

Stadt Ulm



Wohnungsdebatte < 2019 > - Teil 1

Sitzung des Fachbereichsausschusses
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

am 16. Juli 2019

Vorlage

Anlagen:

1. Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	2
2. Einleitung.....	4
3. Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Ulm	6
3.1. Kaufpreisentwicklung	6
3.2. Mietpreisentwicklung	7
3.3. Wohnmarktsituation der UWS	12
3.4. Neubauvorhaben der UWS.....	14
4. Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die Höhe der Mieten	16
5. Fazit.....	18

1. Ausgangslage

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

Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Grundsatzbeschluss zum Bau von 3.500 Wohneinheiten in den Jahren 2017 bis 2021
- Überarbeitung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ (vgl. GD 227/13) – 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Im Zuge der Modifizierung der o.g. Richtlinien wurde der Anteil großer 4-Zimmer-Wohnungen von 33 % auf 15 % verringert und der städtische Standard zur Barrierefreiheit auf Grund der mittlerweile strengeren gesetzlichen Vorgaben aufgehoben.
- Die Vergabe von Grundstücken verstärkt an den sozialen, funktionalen und inhaltlichen Qualitäten der baulichen Konzepte der Bieter auszurichten. Hierfür sind gebietsbezogen städtebauliche und nutzerorientierte Rahmenvorgaben aufzustellen.
- Beibehaltung der Nutzungsmischung (20 %iger Wohnanteil) für Büro- und Geschäftsgebäude in der Kernstadt (Beschluss gültig seit 20.11.2012)
- Beibehaltung des Beschlusses, dass in Neubaugebieten in den Ortsteilen 50 % aller verfügbaren Grundstücke an nicht in den jeweiligen Ortschaften ansässige Interessenten aus Ulm oder außerhalb vergeben werden (Beschluss gültig seit 11.05.2011)
- Reservierung von Bauplätzen für genossenschaftliches Bauen und Baugruppen in den städtischen Neubaugebieten
- Erarbeitung von Realisierungskonzepten für die Innenentwicklungsschwerpunkte „Alter Eselsberg“, „Wiblingen-Süd“ und „Böfingen-Steige“

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

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

Schaffung von Bauland für 700 WE pro Jahr:

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

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete:

- Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau
- Konzeptionelle Weiterentwicklung der Bereitstellung von Wohnraum für besondere Zielgruppen/Wohnungslose

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

Im Laufe der Wohnungsbaudebatte hat sich die Verwaltung entschlossen, die beiden Themenblöcke in einer gemeinsamen fachbereichsübergreifenden Vorlage zu behandeln, um das Thema Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen innerhalb der Stadtgesellschaft gesamthaft zu darzustellen.

Es soll hierdurch unterstrichen werden, dass Wohnen immer ein städtebauliches und soziales Thema ist.

Die Wohnungsdebatte 2019 verlässt die gewohnte Vorgehensweise aus folgendem Grund: Ausgelöst durch das Frühjahrsgutachten 2019 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) wurde das Thema Mietspreissteigerungen öffentlich diskutiert. Die Verwaltung hat daraufhin das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) mit einer Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm beauftragt. Die Ergebnisse liegen vor und werden in diesem **ersten Teil der Wohnungsdebatte 2019** vorgestellt. Darauf aufbauend wird die Bedeutung der UWS als stabilisierender Faktor auf den Ulmer Wohnungsmarkt erläutert.

Der **zweite Teil der Wohnungsdebatte 2019** wird im Oktober 2019 dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Zur Vorbereitung lädt die Verwaltung am 10. Juli 2019 lokale Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger zu einem Expertengespräch mit dem Thema "Wohnungsbau in Ulm" ein.

Im zweiten Teil werden folgende Themen behandelt:

- Bevölkerungs- und Wohnbaustatistik
- Quantitätssicherung, u. a. Innentwicklungspotenziale und Baulücken
- Ergebnisse des Workshops mit Wohnungsunternehmen und Bauträgern
- Wohnen für verschiedene Bedarfsgruppen, u. a. Wohnen im Alter
- Entwicklung sozialpolitischer Beschlüsse, u. a. Drehscheibe Wohnen
- Konzeptvergabe am Safranberg, u. a. Baugruppen
- Erbbau- und Vorkaufsrecht
- Anträge der Fraktionen

2. Einleitung

Das Thema Wohnen bleibt weiterhin eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgabenstellungen. Der weiter anhaltende Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und die seit vielen Jahren kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine steigende Nachfrage nach (bezahlbaren) Wohnungen. Besonderes Gewicht bekommt diese Diskussion durch die aktuell veröffentlichte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes, die für den Stadtkreis Ulm mit 5,8% bis 2035 die höchste Bevölkerungszunahme unter den Baden-Württembergischen Kreisen prognostiziert.

Betroffen von dieser Entwicklung ist vor allem die Nachfrage im unteren und mittleren Preissegment. Im Zuge der Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16) wurde daher die Erhöhung der Baufertigstellungen auf 700 WE/a für fünf Jahre sowie die zukünftige Entwicklung weiterer Baugebiete in der Stadt Ulm beschlossen (Anlage 1).

„Das steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage – insbesondere in den Wachstumsregionen“¹. Konkret bedeutet dies: Das Thema Wohnen ist zum derzeit relevantesten sozialen Thema geworden.

Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Prognos-Studie² Wohnraumbedarf in Deutschland aus dem Jahr 2017. Seit 2009 gibt es eine Entkoppelung der Entwicklung der Haushaltseinkommen zur Mietentwicklung und zur Kaufpreisentwicklung von Immobilien. Die nachfolgende Abbildung bezieht sich auf die so genannten „Top-7-Städte“ (Stuttgart, München, Hamburg etc.) in Deutschland. Sie ist aber, wie die nachfolgenden Ausführungen noch zeigen werden, auch auf Ulm übertragbar.

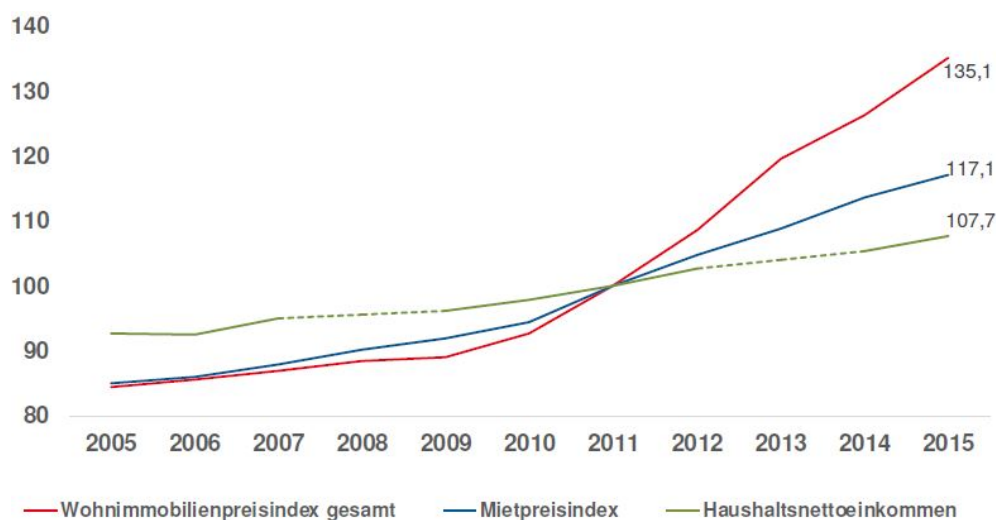


Abbildung 1: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen sowie der Kauf- und Mietpreise in den Top-7-Städten

Quelle: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten, Endbericht 2017, Prognos AG

¹ Internetabruf vom 19.02.2019 auf der Internetseite des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., unter <https://www.zia-deutschland.de/ueber-den-zia/fruehjahrgutachten-2019/> Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten 2019, S. 5

² Internetabruf vom 15.05.2019 auf der Internetseite der Prognos AG unter <https://www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen/729/show/7a627125ee8c05571d86ee612c9c425f/> Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten, Endbericht, S. 21

In der Studie sind alle 402 Stadt- und Landkreise in Deutschland untersucht worden. Neben den Top-7-Städten gibt es 42 Stadt- und Landkreise, die als „B-Standorte“ einen sehr angespannten Wohnungsmarkt haben. In Baden-Württemberg gehören hierzu die Stadtkreise Ulm, Freiburg, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mannheim und Pforzheim.

Zusätzlich wurde die Debatte um Kostensteigerungen bei Miet- und Eigentumswohnungen durch das Frühjahrsgutachten 2019 des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. (ZIA) verstärkt. Seit 2002 wertet der ZIA jährlich deutschlandweit die Immobilienmärkte in allen Städten und Kreisen aus.

Nach Auswertung des ZIA betrug der Preisanstieg in allen deutschen Großstädten (ab 100.000 Einwohner) von 2005-2018 35%³. Für die Stadt Ulm wurde im selben Zeitraum ein Anstieg der Mietpreise um 50% festgestellt. Ulm liegt damit auf Platz 11 der 68 betrachteten kreisfreien Großstädte in Deutschland. In Baden-Württemberg wiesen nur die Städte Stuttgart und Heilbronn eine noch dynamischere Entwicklung auf. Demgegenüber ist das aktuelle Mietniveau in Ulm (Platz 20 von 68 Städten) zum Teil noch deutlich niedriger als bspw. in Stuttgart, Freiburg oder Heidelberg.

Diese Entwicklung wurde bereits öffentlich diskutiert und hat die Verwaltung dazu veranlasst, eine eigene, detaillierte und auf Ulm bezogene Studie zur Analyse der Mietstruktur in Auftrag zu geben.

Die Ergebnisse bestätigen das ZIA-Gutachten und werden unter der Ziffer 2.2. vorgestellt.

³ Internetabruf vom 19.02.2019 auf der Internetseite des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., unter <https://www.zia-deutschland.de/ueber-den-zia/fruehjahrgutachten-2019/> Frühjahrsgutachten 2019 - Komplettversion, S.288

3. Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Ulm

3.1. Kaufpreisentwicklung

Nach Einschätzung von ca. 63 % der Deutschen lohnt sich grundsätzlich der Erwerb von Wohneigentum. Die meisten Kaufabsichten haben Menschen in der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren. Drei von zehn Mietern planen kurz- bis mittelfristig den Kauf einer Wohnimmobilie und geben als häufigsten Grund den Schutz vor Mieterhöhungen sowie die Absicherung im Alter an. Gerade im Immobiliensektor gilt das anhaltend niedrige Zinsniveau als Motiv für den Erwerb von Wohneigentum, da es sich um eine vergleichsweise sichere und attraktive Anlageform handelt.⁴

Eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum und als Anlageform begründet aber auch einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise. Weitere Einflussfaktoren bilden die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, regionale- und nationale Wanderungsbewegungen sowie die gestiegenen Anforderungen an Neubauten durch Normen und Standards. In Ulm hält diese Entwicklung unvermindert an.

Dies verdeutlicht auch die nachstehende Grafik, in der die preisliche Entwicklung für Neubau- und Bestandswohnungen in Ulm abgebildet ist. Im letzten Jahr ist wieder ein sehr deutlicher Anstieg im Neubausegment von rund 10,5 % zu verzeichnen gewesen. Deutlich erkennbar ist, dass auch die Preise für Bestandsimmobilien einen ähnlichen Verlauf nehmen wie beim Neubau. Hier besteht kein Zusammenhang zu den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen oder gestiegenen Baukosten, da diese im Bestand keine Rolle spielen.

Die Preissteigerungen von 2009 bis 2017 liegen beim Neubau bei ca. 73 % und bei Bestandswohnungen im Verkauf bei ca. 97 %.

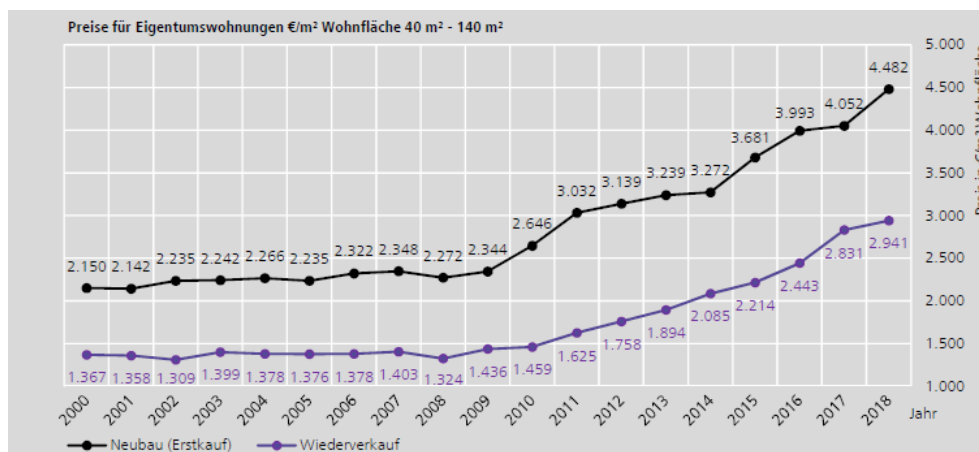


Abbildung 2: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Neubau und Wiederverkauf

Quelle: Grundstücksmarktbericht, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm (Zahlen für 2018 noch nicht veröffentlicht)

⁴ Internetabruf vom 16.04.2019 auf der Internetseite des Verbandes der Sparda-Banken, unter https://www.sparda-wohnen2019.de/fileadmin/files/pdf/Sparda-Studie_Wohnen_in_Deutschland_2019.pdf

3.2. Mietpreisentwicklung

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2016 ist ausführlich auf die verschiedenen Instrumente des Bundes, des Landes und der Stadt Ulm zur Dämpfung des Mietanstiegs eingegangen worden (bspw. Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung, städtische Richtlinien, Mietspiegel). Dennoch ist auch weiterhin ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg der Mieten in Ulm festzustellen.

Auf Grundlage der ALP-Studie "Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm" lässt sich folgendes für den Ulmer Mietwohnungsmarkt zusammenfassen:

- Der Wohnungsmarkt in der Stadt Ulm wird durch ein großes und kleinteilig strukturiertes Mietwohnungssegment geprägt.
- Ca. 1/3 des Bestandes aller Mietwohnungen ist im Besitz von Bestandhaltern mit einer moderaten Mietpreispolitik.
- Preissteigerungen sind vor allem bei kleinen (bis 50 m²) und großen (ab 80 m²) Wohnungen zu verzeichnen, unabhängig von Bestands- oder Neubauwohnungen.
- Seit 2007 haben sich die Mieten privater Vermieter um 46,2 % verteuert. Heute liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 10 €/m² nettokalt (Angebotsmiete). Diese Entwicklung ist vergleichsweise sehr dynamisch. Das aktuelle Mietniveau ist aber teilweise noch deutlich niedriger als in Stuttgart, Freiburg oder Heidelberg (vgl. ALP-Gutachten, S 2).

Moderatere Mietpreissteigerungen sind hingegen bei den lokalen Bestandhaltern UWS und uh zu verzeichnen. 2018 lagen die Neuvertragsmieten bei 6,80 €/m² kalt. Im Vergleich zu privaten Vermietern ist die Miete pro m² um durchschnittlich 3,20 €/m² günstiger. Obwohl seit 2007 damit auch hier ein relativer Anstieg um 46,5% zu verzeichnen ist, ist die absolute Höhe der Preissteigerung deutlich geringer, da sich die Relation auf einen niedrigeren Ausgangspreis bezieht.

=> Dies entspricht weitgehend den Aussagen des ZIA-Frühjahrgutachtens.

- Vergleicht man die absolute Mietpreisentwicklung von 2007 bis 2018 verteuerte sich der Quadratmeter bei privaten Wohnungseigentümern um 3,16 €/m² und bei lokalen Bestandhaltern um 2,16 €/m².

=> Im Ergebnis wirkt sich die moderate Mietpreispolitik der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen stark dämpfend auf den Ulmer Wohnungsmarkt aus.

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt

In der Stadt Ulm gab es Ende 2017 62.160 Wohneinheiten (Unter den Begriff der „Wohneinheit“ fällt sowohl die „klassische“ Wohnung als auch das Einfamilienhaus). Die Quote für selbstgenutztes Wohneigentum (Wohnung oder Haus) liegt in Ulm bei ca. 35 %.

Von diesen rund 62.000 Wohneinheiten sind ca. 55 % oder rund 34.500 Wohneinheiten dem klassischen Mietwohnungssegment im Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Weiterhin gibt es ca. 2.170 vermietete Einfamilienhäuser und 3.230 vermietete Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt wiederum wird – bezogen auf die 34.500 Mietwohnungen – mit einem Anteil von 59 % durch private Kleinvermieter geprägt. Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil (ca. 33 %) von Wohnungen im Eigentum institutioneller Vermieter, die eine moderate Mietpreispolitik verfolgen (insb. UWS und ulmer heimstätte eG). Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (z. B. Vonovia) machen rund 6 % des Mietwohnungsbestandes aus.

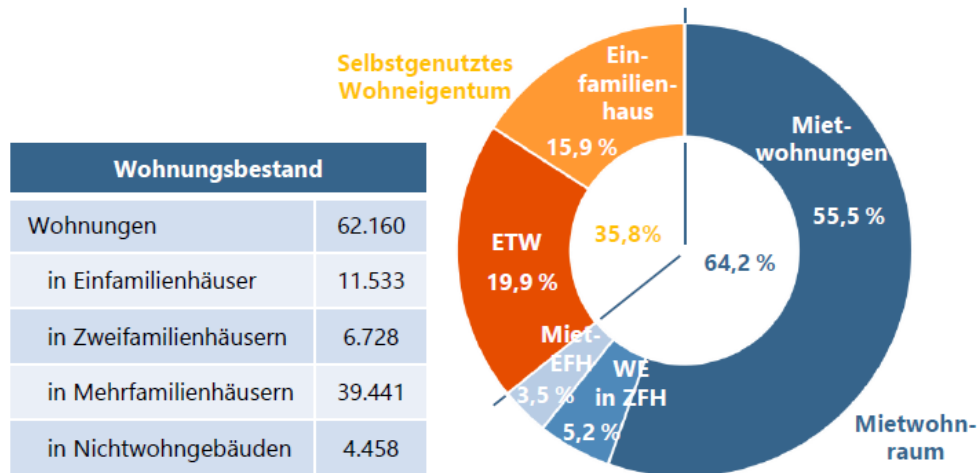


Abbildung 3: Segmente des Ulmer Wohnungsmarktes

Quelle: Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm, Kurzbericht 2019, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Angebotsmieten⁵ im Bestand

Mit Ausnahme des Jahres 2016 (Einführung der Mietpreisbremse am 01.11.15) sind die Mieten seit 2007 in Ulm kontinuierlich gestiegen. Der Median stieg im selben Zeitraum um 46,2 % bzw. 3,16 €/ m² an, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 3,9 % entspricht. 2018 stieg der Median von Mietwohnungen privater Wohnungseigentümer erstmals auf 10,00 €/ m² an⁶.

Der Angebotsschwerpunkt im Mietwohnungssegment liegt auf mittelgroßen Wohnungen zwischen 50 m² und 80 m² Wohnfläche. Aufgrund der zahlenmäßigen Verfügbarkeit sind diese meist günstiger. Die Mietkosten für Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche sind gemessen an der Verfügbarkeit, dem Erschließungsaufwand und der allgemeinen Nachfrage tendenziell höher. Bei Wohnungsgrößen über 80 m² steigt hingegen das Mietniveau leicht an⁶.

⁵ Unter den Begriff der Angebotsmiete fallen alle im Rahmen der ALP-Studie ausgewerteten Inserate (ca. 12.300) auf ImmobilienScout 24 (vor Abschluss des Mietvertrages). Die UWS z.B. nutzt dieses Portal für Vermietungen nicht.

⁶ Vgl. Anlage 2: Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm, Kurzbericht 2019, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, S. 6

Neben der maximal erzielbaren Miethöhe sind steigende Grundstückskosten sowie technische und qualitative Anforderungen an den Wohnungsbau Faktoren, die sich vor allem im Wohnungsneubau in höheren Angebotsmieten widerspiegeln.

Angebotsmieten im Neubau

Im Ulmer Stadtgebiet verlief die Mietentwicklung 2018 weitgehend heterogen. Die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen variiert dabei zwischen den Ortschaften und den urbaneren Wohngebieten der Stadtteile Eselsberg, Böfingen und Wiblingen sowie der Kernstadt. Seit 2007 haben sich die Angebotsmieten im Neubausegment erheblich verteuert. Im Durchschnitt stiegen die Mietkosten je Quadratmeter bis zum Ende des Jahres 2018 um 52,3 % (+4,19 € / m²).

Aufgrund des hohen Mietniveaus in den Stadtteilen Mitte und Söflingen ist der Zuwachs in den angrenzenden Stadtteilen besonders hoch. Am stärksten ist der Anstieg des Mietniveaus in der Weststadt. Seit 2007 hat sich der Mittelwert von Neubauwohnungen privater Wohnungseigentümer auf 12,21 € / m² erhöht.

Neuvertragsmieten⁷ der Wohnungswirtschaft

Im Gegensatz zu privaten Wohnungseigentümern weist die Ulmer Wohnungswirtschaft (UWS, ulmer heimstätte) ein im Vergleich moderateres Niveau auf. Für die Neuvermietung von freifinanzierten Bestandswohnungen wurden 2018 durchschnittlich eine Nettokalt-Miete von 6,80 € / m² ermittelt. Verglichen mit den Angeboten aus der Privatwirtschaft lag der Durchschnittswert der Mieten um 3,20 € / m² niedriger⁸. Seit 2007 haben sich die Neuvertragsmieten der Ulmer Wohnungswirtschaft um jährlich durchschnittlich 3,9 % erhöht. Der relative Mietanstieg beträgt im Untersuchungszeitraum von 2007 bis 2018 46,2 %.

Im direkten Vergleich mit privaten Wohnungseigentümern sind die Mieten der Ulmer Wohnungswirtschaft im Neubau ebenfalls wesentlich moderater angestiegen. Seit 2008 haben sich die Mieten im Neubau um 29 % verteuert. Im selben Segment sind die Angebotsmieten Privater Anbieter etwa doppelt so stark angestiegen⁹.

Aufgrund von Neubauvorhaben lagen die Angebotsschwerpunkte der Ulmer Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren vermehrt in den Stadtteilen mit jüngerem Wohnungsbestand (ab 2007). Dazu gehören die Stadtteile Eselsberg, Böfingen und Mitte.

Gegenüberstellung von Angebots- und Neuvertragsmieten

Seit 2007 hat sich die Mietpreisentwicklung privater Angebotsmieten sowie Neuvertragsmieten von Ulmer Wohnungsunternehmen unterschiedlich entwickelt.

⁷ Als Neuvertragsmieten werden die Mieten neu abgeschlossener Mietverträge definiert. Im Rahmen der ALP-Studie wurden bei der uh und der UWS insgesamt rund 15.700 abgeschlossene Mietverhältnisse analysiert (Zeitraum 2007 bis 2018).

⁸ Vgl. Anlage 2: S. 10

⁹ Vgl. Anlage 2: S. 12

Dabei ist der Mietpreisanstieg der Ulmer Wohnungswirtschaft deutlich moderater ausgefallen gegenüber privaten Wohnungseigentümern. Während sich 2018 ein Großteil der Mieten (77,3 %) um 7,50 €/ m² nettokalt bewegt, sind vor allem im Segment der kleinen (bis 50 m²) und großen Wohnungen (ab 100 m²) Preissteigerungen zu verzeichnen¹⁰. Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Entwicklung des Mietwohnungsangebotes.

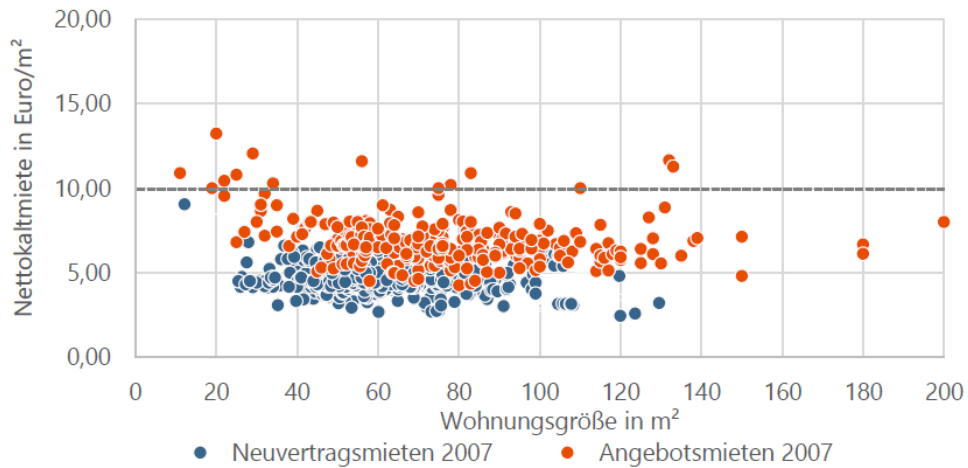


Abbildung 4: Struktur des Mietangebots 2007

Quelle: Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm, Kurzbericht 2019, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

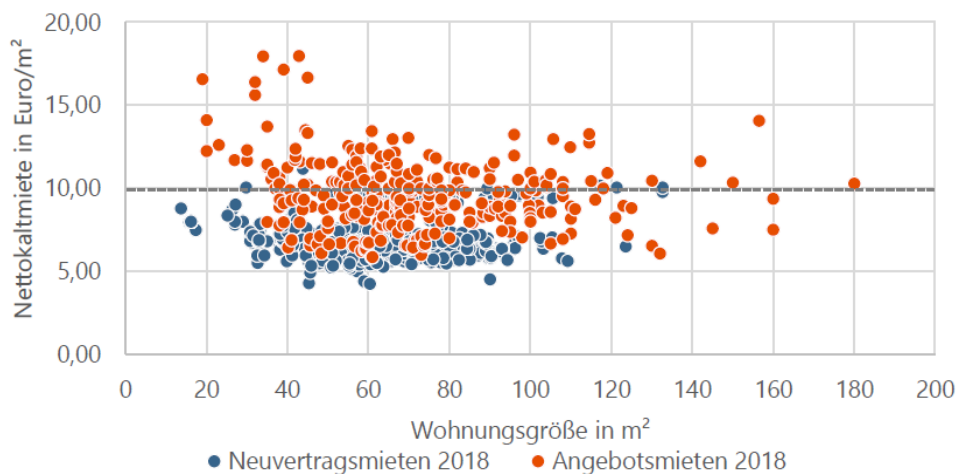


Abbildung 5: Struktur des Mietangebots 2018

Quelle: Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm, Kurzbericht 2019, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Angesichts der Mietpreisentwicklung stellt die soziale Wohnraumversorgung eine der wichtigsten wohnungspolitischen Handlungsfelder der nächsten Jahre dar. An erster Stelle steht hierbei die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen.

Differenziert man nach Miethöhe und Angeboten aller neuvermieteten Wohnungen, werden jährlich knapp 32 % aller Mietwohnungen unterhalb des Durchschnittswerts

¹⁰ Vgl. Anlage 2: S. 17

des Ulmer Mietspiegels (dieser liegt bei 7,43 €/ m²) vergeben. Davon entfallen ca. 77 % auf lokale Wohnungsunternehmen wie die UWS und die Ulmer Heimstätte.

Weitere 33,5 % aller Mietwohnungen werden zwischen 7,50 €/ m² - 10,00€/ m² angeboten. In diesem Segment wird jede vierte Wohnung durch die Ulmer Wohnungswirtschaft vermietet.

Im oberen Drittel der Mietpreise (über 10 €/ m²) liegt der Anteil der Wohnungswirtschaft bei lediglich 1,4 %¹¹.

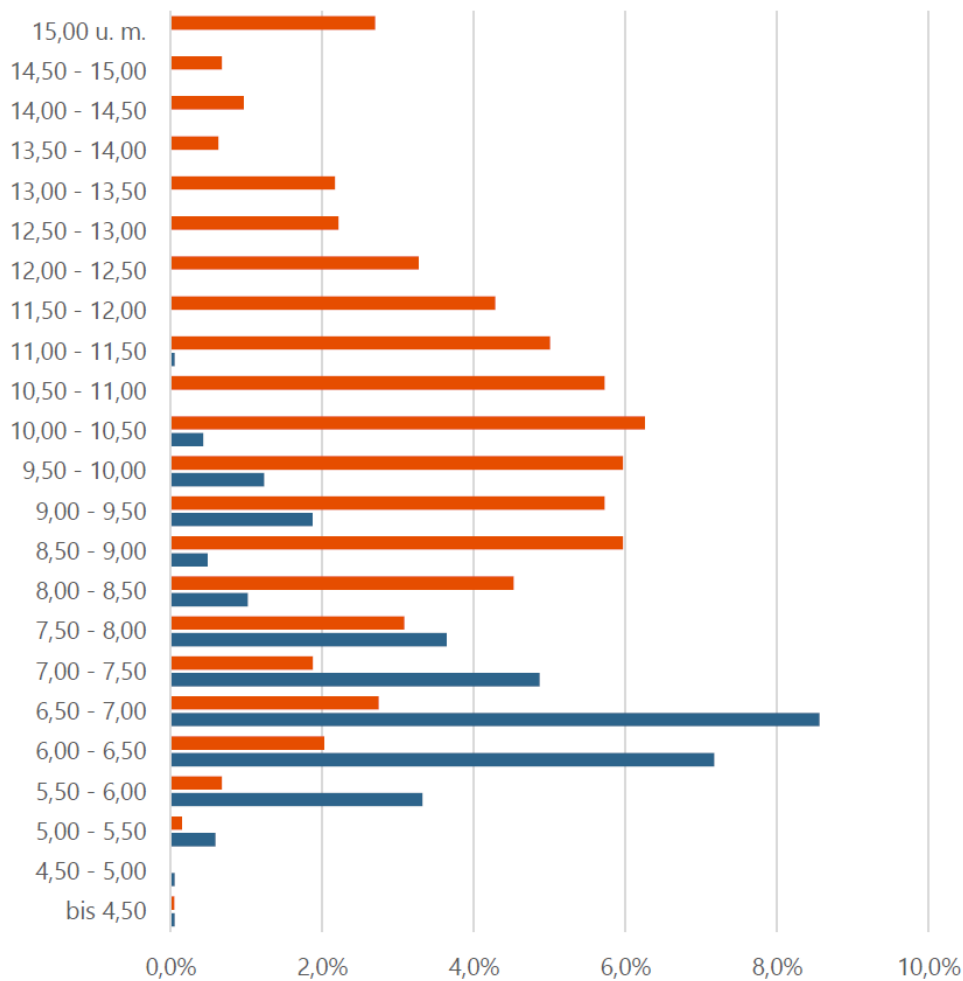


Abbildung 6: Struktur des Mietwohnungsangebotes 2018

Quelle: Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm, Kurzbericht 2019, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

¹¹ Vgl. Anlage 2: S. 16

3.3. Wohnmarktsituation der UWS

Es ist wesentlicher Gesellschaftszweck der UWS, breite Schichten der Ulmer Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Dazu bewirtschaftet die UWS einen Bestand von 7.102 eigenen Wohnungen, darunter 1.405 geförderte Wohnungen. Die Interessentensituation ist seit vielen Jahren angespannt, wobei die Nachfrage in den letzten Jahren noch deutlich zugenommen hat. Die Bewertung der Nachfrage- und Mietsituation bei der UWS kann nur einen Ausschnitt des Mietmarktes widerspiegeln, allerdings ist dieser auf Grund des Marktanteils der UWS durchaus relevant.

Interessentensituation

Zum Jahresende 2018 waren 2.325 Interessenten registriert, 25 mehr als im Jahr zuvor. Von diesen wurden 117 als dringende Fälle eingestuft. Die Anzahl der Interessenten verharrt seit einigen Jahren auf hohem Niveau.

Überproportional ist dabei ein Anstieg der Interessenten mit Migrationshintergrund und von Paaren ohne Kindern festzustellen. Gesunken ist der Anteil der Singles, alle anderen Interessentengruppen wiesen keine wesentlichen Änderungen auf. Ein erhöhter Anteil an Geflüchteten mit gesichertem Aufenthaltsstatus fragt eine Wohnung nach.

Von allen Interessenten wohnen 21,4 % bereits in einer Wohnung der UWS und wollen auf Grund einer geänderten individuellen Lebenssituation oder veränderter Bedürfnisse umziehen. Insgesamt haben 832 der am Jahresende registrierten Interessenten bislang mindestens eine Wohnung angeboten bekommen und diese aus den verschiedensten Gründen nicht angenommen. Der Anteil der Interessenten mit mindestens einer Ablehnung beträgt 35,8 %. Von allen Bewerbern haben 904 einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist. Dieser Anteil ist ggü. dem Vorjahr (631) deutlich gestiegen, da auf Grund der erhöhten Einkommensgrenzen die Interessentenberatung dahingehend intensiviert wurde und deutlich mehr Anträge gestellt und bewilligt worden sind.

Zur Vermietung standen 510 Bestandswohnungen zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der 103 internen Vermietungen konnten insgesamt 407 Wohnungen an Dritte vermietet werden. Die Fluktuation ist mit 7,2 % seit Jahren auf niedrigem Niveau. Die konstant niedrige Fluktuation ist ein Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Mit Fertigstellung der Neubauprojekte Heinz-Brenner-Weg 10, Peter-Ury-Weg 1 und Moltkestraße 20 konnten zusätzlich 59 neue Wohnungen vermietet werden.

Nachfragesituation

Die Gründe für die Wohnungssuche haben sich kaum geändert. Nach wie vor ist eine zu kleine Wohnung mit Abstand der wichtigste Grund für die Suche. Weitere relevante Gründe sind die Gründung eines eigenen Haushalts, zu hohe Wohnkosten, gesundheitliche Gründe, der Bezug einer eigenen Wohnung zur Familiengründung, der schlechte Zustand der jetzigen Wohnung oder der Auszug wegen Trennung. In den Nachfragegruppen teilen sich die Gründe der Wohnungssuche gruppenspezifisch auf. Während bei Familien mit Kindern die zu kleine Wohnung der mit Abstand wichtigste Grund ist, spielen bei Senioren gesundheitliche Gründe eine wichtige Rolle.

Die größte familienstrukturelle Nachfragegruppe stellen nach wie vor die Singles mit 40,7 % dar. Familien mit Kindern (27,6 %) und Paare ohne Kinder (19,4 %) folgen. Ein deutlicher Zuwachs war bei der Gruppe der Migranten sowohl absolut (+120) als auch prozentual mit +4,6 %-Punkten auf jetzt 54,5 % feststellbar. Auf Grund der

registrierten Vertriebswege ist nachvollziehbar, dass ein erheblicher Anteil auf geflüchtete Personen mit gefestigtem Aufenthaltsstatus entfällt.

2- und 3-Zimmer-Wohnungen stellen nach wie vor mit über 70 % den größten Anteil am Bestand und in der Nachfragestruktur dar. Nachfrager mit hoher Flexibilität hinsichtlich Wohnungsgröße, Ausstattung und Standort haben die besten Chancen auf Anmietung. Dazu gehören zumeist Senioren, Einzelpersonen und Studenten. Tendenziell ist in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen, sowohl bei Zimmeranzahl als auch bei Wohnfläche festzustellen. Dies korrespondiert mit einer deutlich höheren Leistungsfähigkeit bei der möglichen Mietbelastung.

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

Die gestiegene mögliche Mietbelastung kann als Folge der aktuell hervorragenden wirtschaftlichen Lage in Ulm und in der Region interpretiert werden. Bei der Vermietung wird darauf geachtet, dass der künftige Mieter in der Lage ist, die Wohnkosten auch langfristig zahlen zu können. Damit sollen nicht nur Mietausfälle verhindert, sondern ebenfalls potentiell schwierige finanzielle Situationen der Mietinteressenten möglichst vermieden werden.

Leerstand und Mietrückstand

Der Wohnungsleerstand liegt bei 1,1 % und ist durch 0,8 % modernisierungsbedingten Leerstand bestimmt. Insbesondere die Großmodernisierung in der Reutlinger Straße ist dafür maßgeblich.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse beträgt zum Jahresende 7,1 %. Sinkende Zahlungsmoral und längere Verfahrensdauern bei Klagen und auch Räumungen sind Ursache für einen Anstieg in den letzten Jahren. Aktives Forderungsmanagement, intensive Betreuung und Beratung der betroffenen Mieter und die Vereinbarung von Ratenzahlungen stehen bei der Vermeidung von Mietrückständen im Mittelpunkt. Die Gesamtsumme der rückständigen Mieten liegt bei 282 T€.

Zusammenfassung

Die Bewerbersituation ist wie in den vergangenen Jahren angespannt. Im letzten Jahr hat sich die Zahl der Interessenten auf hohem Niveau stabilisiert. Der anhaltende Binnenwanderungsdruck im wirtschaftlich erfolgreichen Oberzentrum ist dafür der wichtigste Grund. Darüber hinaus hat auch die Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus Auswirkungen auf die Nachfrage bei der UWS. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen, wobei nicht absehbar ist, dass dieser in den nächsten Jahren abnehmen wird. Die aktuell niedrige Fluktuationsrate wirkt sich in diesem Zusammenhang zusätzlich ungünstig aus, da wenige freiwerdende Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt werden können.

Auch kurz- und mittelfristig werden Interessenten vermehrt Wohnungen im preiswerten bzw. geförderten Mietsegment, aber auch zu mittleren Mietpreisen, nachfragen. Die wichtigste Möglichkeit, der Verknappung entgegenzuwirken und das Angebot bezahlbarer Wohnungen zu erhöhen, ist der Neubau von Wohnungen. Die UWS möchte mit ihrem ambitionierten Neubauprogramm einen Beitrag zum Ausbau dieses Angebotes leisten. Allerdings geht dies nur, wenn ausreichend baureife Flächen

und Ressourcen von Handwerkern bzw. Bauunternehmen sowie interne Ressourcen zur Verfügung stehen.

Die seit vielen Jahren sehr moderate Mietentwicklung der UWS ist Ausdruck der sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung der UWS. Dabei wird ein breites Spektrum von sehr preisgünstigen Wohnungen bis hin zum mittleren Preissegment abgedeckt. Die derzeitige Entwicklung der Nettomieten auf dem privaten Markt erschwert es insbesondere Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die durchschnittliche Miete der UWS-Wohnungen beträgt 5,94 €/m² und liegt damit über 20 % unter dem aktuellen Mietspiegel. Über 90 % aller UWS-Wohnungen entsprechen, unabhängig von ihrem Förderstatus, der Satzung der Stadt Ulm für geförderte Wohnungen hinsichtlich Wohnungsgröße und Miethöhe. Ebenso sind über 90 % der Wohnungen bei normaler Belegung unkritisch hinsichtlich einer Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) durch das Jobcenter.

Die Fortführung der Modernisierung des Wohnungsbestandes der UWS ist vor dem Hintergrund der Erhaltung des Wohnungsbestandes und der langfristigen Entwicklung der Energiepreise dauerhaft notwendig. Trotz der damit verbundenen notwendigen Mietanpassungen können alle Mieter in ihren Wohnungen auch nach Modernisierungen dauerhaft wohnen. Der Abbau von Barrieren ist ein weiterer wichtiger Schwerpunkt. Es ist wohnungs- und gesellschaftspolitisch wichtig, dass ältere Menschen möglichst lange selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. Neubauten werden vor diesem Hintergrund grundsätzlich barrierefrei geplant und gebaut.

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

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

3.4. Neubauvorhaben der UWS

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

Derzeit sind folgende konkrete Bauvorhaben in Vorbereitung, Planung oder Umsetzung:

Projekt	Wohnungen	Sondernutzung	Status	Geplante Fertigstellung
Otl-Aicher Allee 22	31		Im Bau	2019
Schwamberger Hof	50	Gewerbe	Im Bau	2020
Kemptener Straße 15	28		Im Bau	2020
Im Wiblinger Hart 4	24	KiTa	Im Bau	2020
Heinz-Brenner-Weg 2,4,6	23		Im Bau	2021
156				
Am Weinberg BA I	137	KiTa, KiFaz, Gewerbe	Planung	2022
Söflinger Straße 120	71	Nahversorgung, Cafe/Backshop	Planung	2022
Am Weinberg BA II	110	Sozialnutzung, Gewerbe	Planung	2022
Dicherterviertel	50	KiTa, Sozialnutzung	Planung	2023
Karlstr. 36 / Syrinstr. 25	27	Gewerbe	Planung	2023
395				
Am Weinberg BA III	70		Projekt- entwicklung	
Safranberg	50	KiTa	Projekt- entwicklung	
Beyerstraße 14	36	Gewerbe	Projekt- entwicklung	
156				
Egginger Weg			Perspektive	
Stockmahd			Perspektive	

Tabelle 1: Neubauvorhaben der UWS bis 2023 und Folgejahre

4. Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die Höhe der Mieten

Im Hinblick auf die Entwicklung der Mieten stellt sich Frage nach den Einflussmöglichkeiten einer Kommune. Hierbei sollen in erster Linie die Einflussfaktoren der Rahmenbedingungen beim Bauen und deren Auswirkungen stehen. Rechtliche Themen zur hoheitlichen Begrenzung der Miete bzw. Verpflichtung zur Herstellung von Wohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz sollen hierbei außen vorgelassen werden.

Im Folgenden sollen die Größenordnungen von einzelnen Maßnahmen beschrieben werden. Ermittelt wurden diese durch eine wohnungswirtschaftliche Vergleichsrechnung von zwei Bestandhaltern (UWS / uh) aufgrund deren Kalkulationsgrundlagen anhand eines fiktiven Musterprojektes. Für das Projekt wurde bei einer Dichte von 2,1 (GFZ) von einem Grundstückskaufpreis (incl. Erschließungsbeiträge und Erwerbsnebenkosten) von 720 €/qm sowie Baukosten in Höhe von knapp 3.200 €/qm ausgegangen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich bei einer Eigenkapitalverzinsung von 3,5 % und kalkulierten Kreditkonditionen in Höhe von 2,0 % Zinsen eine freifinanzierte Kostenmiete von 10 €/qm-Monat. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass jedes Projekt individuell zu ermitteln ist. Aus diesem Grund ist keine absolute und direkte Vergleichsmöglichkeit zu tatsächlichen Projekten gegeben, die Herleitung dient eher dem Verständnis möglicher Eingriffsoptionen und deren Größenordnungen.

Reduzierung der Baukosten

Die Baukosten sind insgesamt stark von der konjunkturellen Lage und den rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig, auf die eine Kommune nur sehr wenig Einfluss hat. Jedoch sollte die Kommune auf preiserhöhende Rahmenbedingungen in Bauplänen verzichten, da sich diese direkt auf die Miethöhe auswirken. Die Reduzierung der Stellplatzpflicht für Fahrräder würde bei einer Rücknahme auf 50 % zu einer Verringerung der monatlichen Miete von rund 0,24 €/qm-Monat, die Reduzierung der Stellplatzpflicht für Kfz bei einer Reduzierung auf 75% zu einer Verringerung der monatlichen Miete von rund 0,22 €/qm-Monat führen.

Reduzierung des Grundstückspreises

Der Grundstückspreis spielt auch bei den städtischen Grundstücken eine relevante Rolle, insbesondere da bei innerstädtischen Grundstücken der Innenentwicklung oftmals höhere Entwicklungsaufwendungen erforderlich sind.

Die Reduzierung des Grundstückspreises um 25 % führt zu einer Verringerung der Miete um rund 0,12 €/qm-Monat. Da das Grundstück an der Wertentwicklung teilnimmt und daher nicht abgeschrieben wird, ist die Höhe des Grundstückspreises für bestandhaltende Wohnungsunternehmen von geringerer Bedeutung als für Bauträger und Privatinvestoren.

Erhöhung der Dichte

Die Erhöhung der Dichte hat eine ähnliche Auswirkung wie die Reduzierung des Grundstückspreises, da für die Berechnung der für die Mietkalkulation relevanten Investitionskosten der Anteil des Bodenwertes je Quadratmeter vermietbarer Fläche wichtig ist. Von größerer Bedeutung ist jedoch die effiziente Ausnutzung der knappen Ressource Bauland bei mehr Wohnungen auf dem gleichen Grundstück.

Auch hier gilt, dass der Bodenwert bei Bauträgern und Privatinvestoren eine deutlich größere Relevanz hat.

Entkopplung der Kosten von Stellplatz und Wohnung

Ein wichtiger Kostenfaktor für die Höhe der Miete bei der Wohnung ist die Subventionierung der Stellplatzmieten durch die Wohnungsmieten. Da eine Kostenmiete für die Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen bei etwa 100 – 150 €/Stlpl. auf dem Markt üblicherweise nicht erzielt werden kann, wird die Miete auf eine Größenordnung von 40-70 €/Stlpl. reduziert. Im Ergebnis ist daher je nach Größenordnung der Wohnung eine Quersubvention von rund 0,70 bis 1,20 €/qm-Monat erforderlich. Bei einer kostenadäquaten Abrechnung der Stellplätze könnte die jeweilige Wohnungsmiete um diesen Betrag reduziert werden, was bei Verzicht auf ein eigenes Auto entsprechende Kosten einsparen würde.

Finanzierungsrahmenbedingungen / Eigenkapitalverzinsung

Einen ganz entscheidenden Einfluss auf die Miethöhe haben die Finanzierungskosten und die angesetzte Höhe der Eigenkapitalverzinsung. Bei einer Veränderung der Finanzierungskosten um 1 % würde sich eine Mieterhöhung von rund 1 €/qm-Monat ergeben.

Dasselbe gilt für den Einfluss der angesetzten Renditen durch die Vermietung. Eine Erhöhung der Eigenkapitalrendite für den Investor um 1 % verursacht unter den Rahmenbedingungen des Beispielprojektes eine Mieterhöhung von rund 3,15 €/qm-Monat.

Zu berücksichtigen ist jedoch bei allen Einflussoptionen, dass Einsparungen bei den Entwicklungskosten nicht automatisch bei den Mietern ankommen, da die Mieten gerade im freifinanzierten Bereich außerhalb der Wohnungswirtschaft eher durch die Nachfrage beeinflusst werden als durch die Entwicklungskosten.

5. Fazit

Insgesamt zeigt sich, dass aufgrund der großen Nachfrage die Mieten auch in Ulm einer relevanten Steigerung oberhalb der allgemeinen Preissteigerung unterliegen. Mit Blick auf die geplante Schaffung weiterer Arbeitsplätze und das damit verbundene Bevölkerungswachstum muss man davon ausgehen, dass die Mieten in Ulm weiterhin mindestens auf relativ hohem Niveau bleiben.

Allerdings ist dieser Anstieg durch die lokalen Wohnungsunternehmen mit deutlich geringeren Neuvermietungspreisen etwas abgefedert, da damit eine große Anzahl an kostengünstigeren Wohnungen angeboten werden konnten. Damit haben die lokalen Wohnungsunternehmen mit ihrer besonderen gesellschaftsrechtlichen Aufgabe (kommunales bzw. genossenschaftlich organisierte Gesellschaften) einen großen Anteil daran, dass trotz der Entwicklungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt auch Personen mit sozioökonomisch schwächerem Hintergrund auch im Stadtgebiet noch bezahlbare Angebote auf dem Markt finden.

Da rund ein Drittel der Wohnungssuchenden schon von der UWS angebotene Wohnungen abgelehnt hat und darüber hinaus trotz der inzwischen hohen Einkommensgrenzen nur knapp die Hälfte der Wohnungssuchenden im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins ist, müssen die Bedarfszahlen ohne genauere Details untersucht zu haben differenziert betrachtet werden.

Auf Grundlage der oben genannten Erkenntnisse wird die Verwaltung neben den in der Wohnungsdebatte diskutierten Festlegungen speziell für das Segment der Mietwohnungen folgende Punkte besonders in den Fokus nehmen:

- Weiterführung der Wohnungsbauoffensive zur Schaffung eines insgesamt größeren Angebotes an Wohnraum
- Erhöhung der Anteile der genossenschaftlich und kommunal bewirtschafteten Mietwohnungen zur Schaffung möglichst dauerhaft preiswerten Mietwohnraums
- kritische Prüfung von technisch und rechtlich verbindlichen Anforderungen an den Wohnungsbau, insbesondere in dem Bereich der Wohnungswirtschaft, die Einsparungen bei den Entwicklungskosten an die jeweiligen Mieter weitergeben
- Diskussion der möglichen umfeldverträglichen Dichten zur Reduzierung der Grundstückskostenanteile im Wohnungsbau und zur effizienten Nutzung der knappen Ressource Bauland

Die Verwaltung wird ggf. erforderliche Beschlüsse in die Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 im Herbst entsprechend einbringen.



Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm

Kurzbericht | 2019

01 Inhalt

»» 02 Hintergrund und Vorgehen	3
»» 03 Der Ulmer Mietwohnungsmarkt – Einordnung	5
»» 04 Angebotsmieten 2007 bis 2018	9
»» 05 Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft 2007 bis 2018	10
»» 06 Ortsübliche Vergleichsmiete 2008 und 2017 im Vergleich	14
»» 07 Gegenüberstellung von Angebots- und Neuvertragsmieten	16
»» 08 Exkurs: Bezahlbares Wohnen	18
»» 09 Zusammenfassung	20

02 Hintergrund und Vorgehen

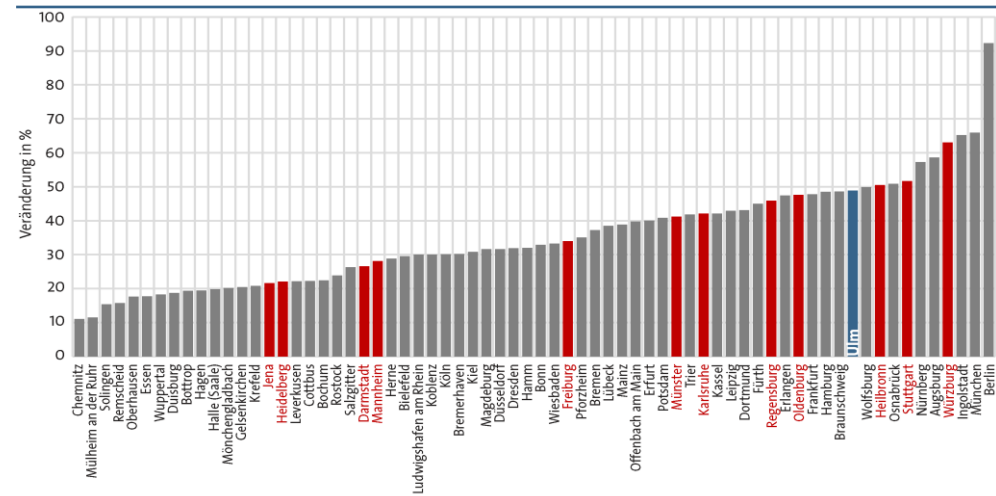
» Die Veröffentlichung des ZIA-Frühjahrgutachtens, das seit 2005 eine Mietpreissteigerung von knapp unter 50 % in Ulm skizziert, hat die wohnungspolitische Debatte um die Mietsituation in der Universitätsstadt zusätzlich befeuert.

» Ulm liegt damit auf Platz 11 der 68 betrachteten kreisfreien Großstädte in der Bundesrepublik (vgl. Abb. 1). Innerhalb Baden-Württembergs wiesen nur Stuttgart und Heilbronn eine noch dynamischere Entwicklung auf. In anderen Oberzentren wie Freiburg, Mannheim oder Heidelberg verlief die Entwicklung zum Teil deutlich moderater. Demgegenüber ist das aktuelle Mietniveau in Ulm (Platz 20 von 68 Städten) zum Teil noch deutlich niedriger als beispielsweise in Stuttgart, Freiburg oder Heidelberg (vgl. Abb. 2).

» Die – auf Basis hedonischer Angebotsmietpreise (60 bis 80 m² Wohnfläche, höherwertige Ausstattung, alle Baujahre) ermittelten – Werte ziehen in der öffentlichen und politischen Diskussion auf kommunaler Ebene den Bedarf einer differenzierten Betrachtung nach sich. In diesem Zusammenhang ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Wie ist der Mietwohnungsmarkt in Ulm strukturiert?
- Welche Mietstruktur und -entwicklung ist zu verzeichnen?
- Gibt es kleinräumige bzw. segmentspezifische Unterschiede?
- Wie stellt sich die Mietstruktur privater, kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestandhalter dar?
- Sind die Aussagen des ZIA-Gutachtens repräsentativ für den Ulmer Mietwohnungsmarkt?

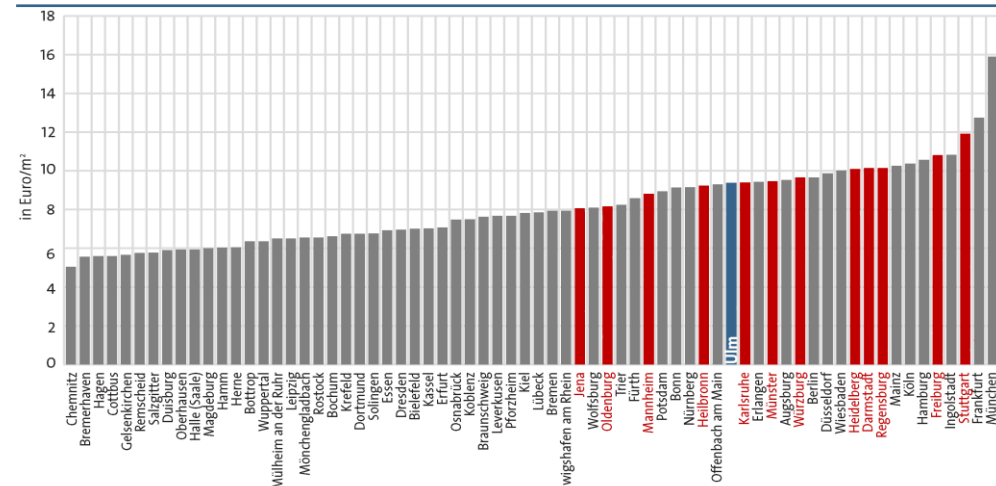
Abb. 1: Entwicklung der Angebotsmietpreise 2005 bis III. Quartal 2018



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten 2019, S. 288

Referenzwohnung: 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Abb. 2: Angebotsmietpreise I.-III. Quartal 2018



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten 2019, S. 289

Referenzwohnung: 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

» Für die Analyse, Interpretation und Bewertung der Mietentwicklung und -struktur der letzten Jahre in der Stadt Ulm wurden folgende Daten herangezogen:

□ Angebotsmieten von ImmobilienScout24: Für den Zeitraum von 2007 bis 2018 wurden Mietwohnungsinserate von ImmobilienScout24 ausgewertet. Die Mehrheit der Anbieter sind private Wohnungseigentümer. Das bedeutet, dass die Angebotsmieten¹ einen Ausschnitt der Eigentümer von Mietwohnungen in Ulm abbilden. Die kommunale Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) und die Genossenschaften (z. B. Ulmer Heimstätte eG) nutzen dieses Portal nur eingeschränkt. Insgesamt konnten 12.274 Inserate in die Betrachtung einbezogen werden.

□ Mieten der lokalen Wohnungswirtschaft: Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Datenabfrage bei der lokalen Wohnungswirtschaft die Neuvertragsvertragsmieten² der UWS (ca. 7.100 WE) und der Heimstätte (ca. 2.400 WE) erfasst und ausgewertet. Insgesamt konnten so für den Zeitraum von 2007 bis 2018 15.756 abgeschlossene Mietverhältnisse in die Analyse einbezogen werden. Beide Quellen ergeben in der Zusammenschau ein gutes Bild über die Situation auf dem (freifinanzierten) Mietwohnungsmarkt für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind.

¹ Angebotsmieten bilden die Mietpreise inserierter Wohnungen vor dem Abschluss des Mietvertrages ab.

² Als Neuvertragsmieten werden die Mieten neu abgeschlossener Mietverträge innerhalb eines Jahres definiert.

□ Vergleichende Darstellung zur ortsüblichen Vergleichsmiete: Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Mietspiegel vergleichend gegenübergestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Definition der Miete (Vier-Jahres-Regel), da erst zum zweiten Mal ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wurde und dieser sowohl die Stadt Ulm als auch die Stadt Neu-Ulm einbezieht, ist eine Bewertung im Zeitverlauf und in Relation zu den Angebots- und Neuvertragsmieten nur eingeschränkt aussagekräftig.

» Definition Median und Quantil: Für die statistische Auswertung der Mietentwicklung und -struktur wurde der Median genutzt. Es handelt sich dabei um den Wert, bei dem genau die Hälfte der nach der Größe geordneten Nettokaltmieten pro m² niedriger sind. Bei der Darstellung der Mietenspanne wurden zudem ein 10 %- und ein 90 %-Quantil genutzt. Das bedeutet, dass die ausgewiesene Spanne die mittleren 80 % der in die Analyse einbezogenen Werte abbildet.

» Gliederung der Analyse: Im Rahmen der Analyse wird zunächst die Struktur des Ulmer Wohnungsmarktes im Allgemeinen und des Mietwohnungsmarktes im Speziellen (Kapitel 03) dargestellt. Im Anschluss daran erfolgt eine separate Analyse der Angebots- (Kapitel 04) und Neuvertragsmieten (Kapitel 05) im Zeitverlauf sowie differenziert nach Baujahr, Wohnungsgröße und kleinräumiger Ausprägung auf Stadtteilebene. Ergänzend wird die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der Mietspiegel dargestellt (Kapitel 06). Abschließend erfolgt eine Betrachtung von Neuvertrags- und Angebotsmieten in der Zusammenschau (Kapitel 07), ein Exkurs zum „bezahlbaren“ Wohnungsangebot (Kapitel 08) sowie ein Fazit der Analyse (Kapitel 09).

03 Der Ulmer Mietwohnungsmarkt - Einordnung

03 Der Ulmer Mietwohnungsmarkt - Einordnung

Zur segmentspezifischen Einordnung der Mietstruktur in Ulm erfolgt zunächst die Darstellung der Struktur des Wohnungsangebotes.

»» 62.160 Wohnungen in Ulm

Gemäß der Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes gab es in Ulm Ende 2017 62.160 Wohneinheiten, darunter etwa 11.530 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Rund 63 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 3).

»» Mietwohnungsquote: 64 %

In Ulm sind etwa 64 % des Wohnungsbestandes Mietwohnungen. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (86%). Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von untergeordneter Bedeutung.

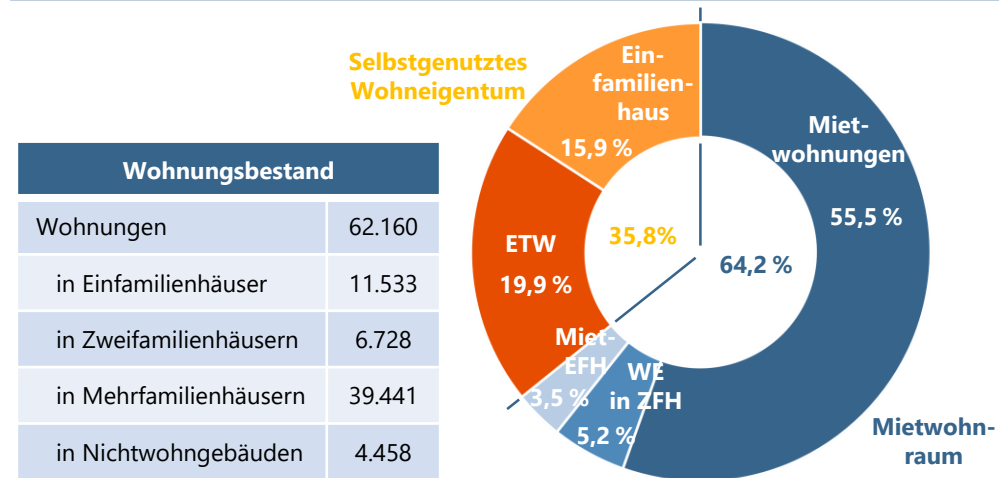
»» Prägung durch private Kleinvermieter

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt wird mit einem Anteil von gut 59 % durch private Kleinvermieter (Privatpersonen/ Gemeinschaften von Wohnungseigentümern) geprägt.

»» Kommunalen und genossenschaftlichen Bestand

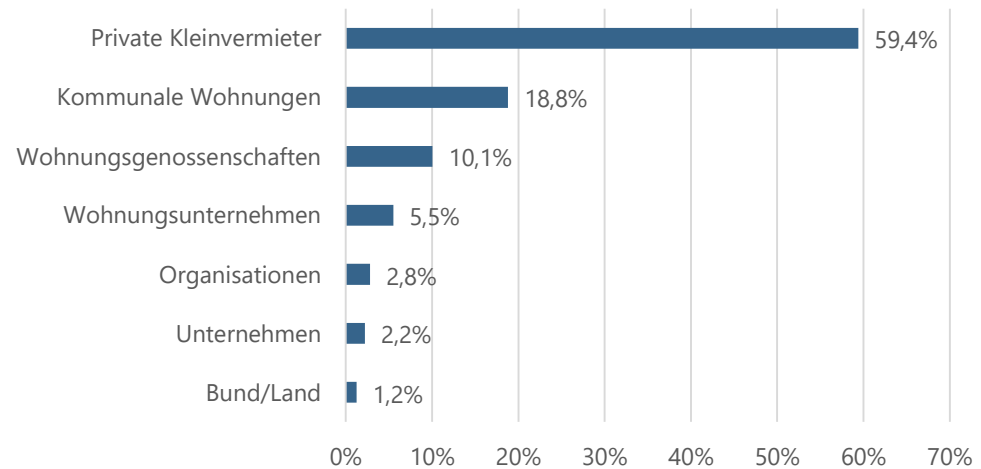
Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil von Wohnungen im Eigentum institutioneller Vermieter. So werden ca. 19 % durch die kommunale UWS verwaltet. Rund 10 % entfallen auf die in Ulm aktiven Genossenschaften. Mit insgesamt knapp 33 % nehmen Vermieter (inkl. Bund/Land, Organisationen ohne Erwerbszweck), die eine moderate Mietpreispolitik verfolgen und den Hauptteil der Versorgung von einkommensschwachen Einwohnern tragen, einen bedeutenden Anteil des Mietwohnungsmarktes ein. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (z. B. Vonovia) machen rund 6 % des Mietwohnungsbestandes aus.

Abb. 3: Segmente des Ulmer Wohnungsmarktes



Quelle: StaLa B-W | Zensus 2011

Abb. 4: Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



Quelle: Zensus 2011

04 Angebotsmieten 2007 bis 2018

» 2018: 10,00 Euro/m² nettokalt

Der Median des marktaktiven Mietwohnungsangebotes, das etwa zwei Drittel des Mietwohnraums repräsentiert, liegt im Jahr 2018 bei 10,00 Euro/m² Wohnfläche nettokalt. Die Spanne der Inserate reicht von 7,27 bis 13,02 Euro/m².

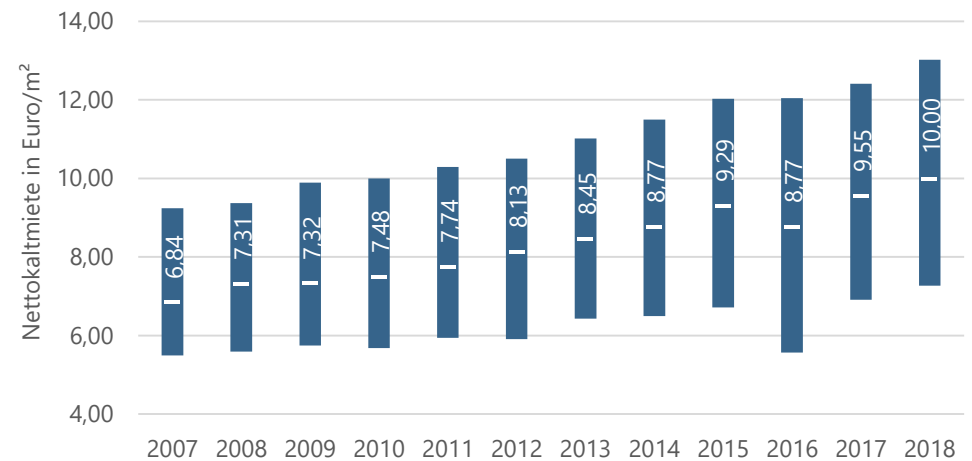
» Entwicklung 2007 bis 2018: +46,2 %

In den letzten Jahren sind die Mieten – mit Ausnahme des Jahres 2016, deren Entwicklung im Zusammenhang mit der Einführung der Mietpreisbremse zum 01.11.2015 stehen kann – kontinuierlich gestiegen. Seit 2007 stieg der Median um 3,16 Euro/m² bzw. 46,2 %. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 3,9 %. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisindex stieg im Durchschnitt ca. 1,35 Punkte pro Jahr bzw. 15,81 Punkte seit 2007. Zu diesem Zeitpunkt reichte die 80 %-Spanne von 5,49 bis 9,24 Euro/m².

» Kleine Wohnungen mit höchsten Mieten

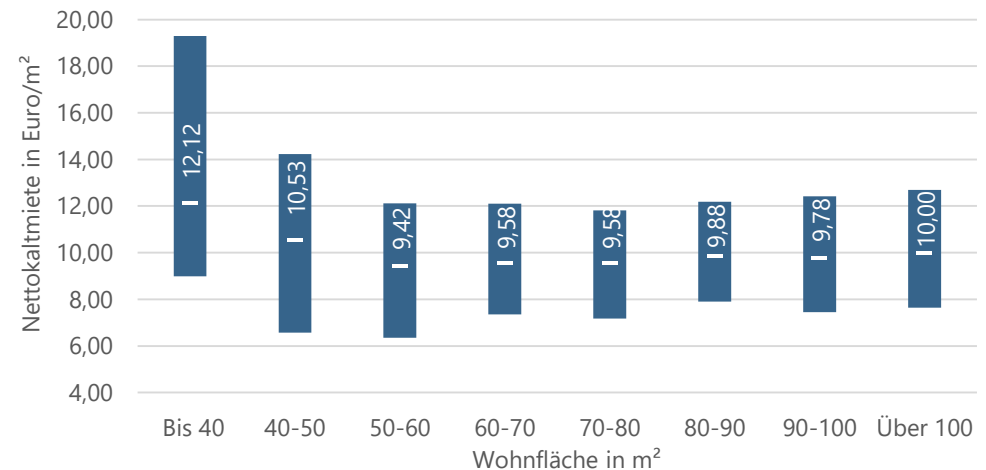
Darüber hinaus ist die Höhe der Mieten unter anderem maßgeblich von der Lage, der Wohnungsgröße und dem Baujahr abhängig. Der Angebotsschwerpunkt liegt auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 80 m². Die Miete für kleinere Wohnungen sind tendenziell höher. Ursächlich sind der Erschließungsauswand, die geringere Verfügbarkeit sowie die in Relation hohe Nachfrage verschiedener Zielgruppen (z. B. Studierende, Azubis, Senioren, Transferleistungsbezieher). Mittlere Wohnungen sind auch aufgrund der zahlenmäßigen Verfügbarkeit günstiger. Bei großen (familiengerechten/WG-geeigneten) Wohnungen steigt das Mietniveau leicht an.

Abb. 5: Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2018



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Abb. 6: Angebotsmiete differenziert nach Wohnungsgröße 2018



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

» Größter Preisanstieg für kleine und große Wohnungen

Die deutlichsten Preiszuwächse waren bei Wohnungen mit 40 bis 50 m² (+50,1 %) sowie bei großen Wohnungen zwischen 80 und 100 m² (+52,0 %) zu beobachten.

» Gründerzeitliche Bestände und Neubau mit höchsten Preisen

Eine bedeutender Teil der inserierten Wohnungen stammt aus der Nachkriegszeit bis 1970. Die Wohnungen werden zu Preisen von 8,75 Euro/m² vermietet. Auf einem ähnlichen Niveau liegen die Einheiten mit Baujahren aus der Zwischenkriegszeit und den 1970er Jahren. Mit unteren Spannwerten von jeweils 6,13 bis 6,40 Euro/m² bilden diese Bestände auch den Schwerpunkt des bezahlbaren Segmentes. Der begehrte gründerzeitliche Bestand sowie Wohnungen jüngeren Baualters sind demgegenüber deutlich teurer. Die deutlichsten Mietpreissteigerungen waren bei Wohnungen bis 1918 (+2,92 Euro/m² | +42,6 %), der Nachkriegszeit (+2,62 | +42,8 %) sowie bei Beständen der 1980er Jahre (+3,12 | +47,2 %) zu beobachten.

» Mieten im Wohnungsneubau und bei Wiedervermietung

Die höchsten Mieten werden im Wohnungsneubau erzielt. Neben dem Marktpotenzial (erzielbare Mieten) sind hohe und steigende Grundstückskosten sowie die zunehmenden (technischen und qualitativen) Anforderungen an das Bauen und Wohnen wichtige Faktoren. Letztgenannte haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Ohne öffentliche Förderungen ist die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen durch Neubau nur schwer möglich.

Abb. 7: Angebotsmiete differenziert nach Baualter 2018

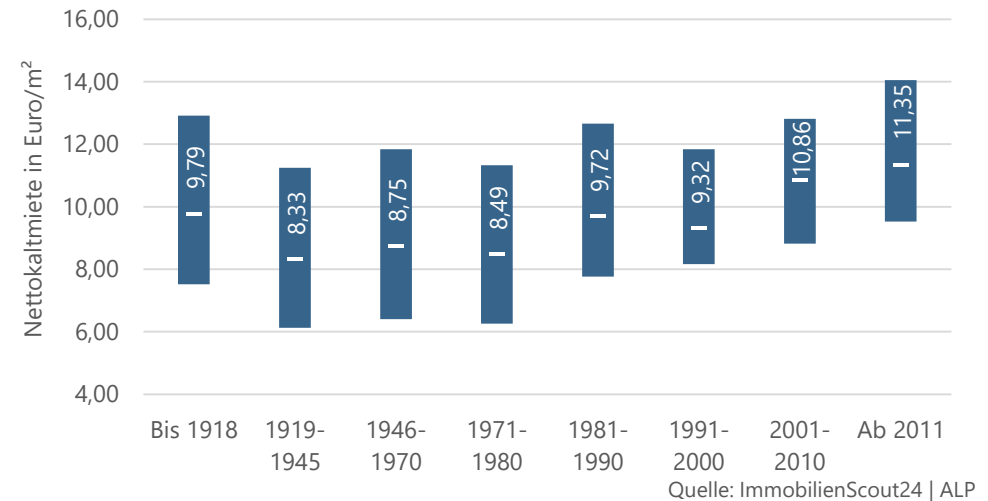
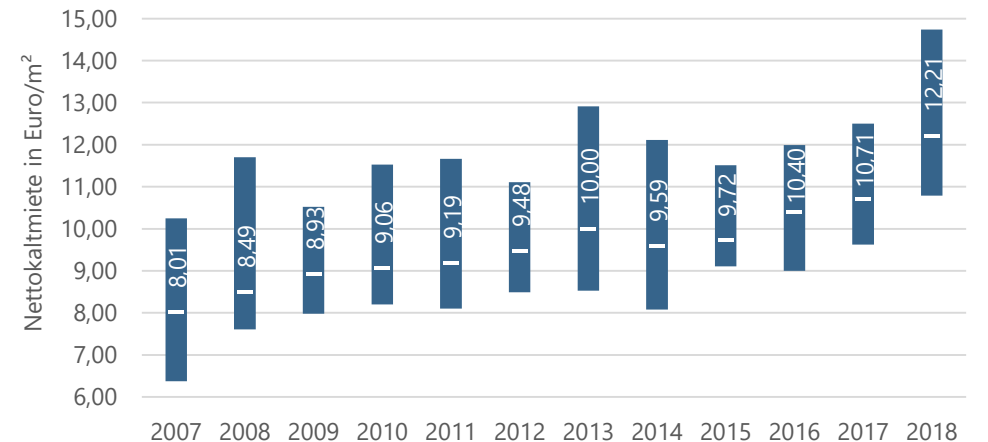


Abb. 8: Angebotsmiete im Wohnungsneubau 2007 bis 2018



»» Median im Neubau 2018: 12,21 Euro/m²

In Ulm liegt der Median der Angebotsmieten im Wohnungsneubau 2018 bei 12,21 Euro/m² (Spanne: 10,79 bis 14,74 Euro/m²) und damit gut 2,20 Euro/m² über den Angebotsmieten insgesamt. Im durchschnitt der letzten Jahre waren ca. 4,8 % der Inserate neuerrichtete Wohnungen. Demgegenüber wurden Bestandsobjekte für 9,90 Euro/m² angeboten (Spanne: 7,20 bis 12,95 Euro/m²).

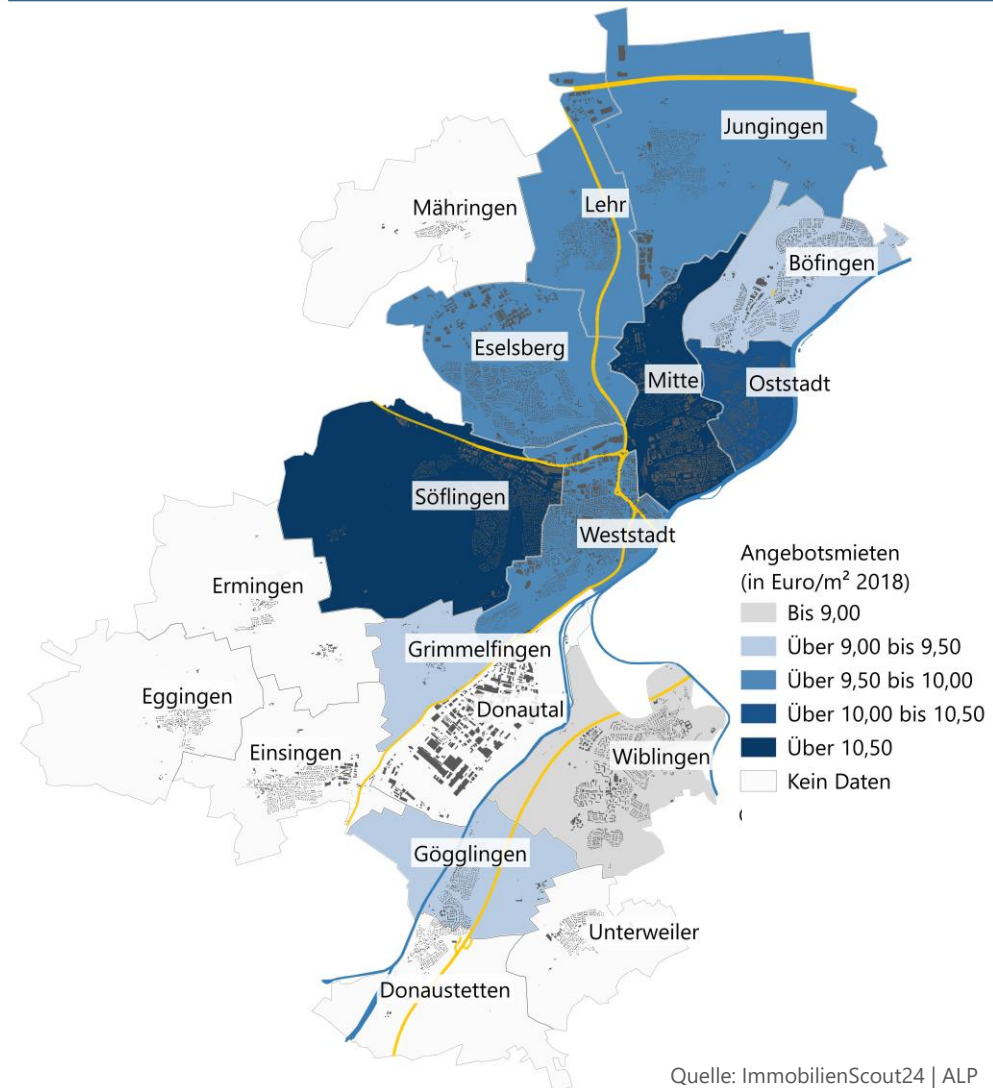
»» Entwicklung seit 2007

Die Neubaumieten haben sich 2007 erheblich verteuert. In der Phase, als der Wohnungsmarkt noch als weitgehend ausgeglichen galt, lag der Median bei 8,01 Euro/m² nettokalt (Spanne: 6,37 bis 10,25 Euro/m²). Das entspricht einem Anstieg von 4,19 Euro/m² bzw. 52,3 %. Die Differenz zum Gesamtmarkt lag bei 1,17 Euro/m², der Anteil von Neubauwohnungen war mit 2,2 % weniger als halb so hoch wie heute. Bestandsobjekte wurden zu diesem Zeit für 6,80 Euro/m² (Spanne: 5,48 bis 9,15 Euro/m²) inseriert. Deren Anstieg fiel mit +45,4 % bzw. +3,09 Euro/m² etwas moderater aus.

»» Kleinräumige Differenzierung: Höchste Mieten in Mitte

Innerhalb des Stadtgebietes verläuft die Mietentwicklung sehr heterogen. Die meisten Wohnungen wurden in der Weststadt, Mitte, Eselsberg, Böfingen und Söfingen inseriert. Das höchste Mietniveau weist der Stadtteil Mitte mit 11,04 Euro/m² (Spanne: 8,73 bis 14,66 Euro/m²) auf. Dahinter folgen Söfingen (10,79 Euro/m²) und die Weststadt (10,09 Euro/m²). Deutlich niedriger liegt das Mietniveau im durch Großwohnsiedlungen geprägten Stadtteil Wiblingen (8,49 Euro/m² | Spanne: 6,26 bis 10,85 Euro/m²) sowie in Böfingen (9,40 Euro/m² | Spanne: 7,95 bis 11,25 Euro/m²).

Abb. 9: Kleinräumige Angebotsmieten 2018



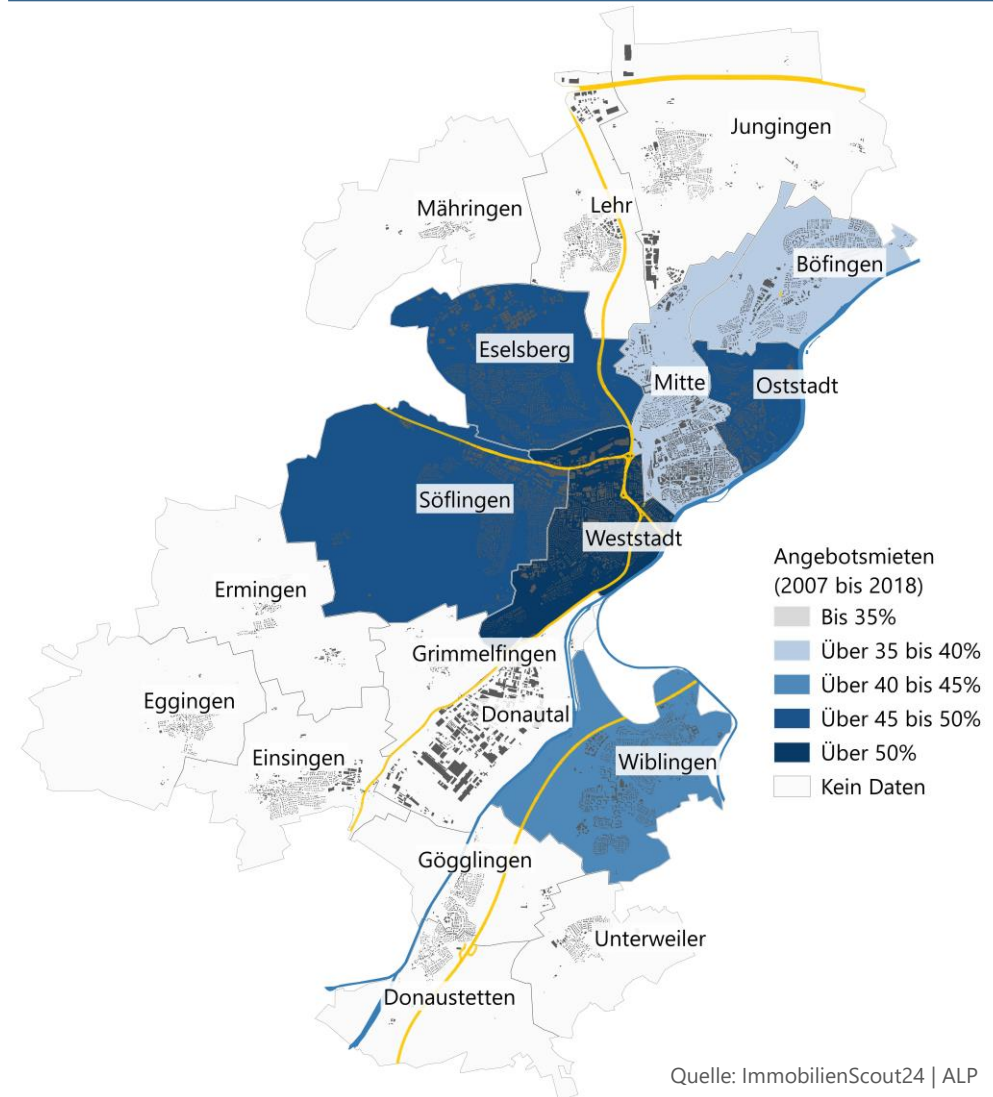
Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

» Median im Neubau 2018: 12,21 Euro/m²

Der deutlichste Zuwachs bei den Angebotsmieten ist in der Weststadt zu verzeichnen. 2007 lag das Mietniveau noch bei 6,39 Euro/m² (Spanne: 5,45 bis 8,46 Euro/m²). Das entspricht einem Anstieg von 52,6%. In etwa auf gesamtstädtischen Niveau legten auch die Mieten in den Stadtteilen Oststadt (+45,6%), Söflingen (+45,4%) und Eselsberg (+46,5%) zu.

In moderaterem Umfang stiegen die Mieten im Stadtteil Mitte (+38,0%), der allerdings bereits 2007 das höchste Mietniveau hatte, sowie in Böfingen (+39,0%) und Wiblingen (+40,6%).

Abb. 10: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2018



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

05 Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft 2007 bis 2018

05 Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft 2007 bis 2018

»» 2018: 6,80 Euro/m² nettokalt

Die Mieten der Wohnungswirtschaft in Ulm weisen ein im Vergleich moderateres Niveau auf. Der Median der neuvermieteten freifinanzierten Wohnungen, die etwa ein Drittel des Mietwohnraums in Ulm repräsentieren, liegt im Jahr 2018 bei 6,80 Euro/m² Wohnfläche nettokalt. Die Spanne der Neuverträge reicht von 5,91 bis 9,14 Euro/m². Verglichen mit den Angebotsmieten liegen diese im Median bei 3,20 Euro/m² und bei den Spitzenmieten 3,88 Euro/m² niedriger.

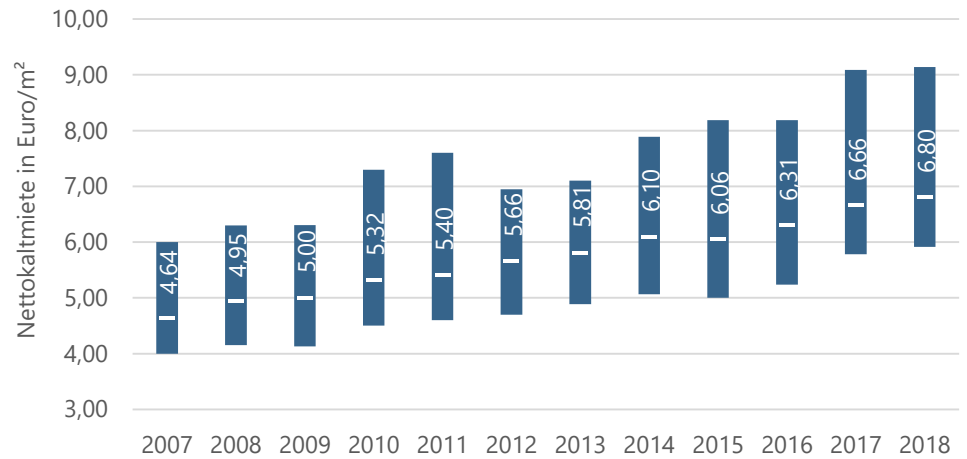
»» Entwicklung 2007 bis 2018: +46,2 %

Im Zeitraum von 2007 bis 2018 stiegen die Mieten abgeschlossener Mietverträge – mit Ausnahme des Jahres 2015 (im Jahr 2014 gab es einen vergleichsweise hohen Anteil von Erstvermietungen im Neubau) – kontinuierlich an. Seit 2007 stieg der Median um 2,16 Euro/m² und damit etwa 1,00 Euro/m² weniger als die Angebotsmieten. Relativ lag der Anstieg bei 46,5 %. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 3,9 %. In diesem Jahr reichte die Spanne von 4,00 bis 6,00 Euro/m².

»» Kleine Wohnungen mit höchsten Mieten

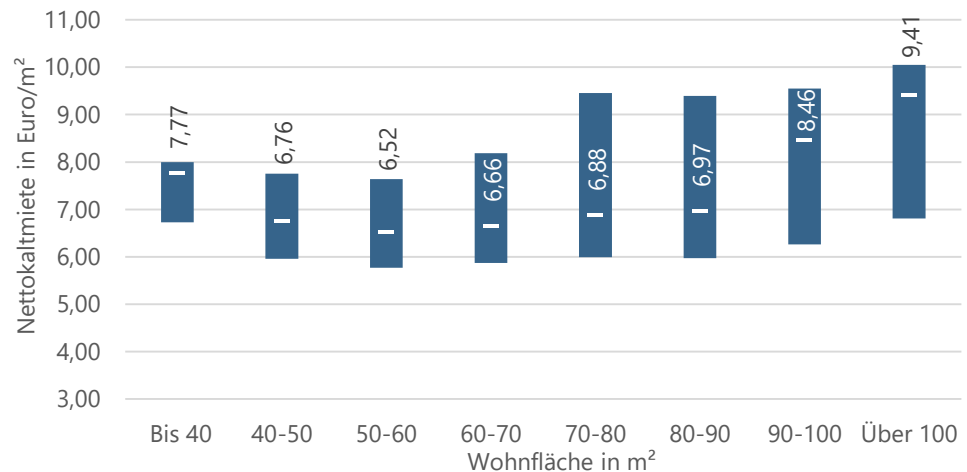
Gegenüber den privaten Vermietern hat die Ulmer Wohnungswirtschaft einen stärkeren Angebotsschwerpunkt auf kleineren Wohnungen. Fast 60 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von bis zu 60 m² (Inserate: 36 %). Die Mieten für kleinere Wohnungen sind etwas teurer als der Bestand insgesamt.

Abb. 11: Entwicklung der Neuvertragsmieten 2007 bis 2018



Quelle: Wohnungswirtschaft | ALP

Abb. 12: Neuvertragsmieten differenziert nach Wohnungsgröße 2018



Quelle: Wohnungswirtschaft | ALP

Demgegenüber sind die Mieten für große Wohnungen deutlich höher. Diese bewegen sich leicht unterhalb der Angebotsmieten. Ursächlich dafür ist vor allem ein vergleichsweise hoher Anteil von neuen großen Wohnungen. Die in den vergangenen Jahren errichteten 300 zusätzlichen Wohnungen in diesen Größenklassen entsprechen annähernd einem Drittel des Bestandes in diesen Größenklassen. Dies wird auch anhand der Differenzierung nach Baujahr und der Neubaumieten deutlich. Die höchsten Preissteigerungen sind für kleine Wohnungen (bis 40 m² bzw. bis 50 m²) zu verzeichnen. Darüber hinaus hatte der Neubau großer Wohnungen Auswirkungen auf das Mietniveau.

»» Neubau mit höchsten Preisen

Der größte Teil der neuvermieteten Wohnungen stammt aus der Nachkriegszeit bis 1970 (51,6%). Diese Wohnungen werden im Median für 6,51 Euro/m² vermietet. Auf einem ähnlichen Niveau bewegen sich auch die Bestände der Zwischenkriegszeit sowie der 1970er Jahre. Wohnungen jüngeren Baualters sind teurer. Eine höhere Neubautätigkeit gab es insbesondere in den 1990er Jahren sowie in der jüngeren Vergangenheit. In Ulm liegt der Median der Neuverträge für Wohnungen, die ab 2011 errichtet wurden bei 9,48 Euro/m² und damit gut 1,87 Euro/m² unter den Angebotsmieten. In der Erstvermietung wurden 2018 9,42 Euro/m² aufgerufen. Im Durchschnitt der letzten Jahre waren ca. 9,0% der Neuverträge neuerrichtete Wohnungen. Dies hat einen erheblichen Einfluss auf die gesamte Mietstruktur. In allen Baualtersklassen (von ab 2011 abgesehen) lag der Mietanstieg zum Teil deutlich unterhalb des Durchschnitts.

Abb. 13: Neuvertragsmieten differenziert nach Baualter 2018

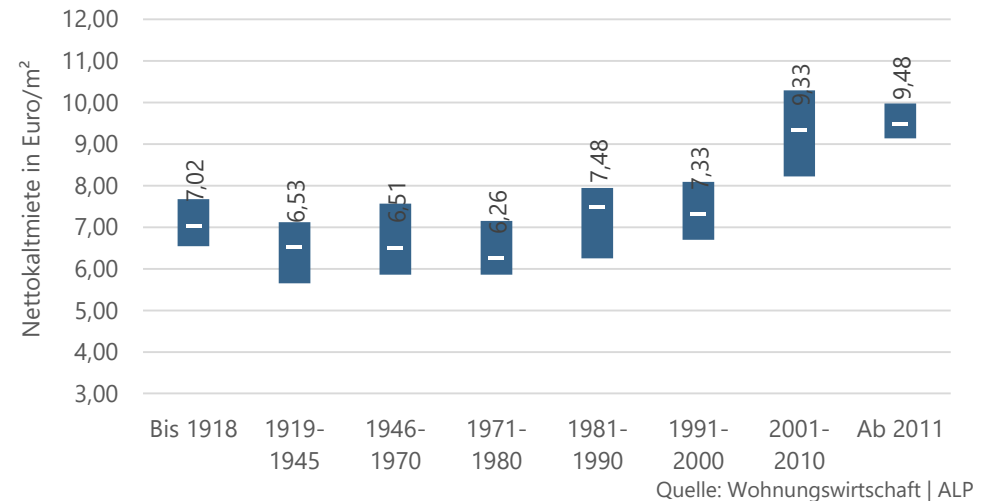
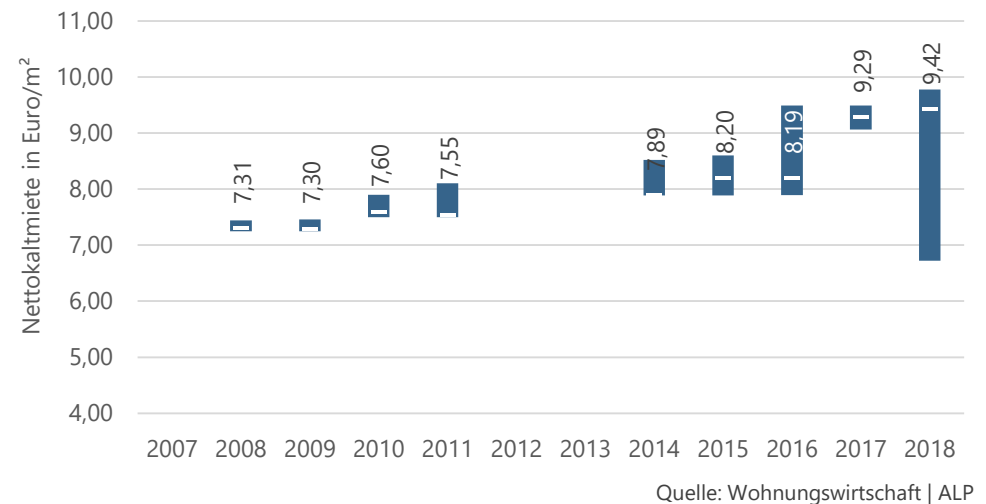


Abb. 14: Neuvertragsmieten im Wohnungsneubau 2007 bis 2018



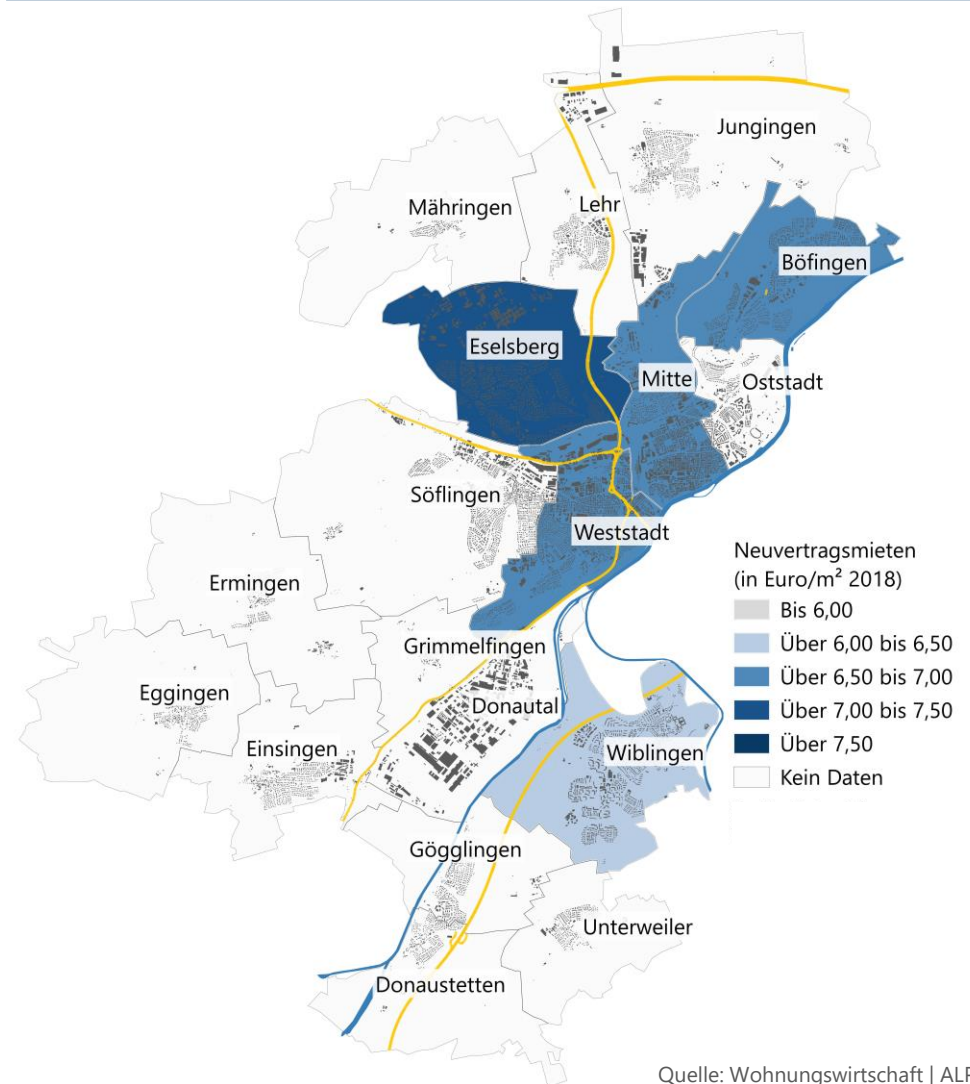
»» **Deutlicher Anstieg der Mieten im Neubau**

Die Neubaumieten haben sich auch bei den lokalen Unternehmen deutlich erhöht. Ende der 2000er Jahre lagen die Mieten bei 7,31 bis 7,60 Euro/m². In den letzten beiden Jahren wurden Preise von 9,29 bzw. 9,42 Euro/m² realisiert. Gegenüber 2008 entspricht dies einem Anstieg von 29,0%, der wesentlich moderater ausfällt als bei den Angebotsmieten, die in diesem Segment etwa doppelt so stark stiegen.

»» **Höchste Mieten im Stadtteil Eselsberg – Wiblingen moderat**

Die räumlichen Angebotsschwerpunkte der Wohnungswirtschaft sind insbesondere die Stadtteile Weststadt, Eselsberg und Böfingen sowie Wiblingen. Die Mietstruktur und -entwicklung sind sehr heterogen. Das höchste Mietniveau weist mit 7,13 Euro/m² – beeinflusst durch Wohnungsneubau – der Stadtteil Eselsberg (Spanne: 6,00 bis 9,48 Euro/m²). In Wiblingen (6,32 Euro/m²) ist der Anteil günstiger Wohnungen besonders hoch (Spanne: 6,01 bis 7,34 Euro/m²).

Abb. 15: Kleinräumige Neuvertragsmieten 2018

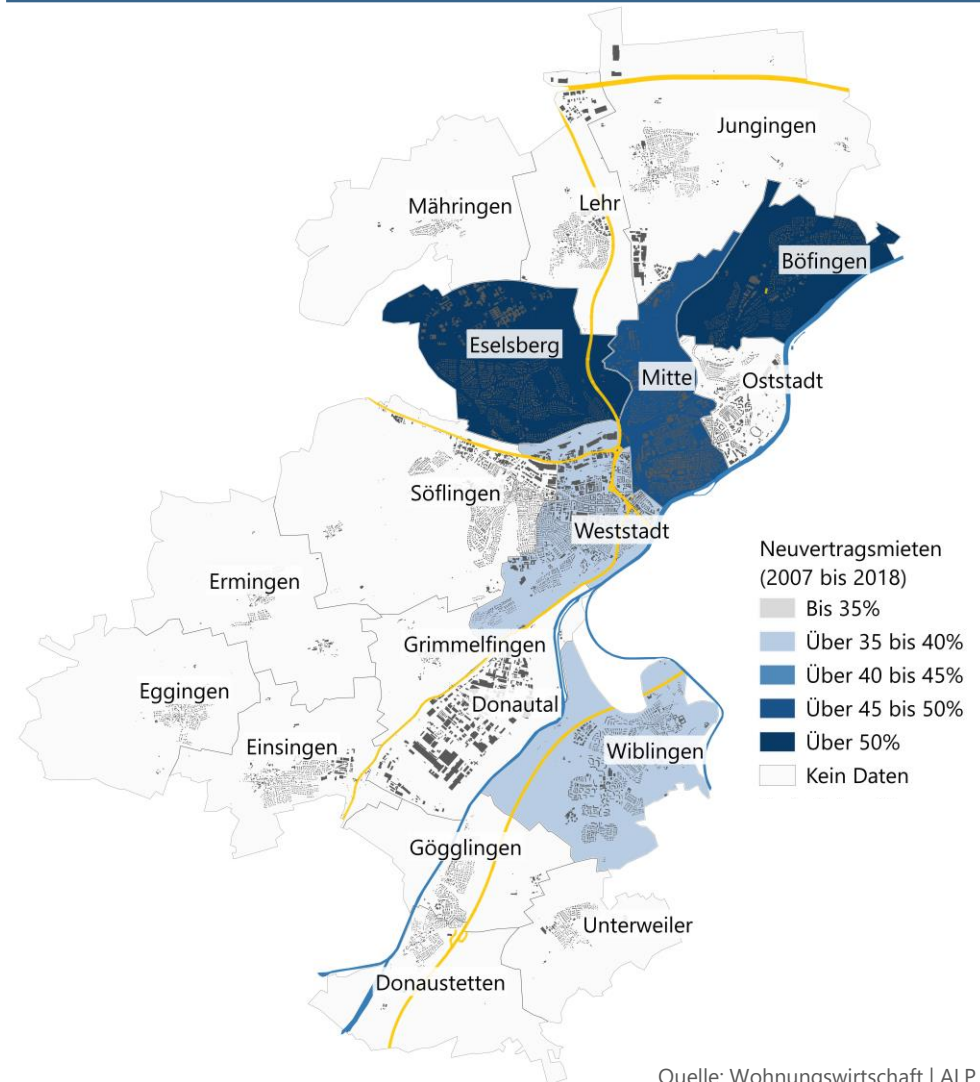


Quelle: Wohnungswirtschaft | ALP

»» **Wiblingen und Weststadt mit moderatem Anstieg**

Bedingt durch einen höheren Anteil von Wohnungen jüngeren Baualters sind die Mieten im Stadtteil Eselsberg (+64 % bzw. +2,77 Euro/m²) überdurchschnittlich stark gestiegen. Demgegenüber lag der Zuwachs in den Stadtteilen Weststadt (+35,2% bzw. +1,76 Euro/m²) und Wiblingen (+37,6 % bzw. +1,73 Euro/m²) unter dem Durchschnitt der Mietenentwicklung.

Abb. 16: Kleinräumige Entwicklung der Neuvertragsmieten 2007 bis 2018



Quelle: Wohnungswirtschaft | ALP

06 Ortsübliche Vergleichsmiete

»» Mietspiegel als Orientierung nur eingeschränkt nutzbar

Eine grobe Orientierung zum Mietniveau und dessen Entwicklung kann auch der Mietspiegel bieten. Aufgrund der Unterschiede hinsichtlich Methodik, Datenbasis und räumlicher Geltung, bietet der Mietspiegel jedoch keinen Überblick über die Miete, die heute auf dem Wohnungsmarkt verlangt wird. Auch die Entwicklung im Zeitverlauf ist nur im Vergleich einzelner Felder möglich. Im Folgenden werden das Niveau und die Entwicklung beispielhaft abgebildet und in Relation zu den Angebots- und Neuvertragsmieten gesetzt.

»» Baujahre bis 1918

Für Wohnungen der Baualtersklasse bis 1918 und einer Wohnungsgröße zwischen 60 und 90 m² weist der Mietspiegel 2017 einen Mittelwert von 7,16 bzw. 7,14 Euro/m² aus. 2008 lag dieser Wert bei 5,19 Euro/m². Das entspricht einem Anstieg von ca. 38 % bzw. etwas weniger als 2 Euro/m². Die Angebotsmieten (2017: 9,24 Euro/m²) bewegen sich deutlich darüber. Der Anstieg gegenüber 2008 lag bei 1,50 Euro/m² bzw. 19,3 %. Die lokale Wohnungswirtschaft vermietet im Median unterhalb des Mietspiegelmittelwertes (2017: 7,06 Euro/m²). Der Anstieg in diesem Feld lag seit 2008 bei 1,59 Euro/m² bzw. bei 29,0 %.

Für große Wohnungen (über 90 m²) liegt der Anstieg bei etwa 41 bis 44 % bzw. bei 2,04 bis 2,18 Euro/m². Die Angebotsmieten stiegen um 2,03 Euro/m² bzw. um 25,1 % ähnlich stark an. Die Wohnungswirtschaft realisierte niedrigere Neuvertragsmieten (6,45 Euro/m²), der Anstieg war mit 0,66 Euro/m² bzw. 11,3 % wesentlich niedriger.

Für kleine Wohnungen (bis 60 m²) ist eine hinreichende Vergleichbarkeit nicht gegeben.

Tab. 1: Einfacher Mietspiegel Ulm und Neu-Ulm 2008

	bis 1918	1919-1948	1949-1955	1956-1964	1965-1972	1973-1983	1984-1994	1995-2003	ab 2004
bis 60	5,37	5,31	5,49	5,76	6,27	6,51	7,00	7,45	7,70
bis 90	5,19	5,14	5,27	5,61	6,03	6,08	6,54	7,15	7,39
über 90	4,96	4,90	5,06	5,30	5,65	5,77	6,25	6,89	7,12

Mittelwerte, gute Ausstattung

Quelle: Stadt Ulm

Tab. 2: Qualifizierter Mietspiegel Ulm und Neu-Ulm 2017

	bis 1918	1919-1955	1956-1964	1965-1972	1973-1983	1984-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2015
bis 30	10,41	9,59	9,71	9,91	10,24	10,74	11,30	11,81	12,68
bis 45	8,29	7,64	7,74	7,90	8,16	8,57	9,00	9,41	10,10
bis 60	7,42	6,83	6,91	7,06	7,29	7,65	8,05	8,41	9,03
bis 75	7,16	6,59	6,68	6,82	7,05	7,40	7,78	8,13	8,71
bis 90	7,14	6,58	6,67	6,80	7,03	7,38	7,76	8,10	8,70
bis 105	7,14	6,57	6,67	6,80	7,03	7,38	7,76	8,10	8,69
bis 120	7,08	6,52	6,61	6,74	6,96	7,30	7,68	8,03	8,61
über 120	7,00	6,44	6,52	6,67	6,88	7,22	7,59	7,94	8,52

Quelle: Stadt Ulm

»» Baujahre 1956 bis 1964

Wohneinheiten aus der Nachkriegszeit sind laut Mietspiegel 2017 mit 6,68 bzw. 6,67 Euro/m² vergleichsweise günstig. Auch der Anstieg ist sehr viel moderater und bewegt sich bei ca. 19 % bzw. 1,07 Euro/m². Die Angebotsmieten (7,66 Euro/m²) stiegen wesentlich moderater (+0,24 Euro/m² | +3,2 %), wiesen aber bereits 2008 ein um 1,81 Euro/m² über dem Mietspiegel liegendes Niveau auf. Die Neuvertragsmieten (5,19 Euro/m²) bewegen sich unterhalb des Mietspiegelniveaus. Sie stiegen um 1,59 Euro/m² bzw. um 29,0 %.

Etwas stärker stiegen die Mieten für große Wohnungen dieser Baualtersklasse (+23 bis 26 % bzw. 1,22 bis 1,37 Euro/m²). Die Angebotsmieten (9,29 Euro/m² blieben vergleichsweise moderat (+1,00 Euro/m² bzw. 12,1 %), lagen allerdings bereits 2008 fast 3 Euro/m² über dem Mittelwert des Mietspiegels. Die Wohnungswirtschaft hat nur einen kleineren Bestand an großen Wohnungen in dieser Klasse. Die Mieten bewegen sich im Bereich des Mittelwertes des Mietspiegels.

»» Baujahre 1984 bis 1994

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mittelgroße Wohnungen der Baujahre 1984 bis 1994 wird im Mietspiegel 2017 mit 7,38 bis 7,40 Euro/m² ausgewiesen. Gegenüber dem Mietspiegel 2008 entspricht dies einem Zuwachs von rund 13 % bzw. etwa 0,85 Euro/m². Die Angebotsmieten (9,12 Euro/m²) stiegen um 1,62 Euro/m² bzw. 21,6 %. Die Neuvertragsmieten bewegen sich bei 6,48 Euro/m². Der Anstieg war moderat und lag bei 0,78 Euro/m² bzw. 13,7 %

Analog zu den anderen Feldern ist bei den großen Wohnungen - aufgrund der zahlenmäßigen Verfügbarkeit - ein größerer Anstieg zu beobachten. Der Zuwachs lag hier bei 16 bis 18 % bzw. bei 0,97 bis 1,13 Euro/m². Die Angebotsmieten (9,08 Euro/m²) bewegen sich darüber (+1,60 Euro/m² | 21,5 %), bei den Neuvertragsmieten (6,66 Euro/m²) fällt der Anstieg absolut niedriger aus (+1,07 Euro/m² bzw. +19,1 %).

Um einen Überblick über das Mietwohnungsangebot für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind zu erhalten, wurden die Angebotsmieten und Neuvertragsmieten – ihren Marktanteilen gemäß gewichtet – gegenübergestellt und strukturell differenziert.

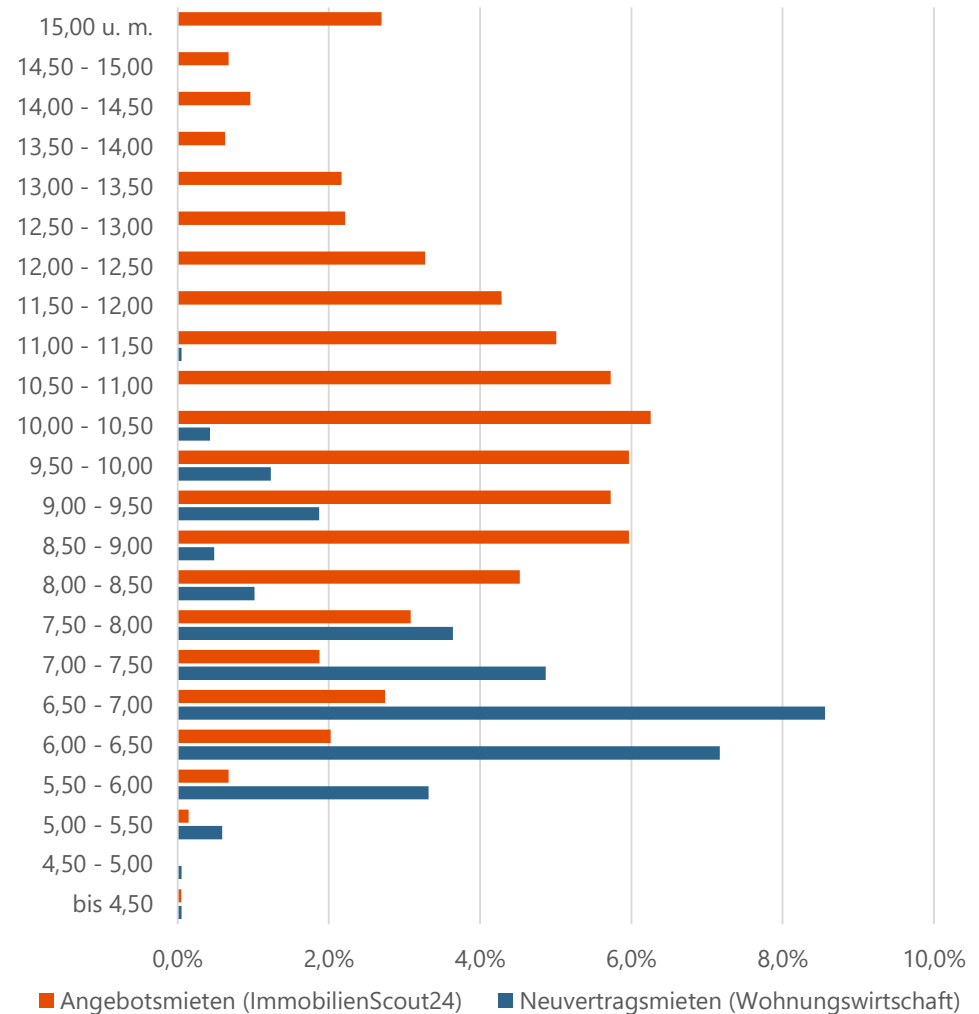
» Etwa ein Drittel unterhalb des Mietspiegels

Insgesamt werden 32,1 % der jährlich auf den Markt kommenden bzw. neuvermieteten Wohnungen zu Mietpreisen von bis zu 7,50 Euro/m² und damit unterhalb des Mittelwertes des Mietspiegels (7,43 Euro/m²) angeboten. Mehr als drei Viertel (ca. 76,6 %) davon entfallen auf die lokale Wohnungswirtschaft. Insgesamt liegen 73,8 % der Neuverträge der Wohnungswirtschaft unterhalb dieses Wertes. Das Wohnungsangebot mit einer Miete von bis zu 5,00 Euro/m² macht etwa 4,9 % des Marktes aus.

Ein weiteres Drittel (33,5 %) der Mietwohnungsangebote pro Jahr entfällt auf Wohnungen mit einem Mietpreis zwischen 7,50 und 10,00 Euro/m². Etwa ein Viertel (24,6 %) davon entfällt auf die Wohnungsunternehmen und etwa drei Viertel auf die durch die Angebotsmieten repräsentierten privaten Vermieter.

Im oberen Drittel (34,4 %) der Mietpreise (mit mehr als 10,00 Euro/m²) liegt der Anteil der Wohnungswirtschaft bei lediglich 1,4 %. 98,6 % aller Mietpreise über 10 Euro/m² werden durch die Angebotsmieten abgebildet.

Abb. 17: Struktur des Mietwohnungsangebotes 2018

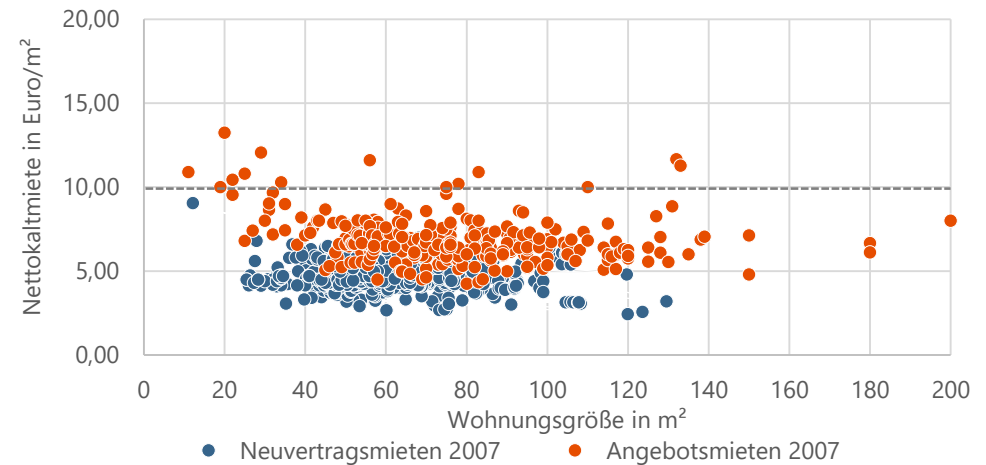


Quelle: ImmobilienScout24 | Wohnungswirtschaft | ALP

» Deutliche Verschiebung seit 2007

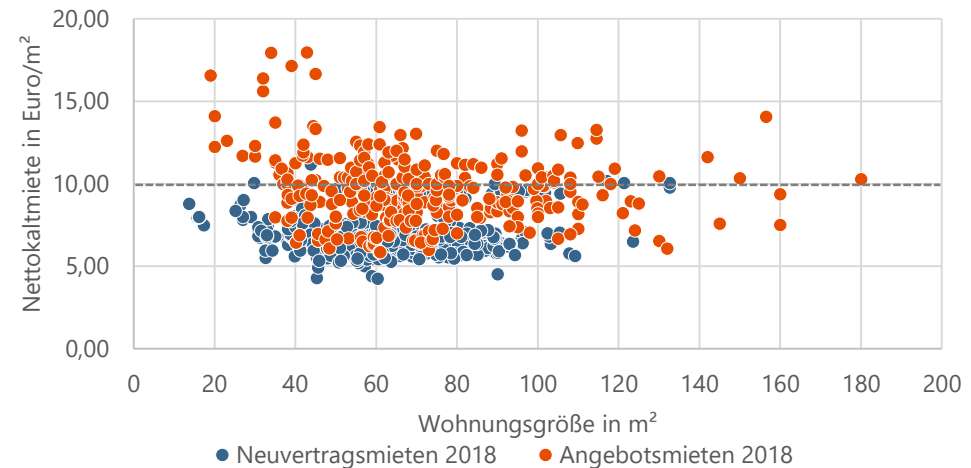
Im Vergleich zum Jahr 2007 hat sich die Struktur deutlich verschoben. Zu diesem Zeitpunkt bewegten sich mehr als drei Viertel (77,3 %) der Angebots-/Neuvertragsmieten bei 7,50 Euro/m² oder günstiger, mehr als ein Fünftel (21,6 %) sogar bei unter 5,00 Euro/m². Demgegenüber wurden nur etwa 17,5 % der Wohnungen für 7,50 bis 10,00 Euro/m² und vermietet und lediglich 5,1 % waren teurer als 10,00 Euro/m² nettokalt.

Abb. 18: Struktur des Mietwohnungsangebotes 2007



Quelle: ImmobilienScout24 | Wohnungswirtschaft | ALP

Abb. 19: Struktur des Mietwohnungsangebotes 2018



Quelle: ImmobilienScout24 | Wohnungswirtschaft | ALP

» Soziale Wohnraumversorgung als wichtiges Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung von Haushalten mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und kommunale Aufgabe dar. Aus diesem Grund wird das Thema im Rahmen eines Exkurses gestreift.

» Was ist bezahlbarer Wohnraum und wer ist darauf angewiesen?

Für die Beantwortung der vielfach im Raum stehenden Fragen (Gibt es einen Bedarf an zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum bzw. zielgruppen- oder segmentspezifische Bedarfe oder Defizite?) ist zunächst zu definieren, wann eine Wohnung als bezahlbar gelten kann und welche Haushalte auf diese angewiesen sind. Dazu ist eine vertiefende Diskussion notwendig, die im Rahmen des Gutachtens nicht erfolgen kann. Im Folgenden werden potenzielle Ansätze skizziert. Dabei handelt es sich um überschlägige Betrachtungen, die im Rahmen einer spezifischen Analyse vertieft und präzisiert werden müssen.

» Ansatz 1: Grenzen der Wohnraumförderung

Vielfach werden die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung als Orientierungswerte zur Abgrenzung von Angebot- und Nachfrage im bezahlbaren Segment herangezogen. Im konkreten Fall ist dies nicht zielführend.

Die Einkommensgrenze der baden-württembergischen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau für einen Singlehaushalt liegt bei 49.300 Euro Bruttojahresverdienst. Das entspricht einem monatlichen Nettoeinkommen von ca. 2.470 Euro. Dem Mikrozensus Baden-Württemberg 2017 zufolge (vgl. Tab. 3) betrifft dies mehr als 75 % aller Einpersonenhaushalte (inkl. Eigentümern). Die Einkommensgrenzen beziehen untere und mittlere Einkommen ein.

Tab. 3 : Haushaltsnettoeinkommen privater Haushalte in BW 2017

	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte
Unter 900	18,6%	0,8%
900 - 1.300	19,0%	2,9%
1.300 – 1.500	9,4%	2,4%
1.500 – 2.000	21,3%	8,8%
2.000 – 2.600	15,8%	14,2%
2.600 u. m.	15,2%	69,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Da die Kaufkraft der Ulmer Haushalte (48.500 Euro) unter dem Durchschnitt Baden-Württembergs (50.350 Euro) liegt, dürfte der Anteil in Ulm mindestens ähnlich hoch sein.

Die Angebotsseite wird anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete inkl. Abschlägen abgegrenzt. Danach wären etwa 17 % der auf den Markt kommenden Wohnungen preisgünstig. Orientiert am Mittelwert der einzelnen Mietspiegelfelder wären es etwa 35 %.

»» Ansatz 2: Wohnkostenbelastung als Kriterium

Ein potenzieller Abgrenzungsansatz kann die Wohnkostenbelastung sein. Häufig wird eine Wohnkostenbelastung von bis zu einem Drittel des Einkommens als akzeptable Grenze genannt.

Für einen Einpersonenhaushalt mit bis zu 1.500 Euro monatlichem Nettoeinkommen würde danach eine Wohnung mit einer Warmmiete von bis zu 500 Euro pro Monat als akzeptabel gelten. Zusammen mit der angemessenen Wohnungsgröße für einen Singlehaushalt (bis 45 m²) und einem Betriebskostenaufschlag (pauschal: 2,50 Euro/m²) kann eine Wohnung mit einer Kaltmiete von 8,61 Euro/m² nettokalt als bezahlbar gelten.

ALP schätzt, dass es in Ulm mindestens 16.100 Single-Mieterhaushalte gibt, davon mindestens 47 % mit weniger als 1.500 Euro p. m. (ca. 7.600 Haushalte). Ausgehend von einer Fluktuation von 10 % fragen ca. 760 Haushalte Wohnraum mit einem Preis von unter 500 Euro nach. Angebotsseitig kommen etwa 690 Wohnungen (≤ 45 m²) auf den Markt, etwa 420 (60 %) weisen Preise von bis zu 500 Euro auf. Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. D. h. es gäbe insgesamt zu wenige kleine Wohnungen. Größenunabhängig werden etwa 780 Wohnungen für bis zu 500 Euro pro Monat vermietet. Allerdings beziehen auch Haushalte mit höheren Einkommen günstige Wohnungen.

- »» Die Wohnungsmärkte der Universitätsstadt Ulm werden durch ein großes (ca. 64 %) und kleinteilig strukturiertes Mietwohnungssegment geprägt.
- »» Etwa ein Drittel des Mietwohnungsbestandes ist im Besitz von Bestandhaltern mit einer moderaten Mietpreispolitik, die einen bedeutenden Teil der Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen tragen.
- »» Die Angebotsmieten privater/privatwirtschaftlicher Wohnungseigentümer haben sich seit 2007 deutlich verteuert (+3,16 Euro | +46,2 %). Die Entwicklung ist mit der Darstellung im ZIA-Gutachten durchaus vergleichbar. Heute liegt der Median bei 10,00 Euro/m².
- »» Deutliche Preissteigerungen sind vor allem bei kleinen (bis 50 m²) und großen Wohnungen (ab 80 m²) sowie im Wohnungsneubau zu beobachten.
- »» Demgegenüber wird ein bedeutender Teil des Wohnungsbestandes durch lokale Bestandhalter zu deutlich moderateren Konditionen vermietet. 2018 lagen die Neuvertragsmieten bei 6,80 Euro/m² nettokalt und damit etwa 3,20 Euro/m² niedriger als die Angebotsmieten. Auch hinsichtlich der Mietpreisentwicklung ist die Entwicklung moderater (+2,16 Euro/m² | +46,5 %). Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsneubau bei diesen Akteuren stärker auf die Mieten auswirkt.
- »» Die moderate Preispolitik der lokalen Wohnungsunternehmen wirkt sich in der Folge dämpfend auf den Mietspiegel aus.
- »» Dennoch sind gerade im unteren Marktsegment Anspannungstendenzen erkennbar. Im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs sollte ein Schwerpunkt auf der Analyse des bezahlbaren Segmentes und potenziellen Maßnahmen liegen.



ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Telefax +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de