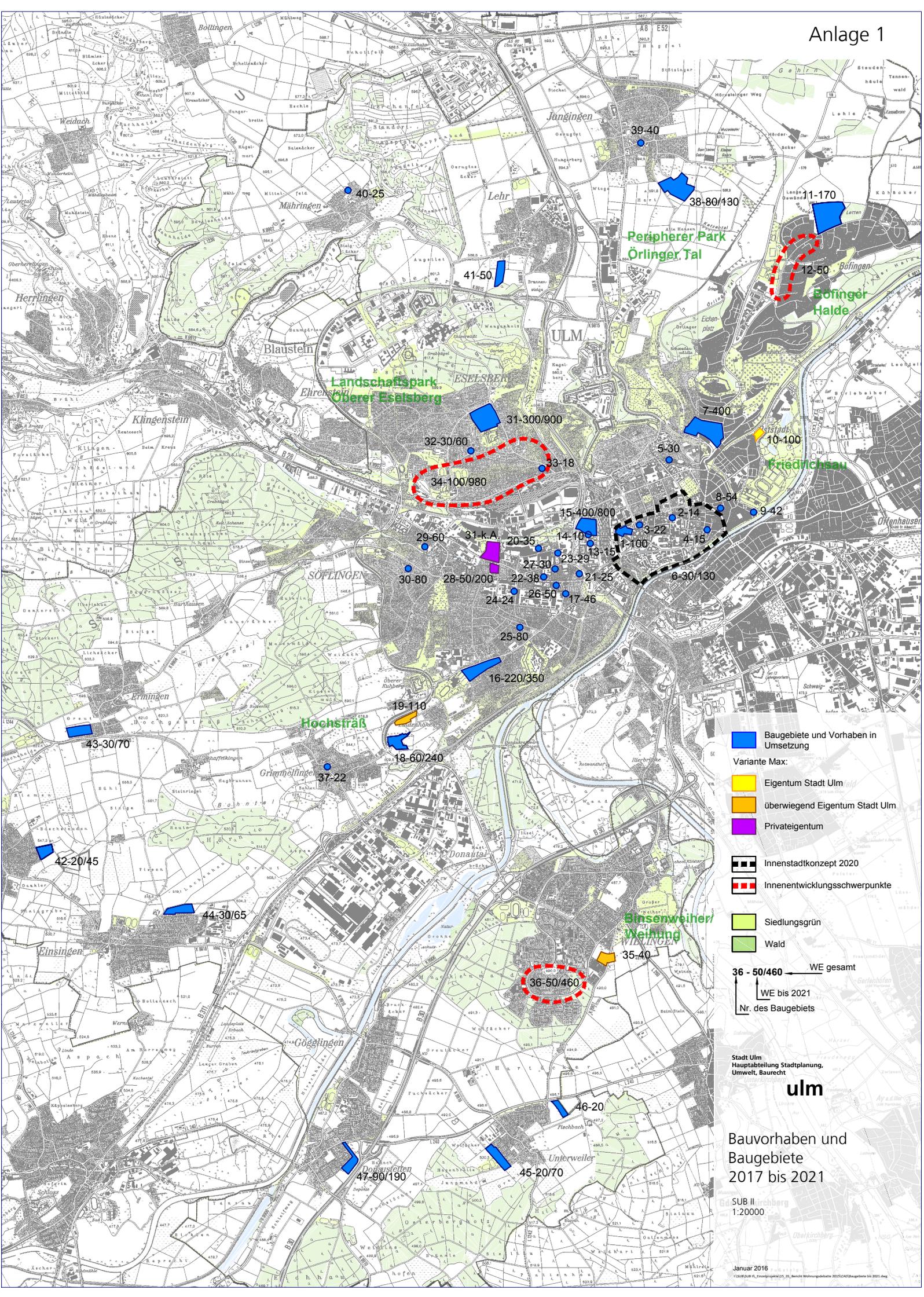
ungeeigneten oder zu großen Wohnungen leben, auf der anderen Seite große Wohnungen für Familien Mangelware sind.

Im Fachbereichsausschuss am 09.12.2015 wurde hierzu berichtet, dass eine erste Abstimmung mit zwei der großen Ulmer Wohnungsgesellschaften, der UWS und der ulmer heimstätte stattgefunden hat. Die UWS hat für eine solche Börse keinen Bedarf gesehen. Die ulmer heimstätte signalisierte grundsätzliches Interesse an diesem Thema. Es wurde im Ausschuss angekündigt, dass im Verlauf des Jahres 2016 eine erneute Abstimmung mit der Ulmer Heimstätte erfolgen soll um zu prüfen, ob ein umsetzungsfähiges Konzept entwickelt werden kann. Dies könnte "testweise" für andere erprobt werden.

#### **6.6. Antrag Nr. 167/15 der Grüne Fraktion Ulm<sup>3</sup>**

Zu der Frage, was seit der Veröffentlichung der Studie von Weeber + Partner unternommen wurde und wieviele zusätzliche Wohnungen für Leistungs- und Hilfeempfänger geschaffen wurden, wird inhaltlich auf die Ausführungen unter Ziffer 5.5; Seite 35 verwiesen.

Zu dem Antrag, im Zuge der Erstellung von Wohnungen in Modulbauweise für Flüchtlinge solche Wohnungen auch für die in der Studie genannten „besonderen Zielgruppen in der Stadt Ulm“ zu schaffen, wird auf die Ziffer 5.6, Seite 37 und die Ausführung in GD 079/16 verwiesen.



- Baugebiete und Vorhaben in Umsetzung
  - Variante Max:
  - Eigentum Stadt Ulm
  - überwiegend Eigentum Stadt Ulm
  - Privateigentum
  - Innenstadtkonzept 2020
  - Innenentwicklungsschwerpunkte
  - Siedlungsgrün
  - Wald
- WE gesamt  
 WE bis 2021  
 Nr. des Baugebiets

Stadt Ulm  
 Hauptabteilung Stadtplanung,  
 Umwelt, Baurecht



Bauvorhaben und  
 Baugebiete  
 2017 bis 2021

SUB II  
 1:20000

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Baugebiete je Stadtteil/ Ortsteil	WE Baugebiet gesamt	WE 2017 – 2021	WE 2017-2021 (Variante Max)	Innen- entwicklung (mit V max)	Außen- entwicklung (mit V max)	Davon Geschosswohnungsbau 2017 - 2021 V max	(mit Ersatzbebau- ung		EFH (Bauplätze)
Nr							Auf privaten Grundstücken	Auf städtischen Grundstücken		
	<b>Mitte</b>									
1	Sedelhöfe	100	100	100	100		100			
2	Hafenbad 22	14	14	14	14		14			
3	Sterngasse 9	22	22	22	22		22			
4	Gideon-Bacher-Str. 3	15	15	15	15		15			
5	Marchtaler Straße 2.BA	30	30	30	30		30			
6	Innenstadtkonzept	130		30	30		30			
	<b>Oststadt</b>									
7	Klinikum Safranberg	400	400	400	400			400		
8	Schwamberger Hof	63	63	63	63			63		
9	Bethesda	42	42	42	42		42			
10	Messe-Parkplatz	100		100	100			100		
	<b>Böfingen</b>									
11	Lettenwald (in Realisierung)	170	170	170		170		110		60
12	Innenverdichtungspotentiale UWS		50	50	50		50			
	<b>Weststadt</b>									
13	Gartenstraße 20	15	15	15	15		15			
14	Bleichstraße 9	10	10	10	10		10			
15	Dichterviertel	800	400	400	400		225	175		
16	Egginger Weg	350	220	220	220			220		
17	Elisabethenstraße 18 - 22	46	46	46	46		46			
18	Lindenhöhe (in Realisierung)	240	60	60		60				60
19	Lindenhöhe Nord	110		110		110		110		
20	Kässbohrerstraße 20	35	35	35	35		35			
21	Thranstraße 13/1	25	25	25	25		25			
22	Gneisenaus-/ Scharnhorststr.	38	38	38	38		38			38
23	Parler-/ Engelbergstr.	29	29	29	29		29			29
24	Moltkestraße 20	24	24	24	24		24			
25	Warndtstraße/ uh	80	80	80	80		80			80
26	"Postdörfle"	50	50	50	50		50			
27	St. Elisabeth	30	30	30	30		30			
	<b>Söflingen</b>									
28	Gummi-Welz	200		50	50		50			
29	Clarissenstraße	60	60	60	60		60			
30	Altes Krankenhaus, 1.+2. BA	80	80	80	80		80			
	<b>Eselsberg</b>									
31	Hindenburg-Areal	900	300	300	300			300		
32	Umstrukturierung Einkaufszentrum Stifterweg	60		30	30		30			
33	Wilhelm-Geyer-Weg 6	18	18	18	18		18			18
34	Innenentwicklungsschwer- punkt unterer Eselsberg	980		100	100			100		
	<b>Wiblingen</b>									
35	Eschwiesen, Teil III	40		25		25				25
	Innenverdichtungspotentiale UWS		70	70	70		70			
36	Innenentwicklungsschwer- punkt Wiblingen - Tannenplatz	460		50	50			50		
	<b>Donautal</b>									
	<b>Grimmelfingen</b>									
37	Kirchstraße	22	22	22	22		22			
	<b>Jungingen</b>									
38	Unter dem Hart, Teil II	130	60	60		60				60
39	Ehmannstraße	40	40	40	40		40			
	<b>Mähringen</b>									
40	Kreuzsteige	25	15	15		15				15
	<b>Lehr</b>									
41	Beim Wengenholz, 1. BA	50	40	40		40		10		30
	<b>Eggingen</b>									
42	Nadelbaumäcker	45	20	20		20				20
	<b>Ermingen</b>									
43	Greut	70	25	25		25				25
	<b>Einsingen</b>									
44	Hagäcker	65	25	25		25				25
	<b>Unterweiler</b>									
45	Wolfäcker Teil II	70	15	15		15				15
46	Breite Ost Teil III	20	20	20		20				20
	<b>Donaustetten-Göggel.</b>									
47	Beim Brückle	190	80	80		80		12		68
			250	250	250					
	<b>Baulückenschließung und Erneuerung auf dem privaten Markt</b>									
	<b>Summe Stadtteile</b>	<b>5.306</b>	<b>2.496</b>	<b>2.941</b>	<b>2.576</b>	<b>365</b>	<b>1218</b>	<b>1628</b>		<b>145</b>
	<b>Summe Ortschaften</b>	<b>727</b>	<b>340</b>	<b>362</b>	<b>62</b>	<b>300</b>	<b>62</b>	<b>22</b>		<b>278</b>
	<b>Summe Gesamt</b>	<b>6.033</b>	<b>3.086</b>	<b>3.553</b>	<b>2.888</b>	<b>665</b>		<b>2.930</b>	<b>165</b>	<b>423</b>
	<i>Pro Jahr</i>	-	<i>617</i>	<i>711</i>						<i>85</i>

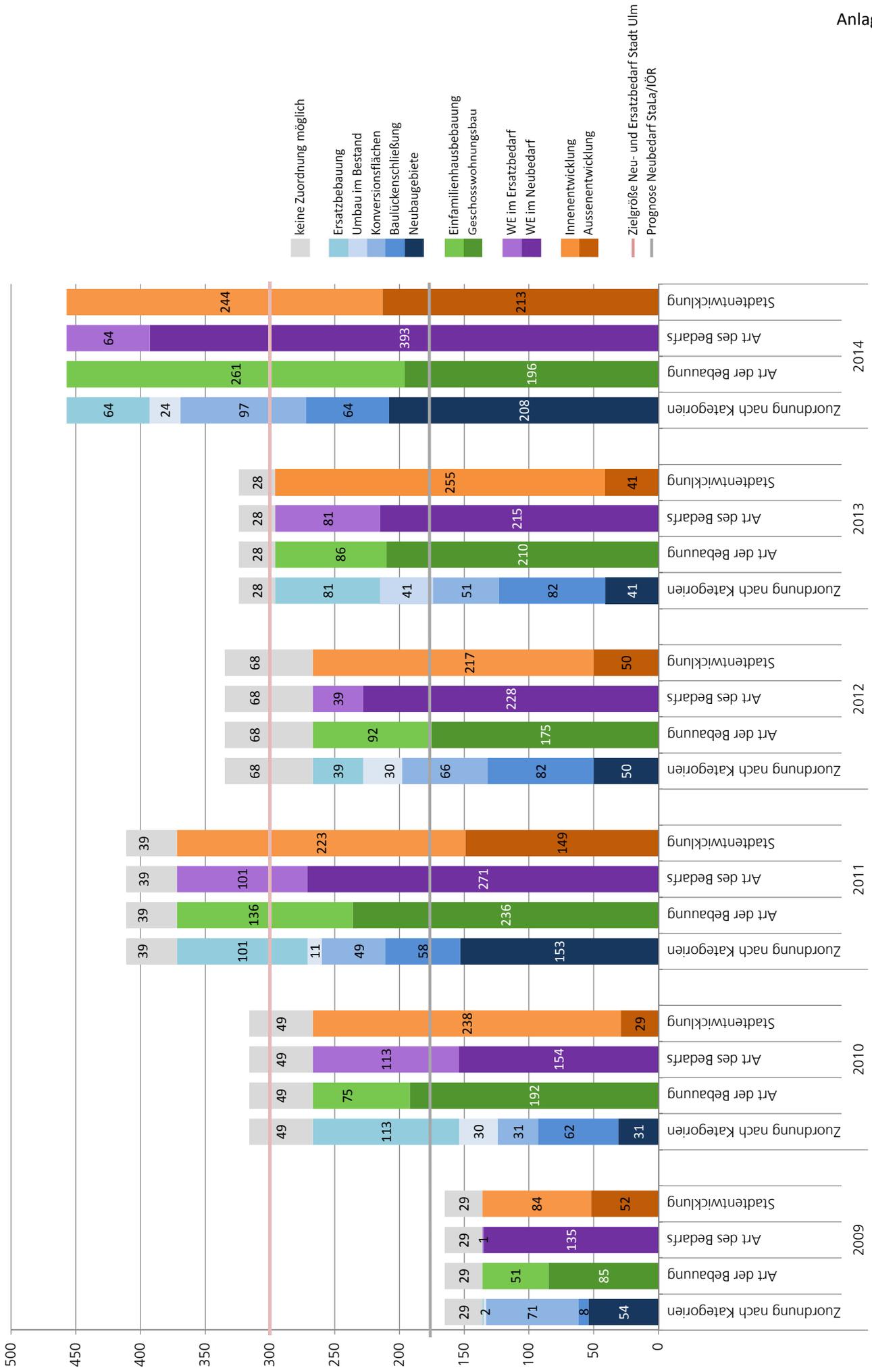


Abbildung 7: Wohnungsbauaktivität nach verschiedenen Merkmalen 2009 - 2014  
 Auswertung und Darstellung SUB II, Datenquelle: BDIV

## - ENTWURF -

### Wohnungsdebatte der Stadt Ulm – Programm Preisgünstiger Wohnraum

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

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

#### 1 Ausgangslage

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

1. Die Verwaltung zu beauftragen, für die Jahre 2017 bis 2021 eine Neubaurate von insgesamt ca. 3.500 Wohneinheiten zu verfolgen.
2. Auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, grundsätzlich mindestens 15 % der Wohnfläche als 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen zu errichten.
3. Die Verwaltung zu beauftragen, sicherzustellen, dass zur Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich grundsätzlich auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen entstehen.
4. Die Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete zu modifizieren.

Mit diesen Richtlinien wird die letztgenannte Beschlussfassung umgesetzt.

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

## **2 Anwendungsbereich**

- 2.1 Diese Richtlinien sind auf städtische Flächen, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden, und
- 2.2 auf private Konversionsflächen und für hinzukommende Wohnfläche, die über zusätzliches Baurecht genehmigt wird, anzuwenden.
- 2.3 Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. sobald durch das neue Baurecht eine entsprechende Größenordnung hinzukommt.

## **3 Preisgünstige Wohnungen zur Miete**

- 3.1 Bei jedem Bauvorhaben sind auf 30 % der Wohnfläche preisgedämpfte Wohnungen zur Miete zu errichten. Dies teilt sich wie folgt auf: ca. 10 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) als preisgünstige Wohnungen zur Miete und ca. 20 % der Wohnfläche als Wohnungen nach Landeswohnraumförderungsprogramm. Im begründeten Einzelfall können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.
- 3.2 Pro Vorhaben sind ca. 50 % der preisgedämpften Wohnfläche für 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen vorzusehen.
- 3.3 Wohnungen, die entsprechend diesen Richtlinien vermietet werden und über den geforderten Wohnflächenanteil von 30 % hinausgehen, können auf ein Wohnungskonto eingebucht werden. Bei entsprechendem Bedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet kann auf diese Wohnungen zurückgegriffen werden.
- 3.4 Bei den preisgünstigen Wohnungen zur Miete ergibt sich die Höhe des Mietzinses aus dem Ulmer Mietspiegel bei Abschluss des Mietvertrags. Hierbei muss die ortsübliche Vergleichsmiete (durchschnittliche Nettomiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße, des Baujahres und der Zu- und Abschlagsmerkmale) um 20 % unterschritten werden. Mietanpassungen können nur – unter den o.g. Voraussetzungen – auf der Grundlage eines neuen Mietspiegels erfolgen.
- 3.5 Die preisgünstigen Wohnungen sind über einen Zeitraum von 15 Jahren zu den unter Ziffer 4 genannten Voraussetzungen zu vermieten. Für öffentlich geförderte Wohnungen gelten die entsprechenden Förderrichtlinien.
- 3.6 Der Vorhabenträger hat die Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Bei Verkauf der Wohnung an Dritte ist zu gewährleisten, dass der neue Eigentümer nach diesen Richtlinien verfährt. Dies ist notariell zu beurkunden. Zudem hat der Käufer gegenüber der Stadt Ulm eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass er diese Richtlinien anerkennt. Diese Erklärung ist durch den Verkäufer beizubringen.

## **4 Vermietung preisgünstiger Wohnungen**

- 4.1 Die Vermietung erfolgt direkt durch den Vermieter.
- 4.2 Für die Nutzung einer preisgünstigen Wohnung nach diesen Richtlinien muss der Mieter dem Vermieter einen Belegungschein der Stadt Ulm für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ vorlegen. Der Belegungschein ist bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung

Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, zu beantragen.

- 4.3 Die Einkommensobergrenzen, die Einkommensberechnung und die weiteren Voraussetzungen für die Ausstellung eines Belegungs Scheins für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ orientieren sich am jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetz und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Das Haushaltseinkommen für die preisgünstigen Wohnungen zur Miete darf dabei die festgesetzten Einkommensgrenzen zur Förderung selbst genutzten Wohnraums (Eigentum), derzeit Nr. 3.1.3 d) der VwV-LwFPr 2015/2016, nicht überschreiten.
- 4.4 Für die Wohnungsgröße und die Zahl der Personen bei Einzug gelten folgende Vorgaben.

Personen (Mindestzahl)	Wohnräume		m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	bis zu 2 Zimmer	<b>oder</b>	bis zu 60 m <sup>2</sup>
2	bis zu 3 Zimmer		bis zu 75 m <sup>2</sup>
3	bis zu 4 Zimmer		bis zu 90 m <sup>2</sup>
4	bis zu 5 Zimmer		bis zu 105 m <sup>2</sup>
je weitere Person	+ 1 Zimmer		+ 15 m <sup>2</sup>

- 4.5 Nach Abschluss des Mietvertrags muss der Vermieter innerhalb von 14 Tagen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, mitteilen, wer der Nutzer dieser Wohnung ist. Dies gilt auch bei einem Mieterwechsel. Der Mieterwechsel ist unverzüglich der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht mitzuteilen. Die entsprechenden Mietverträge sind in Kopie beizufügen und der Belegungs Schein vorzulegen.

## 5 Informationspflichten, Wohnungskonto und Vertragsstrafen

- 5.1 Das Bauvorhaben ist mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Baurechtsbehörde, vor Beginn des baurechtlichen Verfahrens abzustimmen.
- 5.2 Das Wohnungskonto gem. Ziffer 3.3 wird bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm geführt.
- 5.3 Die Verpflichtungserklärung gem. Ziffer 3.6 ist an die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm zu richten.
- 5.4 Im Grundstückskaufvertrag werden Vertragsstrafen aufgenommen. Es ist sicher zu stellen, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gelten. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil in EURO über die Laufzeit der Wohnungsbindung zzgl. 20%.

Ulm, den \_\_\_\_\_

Rathaus · Marktplatz 1  
89073 Ulm  
T. 0731 921 77 00 · F. 0731 921 77 01  
spdfraktion@ulm.de  
www.spd-ulm.de

Stadt Ulm  
Zentrale Dienste

Eing. 12. Nov. 2014  
Tgb.-Nr. II/231

203

Herrn  
Oberbürgermeister  
Ivo Gönner  
Rathaus

*Handwritten notes and signatures:*  
F...  
S...  
F...  
G...  
E...  
12/15

12.11.2014

**Zweckentfremdung von Wohnraum**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit Schreiben vom 13.8.2013 haben Sie uns mitgeteilt, dass die Verwaltung sobald die rechtlichen Voraussetzungen durch das Land geschaffen worden sind, einen Vorschlag für eine Zweckentfremdungsverordnung machen wird.

Da diese rechtlichen Randbedingungen für den Erlass dieser Satzung nun gegeben sind, bitten wir um einen Vorschlag der Verwaltung für den Erlass dieser Satzung für Ulm.

Dieses Instrument ist angesichts der Wohnungsnot und des beachtlichen Leerstands an Wohnungen aus unserer Sicht dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

*Signature of Dorothee Kühne*  
Dorothee Kühne

*Signature of Martin Rivoir*  
Martin Rivoir

Dorothee Kühne



Martin Rivoir Mdl.



Dr. Dagmar Engels



Dr. Haydar Süslü



Katja Adler



Dr. Brigitte Dahlbender



Martin Ansbacher



Malika Mangold



208

24. Nov. 2014  
11/238

OB, OB/G

GRÜNE Fraktion Ulm<sup>3</sup>, Marktplatz 1, 89073 Ulm

**Herrn OB Gönner**  
**per E-Mail**  
**Kopie: an die regionalen Medien**

## Wohnungsbau in Ulm

Sehr geehrter Herr OB Gönner,

im Rahmen der Wohnungsbaudebatte 2011 hat der Gemeinderat unter anderem Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete mit großer Mehrheit beschlossen. Allein in den Jahren 2012 und 2013 wurden im Schnitt ca. 320 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt und nun ist es an der Zeit mal nachzuschauen, wie viele dieser Wohnungen tatsächlich preisgünstig vermietet werden.

Im Zeitraum 2012-2014 wurden etliche vorhabenbezogene Bebauungspläne für private Investoren auf den Weg gebracht, die eine erhöhte Baumasse auf Basis der Innenverdichtung zulassen. Keiner davon unterliegt dabei einer Verpflichtung für 20% bezahlbaren Wohnraum zur Miete, weil die Flächen unterhalb der Mindestgröße von 0,5 ha liegen.

Auf der anderen Seite haben wir die städtischen Baugebiete, bei denen üblicherweise inzwischen sehr wohl darauf geachtet wird, dass auch entsprechende Wohnungen erstellt werden.

**Geplant sind (GD 299/14): Lettenwald: 60 WE, Egginger Weg: 70 WE, Safranberg: 60 WE, Hindenburgkaserne: 180 WE.**

Natürlich werden wir darauf Wert legen, dass dies auch so zur Umsetzung kommt, allerdings sehen wir eine bestimmte "Unwucht" bez. der Auflagen, die sich die Stadt selbst erteilt und den Freiheiten der Investoren auf dem freien Markt, unterstützt durch die Schaffung von erhöhtem Baurecht ohne weitere Auflagen.

So ist es eigentlich logisch, dass die privaten Grundstücke auf möglichst hohem Preisniveau für die Investoren viel interessanter sind. Die Grundstückspreise auf dem freien Markt sprechen inzwischen Bände, trotz Grundstücksvorhaltepolitik und führten auch in der Vergangenheit dazu, dass die Stadt ihr Vorkaufsrecht - auch bei städtebaulich sehr relevanten Grundstücken - nicht mehr wirtschaftlich ausüben konnte.

FAX: BMA, 2, 3,

SUB  
Li  
UWS  
ABI  
JobcenterJK: FWG  
CDU  
SPD  
FDP  
Linke  
erled.  
24.11.14GRÜNE  
Fraktion  
Ulm<sup>3</sup>

Marktplatz 1, 89073 Ulm

Tel. 0731 161-1096

Fax 0731 161-1097

[gruene-fraktion@ulm.de](mailto:gruene-fraktion@ulm.de)[www.gruene-fraktion-ulm.de](http://www.gruene-fraktion-ulm.de)

Ulm, 21.11.2014



Dr. Richard Boker



Michael Joukov



Denise Niggemeier



Lisa-Marie Oelmayer



Sigrid Räkel-Rehner



Birgit Schäfer-Oelmayer



Lena Christin Schwalling



Annette Weinreich

Um hier wieder für gleiche Wettbewerbsvoraussetzungen zu sorgen beantragen wir, dass bei **allen Bebauungsplänen**, bei denen das Baurecht zugunsten von mehr Wohnraumflächen verändert wird, sowie bei Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnraumflächen, zukünftig eine Regel für 20 % bezahlbaren Wohnraum gilt.

Auf die immer wiederkehrende Frage "was heißt überhaupt bezahlbar" verweisen wir auf die Anlage 1 zur Wohnungsbaudebatte GD 227/13: "Die Höhe des Mietzinses ergibt sich aus dem jeweils aktuell gültigen Ulmer Mietspiegel. Hierbei darf der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße nicht überschritten werden." Diese Definition ist immer noch sehr Investorenfreundlich, für Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm müsste die Miete **30% unter dem Mietspiegel** liegen.

Wir beantragen zusätzlich, dass die angewandte Definition für bezahlbaren Wohnraum weiter differenziert wird. So könnte z.B. auch bezahlbares Wohneigentum für junge Familien ebenso in das Programm mit aufgenommen werden, wie auch Sonderregelungen für nicht gewinnorientierte alternative Bauprojekte.

Mit freundlichen Grüßen.

Für die **GRÜNE** Fraktion Ulm<sup>3</sup>

  
(Annette Weinreich)

  
(Sigrid Räkel-Rehner)

  
(Lena Christin Schwelling)

Stadt Ulm  
Zentrale Dienste

Fax: TEL 1, 2, 3

Eing. 05. Feb. 2015

Tgb-Nr. II/24

Bearb. Strik

OB, OB/G

SUB  
Li  
UGV/MEFK  
FLIG  
CDU  
SPD  
FDP  
LinkeGRÜNE  
Fraktion  
Ulm<sup>3</sup>GRÜNE Fraktion Ulm<sup>3</sup>, Marktplatz 1, 89073 Ulm

Marktplatz 1, 89073 Ulm

Tel. 0731 161-1096

Fax 0731 161-1097

gruene-fraktion@ulm.de

www.gruene-fraktion-ulm.de

**Herrn OB Gönner****per E-Mail****Kopie: an die regionalen Medien****Ulm, 05.02.2015****Wohnungsmangel**

Sehr geehrter Herr OB Gönner,

in Ulm herrscht nachgewiesener Maßen nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum. Gerade für Studierende wird es immer schwerer in Ulm etwas zu finden und die Aufnahme der zu erwartenden Flüchtlinge macht die Situation auch nicht entspannter.

Andererseits gibt es immer mehr EigentümerInnen, die aus Angst vor "Mietnomaden" oder vor dem zu entstehenden Aufwand ihre Einliegerwohnung o.ä. leer stehen lassen.

**Die GRÜNE Fraktion Ulm<sup>3</sup> ist der Meinung, dass in diesem Bereich etwas getan werden muss.**

Bereits Ende 2013 wurde seitens des baden-württembergischen Landtags ein neues Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum verabschiedet, welches einer Kommune die Möglichkeit gibt, den Leerstand von Wohnungen mit einer entsprechenden Satzung zu verringern. *"Gemeinden mit Wohnungsmangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung)."*

([http://www9.landtag-bw.de/WP15/Drucksachen/4000/15\\_4531\\_d.pdf](http://www9.landtag-bw.de/WP15/Drucksachen/4000/15_4531_d.pdf))

Das Gesetz sieht die Zweckentfremdung auch ausdrücklich darin, dass der Wohnraum länger als 6 Monate leer steht oder beseitigt wird.



Dr. Richard Böker



Michael Joukov



Denise Niggemeier



Lisa-Marie Geilmayer



Sigrid Raker-Rehner



Birgit Schäfer-Geilmayer



Lena-Christin Schwelling



Annette Weinreich

ent 05 02 15  
S. Ge.

18

Bevor seitens des Staates zu Zwangsmaßnahmen gegriffen wird, sollten jedoch die anderen Möglichkeiten erschöpft sein. In Stuttgart schreibt OB Kuhn derzeit alle EigentümerInnen an (mit Kontakttelefonnummer und Zwischenmietunterstützung z.B. Garantiemiete), mit dem Ziel, sie auf den Wohnungsmangel hinzuweisen um die Wohnungen nicht leer stehen zu lassen.

**Daher beantragen wir:**

**die Stadtverwaltung schreibt EigentümerInnen von leer stehendem Wohnraum an und erfragt, was sie an der Vermietung hindert und arbeitet ggf. gemeinsamen mit ihnen an einer Lösung. Nach einer Testphase (beispielsweise drei Jahre lang) wird dieses Programm ausgewertet und über den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung beraten.**

Mit freundlichen Grüßen,

für die GRÜNE Fraktion Ulm<sup>3</sup>



(Annette Weinreich)



(Michael Joukov)



(Lena Christin Schwelling)

112

Stadt Ulm  
Zentrale DiensteEing. 30. Juni 2015  
Tgb.-Nr. II/129  
Bearb. StelleFAX: BMA, 2, 3  
L  
SUB  
FWG  
CDU  
SPD  
FDP  
LinkeGRÜNE  
Fraktion  
Ulm<sup>3</sup>GRÜNE Fraktion Ulm<sup>3</sup>, Marktplatz 1, 89073 Ulm

OB, OBIG

Marktplatz 1, 89073 Ulm  
Tel. 0731 161-1096  
Fax 0731 161-1097  
gruene-fraktion@ulm.de  
www.gruene-fraktion-ulm.de**Herrn OB Gönner  
per E-Mail, Kopie: an die regionalen Medien**perled.  
30.6.15**Ulm, 30.06.2015****Grundstücksvergabe in Ulm**

Sehr geehrter Herr OB Gönner,

bei der diesjährigen Vertreterversammlung der Ulmer Heimstätte wurde deutlich gemacht, dass eine ausgewogene soziale Mischung der Städte einen aktiven Einsatz der Kommunalpolitik erfordert. Sog. Konzeptvergaben für städtische Grundstücke und differenzierte Grundstückspreise für bestandserhaltende Unternehmen wären schnelle und einfach zu bewerkstelligende Maßnahmen.

Konkret würde es beispielsweise bedeuten, dass ein Teil der Grundstücke nur an KäuferInnen vergeben wird, die bestimmte Vorgaben einhalten. So verpflichten sie sich, Wohnungen zu errichten, die 40 bis 60 Jahre lang vermietet werden. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist in dieser Zeit ausgeschlossen, genau wie Eigenbedarfskündigungen. Die Erst- und Wiedervermietungsmiete sind an den Mietspiegel gekoppelt. Erhöhungen dürfen höchstens im Rahmen der Inflationsrate erfolgen, selbst wenn der Mietspiegel stärker steigt. Im Gegenzug liegt der Kaufpreis für die Fläche niedriger, sodass das Vorhaben dennoch rentierlich ist.

Wir beantragen, die Erarbeitung eines derartigen Konzepts an den zuständigen Ausschuss zu übergeben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen.

Für die **GRÜNE** Fraktion Ulm<sup>3</sup>

(A. Weinreich)

(Dr. R. Böker)

(Lena C. Schwelling)



Dr. Richard Böker



Michael Joukov



Denise Niggemeier



Lisa-Marie Oelmayer



Sigrid Räkel-Rehner



Birgit Schäfer-Oelmayer



Lena Christin Schwelling



Annette Weinreich

Stadt Ulm  
Zentrale DiensteEing. 03. Juli 2015  
Tgb.-Nr. II/132  
Bearb. Stelle

FAX: BMA, 2, 3

LO  
SUB  
LWS  
2  
FAM  
ABI  
R2  
FWG  
CDU  
GRÜNE  
FDP  
Linkeerled.  
03.07.15  
d.

115

OB, OBIG

OBIG

Herrn  
Oberbürgermeister  
Ivo Gönner  
Rathaus  
89070 Ulm

Dorothee Kühne



Martin Rivoir MdL

**Entwicklungspotential für den Wohnungsmarkt**

02.07.2015

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

laut Arbeitsprogramm ist für die November-Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der jährliche Bericht zum Wohnungsbau vorgesehen. Um die Wohnungspolitik in Ulm weiterzuentwickeln, beantragen wir hierzu, folgende Berichte städtischer Abteilungen vorzubereiten:

- die Abteilung Liegenschaften soll ein "Scanning" sämtlicher innerstädtischer Flächen im privaten als auch städtischen Besitz durchführen, die Möglichkeiten für den Wohnungsbau bieten. Beispielhaft sei hier der Parkplatz Steingasse genannt, der - ohne Parkraum zu vernichten - überbaut werden könnte.
- die Abteilung SUB soll bei einem ähnlichen Scanning Gebäude auffinden, welche für eine verträgliche Nachverdichtung aufgestockt werden könnten.
- das Sachgebiet Sozialplanung könnte mit dem Studierendenwerk gemeinsam ein Projekt "Wohnen für Hilfe" entwickeln, wie es bereits an anderen Hochschulstandorten praktiziert wird: ältere Menschen nehmen in ihren oftmals großen Wohnungen Studierende zu einem günstigen Mietpreis auf, wogegen sich die Studierenden zur Mithilfe im Haushalt etc. verpflichten.
- die Abteilung ABI entwickelt ein Programm, welches Seniorinnen und Senioren unterstützt, aus ihren zu groß gewordenen Wohnung in eine kleinere zu wechseln.

Dr. Dagmar Engels



Dr. Haydar Süslü



Katja Adler



Dr. Brigitte Dahlbender



Martin Ansbacher



Mit freundlichen Grüßen

Dorothee Kühne  
Fraktionsvorsitzende

Katja Adler  
Stadträtin

Martin Rivoir  
Stadtrat

Dr. Brigitte Dahlbender  
Stadträtin

Malika Mangold



167

Stadt Ulm Zentrale Dienste
Eing. <b>13. Okt. 2015</b>
Tgb.-Nr. <b>II/195</b>
Bearb. Stelle

GRÜNE Fraktion Ulm<sup>3</sup>, Marktplatz 1, 89073 Ulm

**Herrn OB Gönner**  
per E-Mail, Kopie: an die regionalen Medien

## Wohnungsbau in Ulm

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Gönner,

Dass es in Ulm für einen besonderen Personenkreis immer schwieriger wird Wohnungen zu finden wissen wir nicht erst seit heute. Im Februar 2014 gab es dazu die Studie von WEEBER+PARTNER "Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm." Diese Studie kam zu dem Schluss, dass in der Stadt Ulm 210 Mietwohnungen fehlen, für Menschen im Niedrigeinkommensbereich, die Sozialhilfe oder eine andere Art finanzieller Grundsicherung bekommen, also die so genannten Leistungs- und HilfeempfängerInnen.

Hinzu kommt nun auch noch ein Hilferuf von Seiten der BetreuerInnen aus dem Stadtgebiet Ulm sowie dem Betreuungsverein und deren Dachverbänden, die sich um Menschen kümmern, die unter rechtlicher Betreuung stehen. Derzeit gibt es davon 1.604 Menschen (Stand 18.07.15). Laut interner Info sind ca. 10 % der Betreuten erfolglos wohnungssuchend. Das wären weitere mindestens 100 Wohnungen.

Durch die Herausforderung, Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zu schaffen, wird die Situation deutlich verschärft. Dieser Fehlbedarf kann längst nicht mehr alleine durch die UWS aufgefangen werden.

Ulm beschreitet einen guten Weg mit der Errichtung von Wohnungen in Modulbauweise, die in allen Stadtteilen erstellt werden sollen. Modulbauweise soll in diesem Fall so verstanden sein, als dass diese Wohnungen somit sehr schnell errichtet werden können, keinesfalls aber aus minderer Qualität bestehen. Ob es allerdings ausreicht, ist fraglich, und die oben skizzierte Knappheit bleibt bestehen.

Daher bitten wir um Auskunft:

**Was wurde seit der Veröffentlichung der Studie von WEEBER+PARTNER tatsächlich unternommen? Wie viele zusätzliche Wohnungen für diese Leistungs- und HilfeempfängerInnen wurden seither geschaffen?**

Fax: BU1,2,3

SUB

UWS

ABi

Li

GM

R2

FK: FWG

CDU

SPD

FDP

Linke

Linde

Marktplatz 1, 89073 Ulm

Tel. 0731 161-1096

Fax 0731 161-1097

gruene-fraktion@ulm.de

www.gruene-fraktion-ulm.de

Ul. 13.10.15

Ulm, 12.10.2015



Dr. Richard Böker



Michael Joukov



Denise Niggemeier



Lisa-Marie Oelmayer



Sigrid Räkel-Rehner



Birgit Schäfer-Oelmayer



Lena Christin Schwelling



Annette Weinreich

OB, OB/G

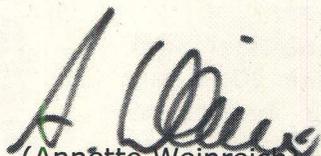
OB/G

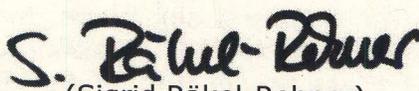
Des Weiteren beantragen wir:

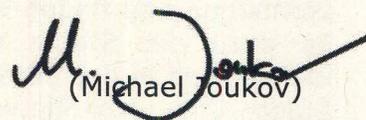
**Im Zuge der Erstellung von Wohnungen in Modulbauweise für Flüchtlinge sollen ebensolche Wohnungen auch für die in der Studie genannten „besonderen Zielgruppen in der Stadt Ulm“ geschaffen werden.**

Mindestens 300 Wohnungen dieser Art werden benötigt, um der aktuellen Situation gerecht zu werden. Selbstverständlich sollen diese Wohnungen ebenso auf Flächen aller Stadtteile erstellt werden. Ein derartiges Vorgehen würde überdies erschweren, Stimmung gegen Flüchtlinge zu mache, indem sie argumentativ gegen Hilfsbedürftige im Lande ausgespielt werden.

Für die **GRÜNE** Fraktion Ulm<sup>3</sup>

  
(Annette Weinreich)

  
(Sigrid Räkel-Rehner)

  
(Michael Joukov)