

Informationsvorlage

**Drucksache
Nr. 2016/058**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Hauptausschuss	nicht öffentlich	13.10.2016	Kenntnisnahme
Gemeinderat	öffentlich	27.10.2016	Kenntnisnahme

Wohnungsbedarf und Finanzierung von Wohngebäuden

I. Information

A. Preiswertes Bauen und Sozialer Wohnungsbau

1. Hintergrund

Im Dezember 2015 hat der Gemeinderat auf Grundlage der Vorlage 265/2015 beschlossen, verschiedene Projekte (Projektübersicht s. Anlage 1) planerisch zu untersuchen bzw. vorzubereiten, um möglichst zügig preiswerte Wohnungen bzw. öffentlich geförderte Wohnungen anbieten zu können. Das Baudezernat hat in Kooperation mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft die diversen Projekte konkretisiert bzw. auf den Weg gebracht. Parallel zu dieser Vorlage werden einzelne Projekte dem Gremium zur Beschlussfassung vorgestellt.

Zusätzlich werden aktuelle Fragen aus dem Gremium zum Thema öffentliche Wohnungsbauförderung und zum Wohnungsbedarf in dieser Vorlage aufgegriffen.

2. Aktueller Stand der Projekte

In Anlage 1 ist der aktuelle Projektstand dargestellt. Im Rahmen der Ausschusssitzungen kann differenziert näher darauf eingegangen werden. Bezogen auf den allgemeinen Überblick sind folgende Hinweise wichtig:

Ehinger Straße 20

Zielsetzung war, das Gebäude im einfachen Standard zu sanieren und kurzfristig für Wohnzwecke bereit zu stellen. Vertiefende Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass die Bausubstanz große Mängel aufweist und deshalb selbst ein einfaches Sanieren unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll weitergeführt werden sollte. Mittelfristig ist deshalb ein Neubau auf diesem Grundstück vorgesehen.

Otto-Schlecht-Straße 2

Das Wohngebäude wurde im Frühjahr 2016 bezogen.

Hochvogelstraße 50/54

Gemeinsam mit der Bruno-Frey-Stiftung wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung der Lösungsvorschlag vom Büro Elger als Basis für die weitere Projektentwicklung zugrundegelegt. Das Projekt wird in separater Vorlage dargestellt.

Kolpingstraße 56

siehe hierzu separate Vorlage 2016/050.

Hans-Rohrer-Straße 21 +23

Eine Planung ist bereits vorhanden. Der Neubau könnte in 2018 erfolgen. Die Baulücke in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 könnte kurzfristig bebaut werden.

Rißegger Straße 102

Das bereits im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück kann kurzfristig bebaut werden. Ein Bebauungsvorschlag wurde erarbeitet und soll ab 2020 vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zur Umsetzung gebracht werden.

Rollinstraße 25

Das Projekt wird aufgrund des Gebäudezustandes und der Gebäudenutzung vorerst zurückgestellt. Die Realisierung ist mittelfristig vorgesehen.

Bergerhauser Straße 93

Der Neubau wird zurückgestellt, da das Grundstück ggf. an einen Angrenzer verkauft werden kann zur Erweiterung seines Gewerbebetriebes.

Theaterstraße 14-16

Das bestehende Gebäude wurde untersucht und ein Sanierungskonzept erarbeitet. Parallel wird geprüft, inwieweit eine Sanierung im Verhältnis zu einem Neubau wirtschaftlich sinnvoll darstellbar ist. Zuschüsse aus dem aktuell laufenden Sanierungsprogramm sind beantragt.

Sofern die dargestellten kurzfristig zu realisierenden Projekte vom Gemeinderat beschlossen werden, können nach aktuellem Stand kurz- bis mittelfristig knapp 80 Wohnungen zusätzlich bereitgestellt werden.

B. Wohnungsbedarf und Finanzierung von Wohngebäuden

I. Wohnungsbedarf

a) Wohnungsbewerbungen beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft:

Im Juli 2016 waren 210 Wohnungsbewerbungen vorgemerkt, davon waren

12 % Wohnungsbewerber einer 1-Zimmer-Wohnung,

49 % Wohnungsbewerber einer 2-Zimmer-Wohnung und

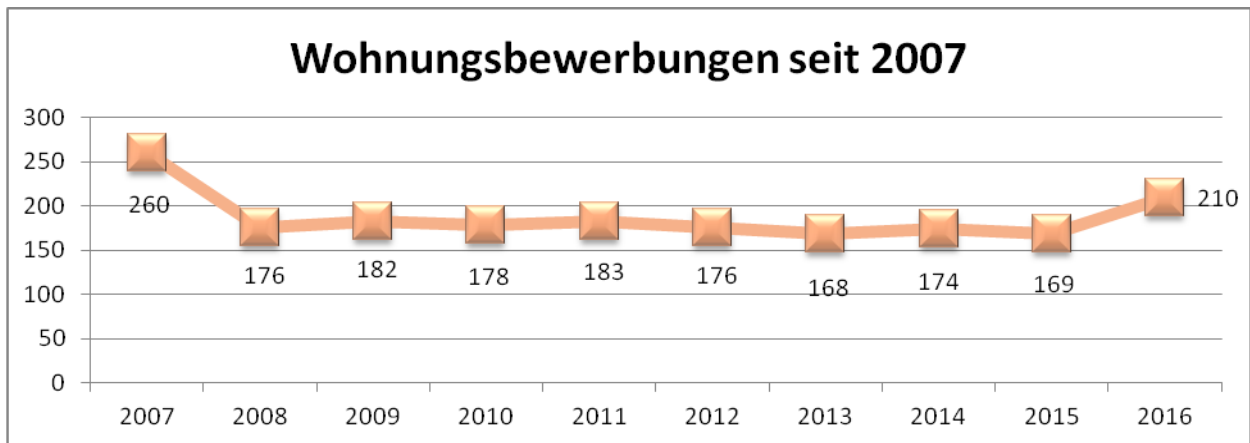
18 % Wohnungsbewerber einer 3-Zimmer-Wohnung.

21 % davon äußerten den Wunsch nach einer 4-Zimmer-Wohnung und größer.

Unter den 210 Wohnungsbewerbungen befanden sich 29 Wohnungsbewerbungen von Asylbewerbern. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen hält an.

Herkunft der Bewerber:

Bewerber von	1-Zimmer Wohnung	2-Zimmer Wohnung	3-Zimmer Wohnung	4-Zimmer Wohnung u. größer	Insgesamt	Insgesamt in %
Biberach	20	79	25	34	158	75 %
auswärts	5	24	13	10	52	25 %
insgesamt	25	103	38	44	210	100 %
In %	12 %	49 %	18 %	21 %	100 %	



b) Wohnberechtigungsscheine:

In 2014 wurden insgesamt 192 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, 2015 insgesamt 200 (darunter 15 Asylbewerber) und bis Ende September 2016 bereits schon 190 Wohnberechtigungsscheine (davon 30 Asylbewerber). Es ist davon auszugehen, dass in 2016 weit über 200 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden. Die Wohnberechtigungsscheine haben 1 Jahr Gültigkeit.

Aktuell befinden sich etwa 670 Asylbewerber in Biberach samt Teilorten. Zudem dürfen die Asylbewerber aufgrund der Wohnsitzauflage nicht mehr einfach den Aufenthaltsort auswählen bzw. problemlos in eine andere Stadt umziehen (Ausnahme: Erhalt eines Arbeitsplatzes in einer anderen Stadt, der den Lebensunterhalt sichert). Somit ist mit einem gewissen Wohnungsbedarf zu rechnen.

II. Reduzierung des eigenen Wohnungsbestands bzw. Verkäufe:

Vom Wohnungsbestand sind seit 2006 32 Wohneinheiten in 17 für die Wohnungswirtschaft nicht mehr wirtschaftlichen Gebäuden bereits verkauft oder zum Verkauf vorgesehen:

	Gebäude	Wohneinheiten
Wohnungsbestand 2006	67	337
realisierte und geplante Verkäufe	17	32
Zugänge	3	22
Ergebnis	53	327

Nach aktuellem Stand ist der Wohnungsbestand seit der Gründung des Eigenbetriebes um 10 Wohneinheiten reduziert.

Der Ausgleich des Wohnungsbestandes aus dem Verkauf der technisch und wirtschaftlich verbrauchten Gebäude und der wachsende Bedarf an kleinen finanzierbaren Wohnungen in der Preisklasse für Hartz IV-Empfänger kann nur durch Neubauten sinnvoll gedeckt werden.

Der Ankauf von Mehrfamilienhäusern ist nur selten zu vertretbaren Konditionen möglich. Hier wären dann altersbedingt hohe Investitionen für Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Neubauten sind technisch und energetisch auf dem modernsten Stand. Mit Reparaturkosten ist zunächst nicht zu rechnen. Nach den heutigen Standards wird möglichst auf barrierearme, altersgerechte Planung und Ausstattung der Wohnungen geachtet.

III. Reduzierung Ausstattungs- und Baustandard

Der Gebäudestandard ist größtenteils durch rechtliche Festlegungen vorgegeben (Landesbauordnung).

Der vorgeschriebene energetische Standard ist aktuell das KfW-70 Energieeffizienzhaus. Bei Neubauten ist generell der Nachweis von 15 % erneuerbaren Energien erforderlich (siehe EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz). Bei einer relativ günstigen Gasheizung werden zusätzliche Maßnahmen, wie z. B. eine Solar- oder Photovoltaikanlage usw. erforderlich, wodurch die Kosten deutlich ansteigen.

Die Kosten einer Pelletheizung zu einer Gasheizung plus zusätzlicher Maßnahmen (z. B. Solaranlage) sind mindestens preisgleich, eher günstiger anzusetzen. Durch den Einbau einer Pelletheizung wäre der Bedarf an erneuerbaren Energien zu 100 % gedeckt und zugleich wird der Standard eines KfW-55 Energieeffizienzhauses erreicht.

Bei der Gebäudehülle sind nur unwesentliche Einsparungen zu erreichen. Die Dämmung liegt bei 2 – 2,5 €/m² und cm Dämmstärke. Beim Vergleich von einem KfW-55 Energieeffizienzhaus zu einem KfW-70 Energieeffizienzhaus mit ca. 1.000 m² Hüllfläche sind Einsparungen von etwa 4.000,00 € bis 5.000,00 € möglich.

Der Ausstattungsstandard ist im unteren Bereich geplant (einfache Bodenbeläge, Rollläden mit Kurbelantrieb, einfache sanitäre Ausstattung usw.).

Angestrebt wird somit aktuell jeweils ein KfW-55 Energieeffizienzhaus. Dies bedeutet, der Primärenergiebedarf beträgt 55 % eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV 2016 (45 % günstiger). Dadurch sind entsprechend Energieeinsparungen der Gebäude und folglich eine geringere Warmmiete zu erwarten. Die Mehrkosten von einem KfW-55 Energieeffizienzhaus zu einem KfW-70 Energieeffizienzhaus werden durch die Zuschüsse refinanziert.

IV. Finanzierung

Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016: bezahlbares Wohneigentum zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum

Die vom Land subventionierte Finanzierung zum Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum macht die Wirtschaftlichkeit bei Wohnungsunternehmen noch attraktiver. Es ist festzustellen, dass der Neubau von Mietwohnungen ein nachhaltiger Werterhalt und somit eine tragende Säule eines Wohnungsunternehmens ist und bleibt.

Für Neubaumietwohnungen:

Fördergebiet:

Sonstige Hochschulstandorte = Biberach

Dauer der Miet- und Belegungsbindung:

wahlweise 10, 15 oder 25 Jahre (Haushalte mit geringem Einkommen)

Mietvergünstigung:

33 % der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete

Energetischer Standard:

Aktuell mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 70.

Ausreichungsform:

Darlehen mit 10-, 15- oder 25-jähriger Zinsvergünstigung (je nach Dauer der Miet- und Belegungsbindung)

- Zinssatz 0,00 %
- Auszahlung 100 %
- Tilgung 1,00 %
- bis 80 % der Gesamtkosten, max. 3.000,00 €/m²-Wohnfläche
- Der entsprechende Darlehensbetrag der Basisförderung von mindestens 25 %, aber höchstens 50 % kann auf Antrag in einen Zuschuss umgewandelt werden.
- Optional bei energetischer Optimierung und / oder Herstellung von Barrierefreiheit:
 - bei KfW-Effizienzhaus-Standard 70: Tilgungszuschuss von 2.500,00 €/WE
 - bei KfW-Effizienzhaus-Standard 55: Tilgungszuschuss von 7.500,00 €/WE
 - bei KfW-Effizienzhaus-Standard 40: Tilgungszuschuss von 12.500,00 €/WE
 - bei Barrierefreiheit (DIN 18025 Teil 1 oder 2): Erhöhung der Basisförderung in Höhe von bis zu 80 % der Mehrkosten, max. jedoch 400,00 €/m²/WFI

Für die Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 bedeutet dies einen Tilgungszuschuss in Höhe von 210.000,00 Euro.

Bei der Hochvogelstraße 50 beträgt der Tilgungszuschuss 90.000,00 Euro.

Bei Neubauten wird der Zuschuss i. d. R. vollständig erreicht.

Finanzierung über das KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“:

Eine mögliche Variante für frei finanzierten Wohnungsbau stellt eine Finanzierung über das KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen (Förderprogramm 153)“ dar. Das Darlehen mit 0,75 % p. a. Sollzins und 5 % Tilgungszuschuss (maximal 5.000,00 Euro/Wohneinheit; Laufzeit 10 oder 20 Jahre Zinsbindung; 1-5 tilgungsfreie Anlaufjahre) für ein KfW-55 Energieeffizienzhaus kann nach der Fertigstellung sofort getilgt werden. Der Zuschuss kann in vollem Umfang ohne zusätzliche Kosten in Anspruch genommen werden. Die Zuschüsse sind somit an keine weiteren Verpflichtungen geknüpft. Bei einem KfW-70 Energieeffizienzhaus ist kein Tilgungszuschuss möglich.

Für die Hans-Rohrer-Str. 21 + 23 bedeutet dies einen Tilgungszuschuss von 140.000,00 Euro.

Für die Hochvogelstraße 50 beträgt der Tilgungszuschuss 60.000,00 Euro.

Bei Neubauten wird der Zuschuss in der Regel vollständig erreicht.

Für einzelne Neubauten könnte alternativ eine Regelung getroffen werden, dass deren Wohnungen nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden, welche keine sonstigen zusätzlichen Leistungen (Wohngeld, Regelbedarf, Bildungspaket, etc.) erhalten. Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins ist an vorgegebene Einkommensgrenzen sowie weiteren Vermögensfreigrenzen (Geldvermögen, Immobilie, etc.) gekoppelt. Wird eines der genannten Grenzen überschritten, wird kein Wohnberechtigungsschein ausgestellt.

Nachfolgende Einkommensgrenzen sind vorgegeben:

Haushaltsangehörige	Bruttojahresverdienst
1	26.500,00 Euro
2	40.810,00 Euro
3	49.195,00 Euro
4	57.580,00 Euro
5	65.965,00 Euro
6	74.350,00 Euro
7	82.735,00 Euro
8	91.120,00 Euro
9	99.505,00 Euro
10	107.890,00 Euro

Allerdings kann sich dieser Personenkreis nicht die hohen Mieten für einen Neubau leisten. Eine Subventionierung wäre unerlässlich. Die rechtlichen Rahmenbedingungen wären noch zu prüfen.

Fazit:

Wie dargestellt, erfolgt die Finanzierung über das Landeswohnraumförderungsprogramm zu einem Zinssatz von 0,00 %. Ab Erreichung des Standards KfW-Effizienzhaus 55 erhält man einen nicht unerheblichen Tilgungszuschuss in Höhe von 7.500,00 Euro/WE. Unter wohnwirtschaftlichen, finanziellen und kommunalrechtlichen Aspekten (§ 12 GemHVO) ist die Finanzierung mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm heranzuziehen.

Ferner ist die Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen anhaltend hoch und im Jahr 2016 sogar deutlich gestiegen. Die Marke von 200 Wohnberechtigungsscheinen wird dieses Jahr eindeutig überschritten.

Bei frei finanzierten Gebäuden wären hohe Mieten zu erwarten. Personen mit Wohnberechtigungsschein könnten sich diese hohen Mieten nicht leisten. Auch würde der Regelbedarf des Landratsamtes durch die hohen Mieten überschritten werden. Eine eventuelle Subventionierung dieser hohen Mietpreise durch die Stadt hätte zur Folge, dass andere Zuschüsse (Wohngeld, Regelbedarf, Bildungspaket, etc.) gekürzt bzw. unter Umständen vollständig gestrichen werden (siehe hierzu §§ 11, 11a SGB II). Ferner ist es nicht möglich neben dem Regelbedarf zusätzlich Wohngeld zu beziehen, da Empfänger/-innen von ALG II und Sozialgeld nach dem SGB II vom Wohngeld ausgeschlossen sind (§ 7 Wohngeldgesetz).

Außerdem sind die Auswahlkriterien bei freier Wohnungsvergabe schwer abzugrenzen. Hier stellt sich die Frage, wie die Wohnungsvergabe zwischen Personen mit und ohne Wohnberechtigungsschein erfolgen soll. Eine transparente Wohnungsvergabe wird nicht möglich sein. Zudem entspricht es nicht dem Grundsatz der Gleichbehandlung, unterschiedliche Mieten für unterschiedliche Einkommensgrenzen zu verlangen.

Da der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft bisher fast ausschließlich auf dem Segment des Sozialwohnungsbaus vertreten ist, stellt auch die Miet- und Belegungsbindung (10, 15 oder 25 Jahre) keine Hürde dar.

Im Hinblick auf die Komplexität der Aufgabe ist zu empfehlen, unter dem Aspekt der Bindung bei der Wohnungsvergabe und der Finanzierung eine mittlere Darlehensdauer von 15 Jahren einzugehen. Der Restkredit könnte mit Eigenkapital, das der Eigenbetrieb von der Stadt erhält, abgelöst werden. Der bisherige Weg war eine Finanzierung über 25 Jahre und vollständige Tilgung über den Eigenbetrieb.

Wersch

Kuhlmann

Anlage 1: Preisgünstiges Bauen