

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
 Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
 Gesch. Z.: 021/

Vorlage 74/2018
 Datum 14.02.2018

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Fairer Wohnen: Tübinger Wohnraumförderprogramm;
 Belegungsbindungen im Bestand
Bezug: 420/2017; 111/2017
Anlagen: 2 Beispielrechnungen
 Entwurf Richtlinien Förderprogramm Belegungsbindungen im Bestand

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ergänzend zum Landeswohnraumförderprogramm ein eigenes Förderprogramm zur Schaffung belegungsgebundenen Mietwohnraums im Bestand aufzulegen. Die Förderung soll gemäß der Bedingungen im Anhang erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	HH-Rest	2018	Gesamt
Verwaltungshaushalt				
Schaffung günstigen Wohnraums	1.6200.5751.000	200.000 € (davon 180.000 € mit Sperrvermerk)	250.000 €	450.000 €

Ziel:

Mit einem kommunalen Wohnraumförderprogramm ergänzend zur Landesförderung soll die Zahl der geförderten, belegungsgebundenen Wohnungen in Tübingen erhöht werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg hat in den vergangenen Jahren in Tübingen zu erheblichen Neubautätigkeiten im Sozialen Mietwohnungsbau geführt. Der Neubau macht jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsangebots aus. Im Bestand ist das Potential für die Ausweitung des geschützten Marktsegments wesentlich größer. Dort wurden jedoch bis jetzt keine neuen Belegungsbindungen begründet, obgleich ein entsprechendes Förderprogramm des Landes schon seit einigen Jahren existiert. Die städtische Förderung soll einen wesentlichen Anreiz zur Einräumung von Belegungsrechten bei vorhandenem Wohnraum schaffen. Hierdurch soll dem Effekt entgegengewirkt werden, dass trotz verstärkter Neubaubemühungen die Zahl der Sozialmietwohnungen nicht oder nur langsam steigt, weil gleichzeitig Bestandswohnungen nach Ablauf der Bindungsfrist wegfallen. Zielgruppen sind Wohnungsunternehmen und sonstige am Wohnungsmarkt tätige Gruppen oder Personen. Von der Mietwohnraumförderung sollen Haushalte profitieren, die sich am Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diesen Haushalten soll der Zugang zu belegungsgebundenem Mietwohnraum ermöglicht werden. Über die zusätzliche Einräumung von Benennungsrechten sollen die Kapazitäten für die direkte Vermittlung durch die Sozialverwaltung erweitert werden.

2. Sachstand

Seit dem Jahr 2012 gibt es von Seiten des Landes nicht nur Zuschüsse für den Neubau von belegungsgebundenen Wohnungen. Auch im Wohnungsbestand haben Eigentümer die Möglichkeit, eine Wohnung künftig als gebundene Wohnung zu vermieten.

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 landesweit die Einräumung von Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindung) für bestehenden Mietwohnraum.

Voraussetzung ist, dass der bestehende Wohnraum gut erhalten bzw. bezugsfertig ist. Zudem muss ein Mieterwechsel stattfinden (einzige Ausnahme: das Programm wird zur Verlängerung einer bestehenden Belegungsbindung genutzt). Der neue Mieter muss einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Zusätzlich muss die Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Räume angemessen sein. Folgende Wohnungsgrößen sind regelmäßig zulässig:
bis zu 45 m² Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
bis zu 60 m² Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
bis zu 75 m² Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
bis zu 90 m² Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

Bei weiterer Erhöhung der Wohnungsgrößen um jeweils bis zu 15 m², erhöht sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen. Die Wohnfläche einer Wohnung darf nicht weniger als 23 m² betragen. Wenn die Wohnung barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut wird, darf sie bei gleichbleibender Raumzahl um bis zu 15 m² größer sein. Diese Wohnflächengrenzen können generell um bis zu 5 % über- oder unterschritten werden. Eine sich aus der generell zulässigen Überschreitung um 5 % ergebende zusätzliche Wohnfläche ist förderfähig.

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses über die L-Bank. Dabei gibt es die Wahl zwischen einer 10-, 15-, 25- und 30-jährigen Miet- und Belegungsbindung.

Nach Kenntnis der Verwaltung wurde dieses Landesförderprogramm seit Einführung bis Ende 2017 in Tübingen in keinem einzigen Fall genutzt. Dies steht in Kontrast zur Neubauförderung: Hier steht Tübingen im Landesvergleich auf den vordersten Plätzen, was die Zahl des geförderten Wohnungen anbelangt.

Die Verwaltung hat in Gesprächen mit Wohnungsbaugesellschaften und anderen Akteuren versucht herauszufinden, weshalb das Programm für Bestandswohnungen nicht genutzt wird. Dafür gibt es im Wesentlichen drei Gründe:

- Zum einen haben die Wohnungsbaugesellschaften errechnet, dass die Förderung den Mietausfall bei den Tübinger Vergleichsmieten meist nicht vollständig kompensiert (im Gegensatz zur Neubauförderung). Die Verwaltung hat dies mit eigenen Modellrechnungen bestätigt (siehe Anlage)
- Zum anderen ist Beantragung bei der L-Bank relativ aufwändig – vor allem auf private Vermieter wirkt dies abschreckend.
- Außerdem kann die Förderung im Moment nur bei einem Mieterwechsel beantragt werden. Je nach Kündigungsfrist und Bearbeitungsdauer kann dies sogar zu einem kurzzeitigen Leerstand der Wohnung führen (und damit einem Mietausfall).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor dem Hintergrund der unvollständigen Kompensation durch das Landesprogramm ein ergänzendes Förderprogramm vor. Voraussetzung für die Förderung ist die Gewährung eines Zuschuss durch das Landesprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW – Belegungsrechte im Bestand“.

Dabei gelten folgende Regelungen als Bedingung für die Inanspruchnahme des Programms:

- Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften (GWG, Kreisbau) gilt, dass der Universitätsstadt dafür im Gegenzug im selben Umfang Benennungsrechte eingeräumt werden. Benennungsrechte erlauben die direkte Vermittlung der belegungsgebundenen Wohnungen an Menschen mit dringendem Wohnraumbedarf durch die Verwaltung.
- Für „professionelle Vermieter“ (andere Wohnungsbaugesellschaften oder Körperschaften bzw. private Vermieter mit mehr als zehn vermieteten Einheiten) gibt es eine Wahlmöglichkeit:
 - o Entweder werden der Universitätsstadt im Gegenzug im selben Umfang Benennungsrechte eingeräumt
 - o oder die zukünftige Fördermiete (33% unter der öüV) liegt um wenigstens 20% unter der aktuellen Miete. Für die Ermittlung der aktuellen Miete gilt als Stichtag der 1. Januar 2018. Dies soll Mitnahmeeffekte reduzieren und dafür sorgen, dass die Fördermittel zielgerichtet verwendet werden.
- Für beide oben genannte Zielgruppen gilt: Die städtische Zusatzförderung wird nur bei Nutzung der Programme 25 und 30 Jahre gewährt. Von dieser Regel kann nur abgewichen werden, wenn der Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudes eine Nutzung über 10 oder 15 Jahre hinaus erkennbar nicht zulässt.

- Für private Vermieter mit nicht mehr als 10 vermieteten Wohnungen gelten die oben genannten Einschränkungen nicht. Jedoch können auch hier auf freiwilliger Basis Regelungen in Bezug auf eine durch die Universitätsstadt vermittelte Belegung getroffen werden.
- Für alle Zielgruppen gilt: Landesrechtliche Bestimmungen erfordern, dass die kommunale Zusatzförderung in ihren Bedingungen über die Landesvorgaben hinaus gehen. Deshalb gilt, dass die Wohnungen nach Auslaufen der Mietbindung für 3 weitere Jahre nur an Menschen in Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheines vermietet werden dürfen, sollte es in diesem Zeitraum zu einer Neuvermietung kommen.

Zudem soll das Programm besser beworben werden. Neben Informationen auf der Webseite stehen hier vor allem potentielle Multiplikatoren Im Mittelpunkt (Verbände wie Haus & Grund, Wohnungsbaugesellschaften, Baugruppenbetreuer etc.). Außerdem sollen vor allem private Vermieter beim Prozess der Antragstellung unterstützt werden – insbesondere bei der Vorabprüfung der Förderfähigkeit und dem Ausfüllen der Formulare. Bei stark sanierungsbedürftigem Wohnraum bietet die Verwaltung zudem eine unverbindliche Schätzung des zur Herstellung der Vermietbarkeit notwendigen Investitionsvolumens an.

In Bezug auf die geltende Regelung zum Mieterwechsel ist die Verwaltung in Kontakt mit dem Land, um für das neue Programm (ab April) eine Veränderung dieser Praxis zu erreichen. Ob dies tatsächlich erreicht werden kann, ist aber im Moment sehr ungewiss.

3.1 Höhe der Förderung

Bindungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Landesförderung pro qm WF	335	457	640	711
Kommunale Zusatzförderung pro qm WF	80	100	180	240

Das Land bietet noch Zusatzförderungen an: Ein guter Energiestandard (KfW 70 oder besser) wird mit Beträgen zwischen 5 und 15,50 Euro (je nach Bindungslaufzeit) belohnt, Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 führt zu einem Aufschlag zwischen 4,50 und 15 Euro.

Insbesondere bei der 10jährigen Förderung kann die kommunale Förderung in Einzelfällen zu einer Überkompensation führen. Dies schließt das Landeswohnraumprogramm vor allem im Hinblick auf Kollisionen mit dem EU Beihilferecht aus. Eine solche Überkompensation könnte bei Wohnungen auftreten, bei denen die ortsübliche Vergleichsmiete ohnehin bereits sehr niedrig liegt. In diesem Falle wird die (nachrangige) kommunale Förderung entsprechend gekürzt.

Bei einem Fördervolumen von 250.000 Euro/Jahr können damit im Schnitt ca. 30 WE/Jahr gebunden werden (Annahme: durchschnittliche Wohnungsgröße 60qm; Förderung im Median 140 Euro pro qm).

Spätestens nach der Sommerpause wird die Verwaltung dem Gemeinderat von ihren ersten Erfahrungen mit dem Förderprogramm berichten. Sollte die Nachfrage höher als erwartet ausfallen, dann müssten ggf. weitere Mittel für das Programm bereitgestellt werden.

Sollten sich die Bedingungen des Landesprogramms ändern, wird die Verwaltung eine Anpassung des kommunalen Programms prüfen. Unabhängig davon wird die Verwaltung die Nutzung des Programms fortlaufend evaluieren und nach 12 Monaten einen ausführlicheren Bericht vorlegen.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Universitätsstadt legt kein eigenes, ergänzendes Förderprogramm auf.

In diesem Fall würde die Verwaltung verstärkt Werbung für das bestehende Landesprogramm machen. Wie dargelegt, kompensiert dieses jedoch die Mietausfälle nicht vollständig.

4.2 Der Vorschlag der Verwaltung wird im Hinblick auf die Höhe der Förderung oder die Bedingungen angepasst.

Bei einer Anpassung nach oben ist drauf zu achten, dass die Förderung der Universitätsstadt nicht zu einer Überkompensation führt. Dann müsste das Land auf Grund von europarechtlichen Bestimmungen seinerseits den Zuschuss kürzen. Es könnte dann also zu einer Entlastung des Landeshaushaltes auf Kosten des städtischen Haushaltes kommen. Bei einer Anpassung nach unten besteht die Gefahr, dass das Programm mangels Attraktivität nicht in Anspruch genommen wird, allerdings könnten dann auch potentiell mehr Wohnungen gefördert werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Haushaltsbeschluss 2018 wurde die Haushaltsstelle „Schaffung günstigen Wohnraums“ um 250.000 Euro aufgestockt, um dieses Förderprogramm zu ermöglichen. Damit umfasst diese Haushaltsstelle insgesamt 450.000 Euro, davon 180.000 Euro mit Sperrvermerk. Für das Förderprogramm sollen 250.000 Euro zur Verfügung stehen. Über die Verwendung der weiteren Mittel für zusätzliche Maßnahmen im Rahmen des Programms Fairer Wohnen wird die Verwaltung im Laufe des Jahres Vorschläge machen. Sollte die Nachfrage nach dem Förderprogramm im laufenden Jahr die vorgesehenen 250.000 Euro übersteigen, wird die Verwaltung dem Gemeinderat vorschlagen, wie ggf. weitere Mittel zur Ausweitung des Förderprogramms genutzt werden könnten.