

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

Vorlage 372/2018
Datum 07.11.2018

Beschlussvorlage

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

Betreff: Tübinger Wohnraumförderprogramm: Zwischenbericht und teilweise Aufhebung eines Sperrvermerkes
Bezug: 111/2017; 420/2017; 74/2018
Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Der bei der HH-Stelle 1.6200.5751.000 „Schaffung günstigen Wohnraums“ noch bestehende Sperrvermerk wird für den Teilbetrag von 70.000 € aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2018
Verwaltungshaushalt		
Schaffung günstigen Wohnraums (Sperrvermerk 2017: 180.000 €)	1.6200.5751.000	70.000 €

Ziel:

Ziel dieser Vorlage ist die Unterrichtung des Gemeinderates über die Nutzung des Tübinger Wohnraumförderprogrammes. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass alle förderfähigen Anträge auch tatsächlich gefördert werden. Deshalb sollen weitere Mittel bereitgestellt 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. Das zu Jahresbeginn aufgelegte städtische Wohnraumförderprogramm 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

In den vergangenen Monaten haben 17 private Eigentümer mit insgesamt rund 27 Wohnungen ernstes Interesse am Förderprogramm bekundet. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen war zum Zeitpunkt der Anfrage an Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigung vermietet. Interesse der Vermieter war, ihre (oft langjährigen) Mieter zu entlasten und Spielräume für anstehende Sanierungen zu haben. In einem konkreten Fall hätte beispielsweise durch die Förderung ein Wohnungsverlust verhindert werden können, in einem anderen Fall eine Mietsteigerung durch eine anstehende Sanierung.

Die Förderpraxis des Landes lässt aber eine Förderung bereits vermieteter Wohnungen derzeit nicht zu. Nur bei einem Mieterwechsel bzw. Leerstand der Wohnung ist eine Förderung möglich. Aus diesem Grund musste die Mehrzahl der Anfragen zurückgewiesen werden. Einzige Ausnahme ist die Verlängerung bestehender Bindungen. Bei privaten Vermietern trifft dies in der Regel nicht zu.

Die Verwaltung hat sich in vielen Gesprächen mit der Landesebene für eine Anpassung der Regeln eingesetzt – bis jetzt jedoch ohne Erfolg. Dennoch bemüht sich die Verwaltung weiter um eine Lösung für dieses Problem: In die nun anstehende Novellierung des Landeswohnraumfördergesetzes wurde dieser Aspekt mehrfach eingebracht.

Förderfähig waren damit nur 7 Wohnungen von 3 privaten Vermietern. Sowohl diese Anträge als auch die korrespondierenden Anträge auf Landesförderung werden derzeit bearbeitet. Die von den Vermietern gewählten Bindungsfristen betragen in einem Fall 15, in jeweils 3 Fällen 25 und 30 Jahre.

Zusätzlich hat die GWG wegen Mieterwechsel für insgesamt 15 Wohnungen Anträge gestellt. Der überwiegende Anteil der Wohnungen soll für die maximal möglichen 30 Jahre gebunden werden. Nur in 3 Fällen, in denen z. B. eine zukünftige Nachverdichtung geplant ist, sollen kürzere Bindungen von jeweils 10, 15 bzw. 25 Jahren eingegangen werden. Zu-

dem hat die GWG vor, zukünftig auslaufende Bindungen für die Beantragung weiterer Fördermittel zu nutzen und so den Wegfall belegungsgebundener Wohnungen zu verhindern.

Insgesamt sollen also 22 Wohnungen gefördert werden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 1.530 Quadratmeter, die beantragte Fördersumme rund 311.000 Euro. Damit übersteigen die beantragten Mittel den Haushaltsansatz, der bei 250.000 Euro liegt. Die Verwaltung ist bei der Planung davon ausgegangen, dass vor allem kürzere Bindungsfristen beantragt werden. Dass die Bindungsdauern nun im Durchschnitt bei knapp 27 Jahren liegen ist einerseits ausgesprochen erfreulich. Das macht aber andererseits nun eine Nachfinanzierung nötig.

Entsprechend der Förderbedingungen müssen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Universitätsstadt im Gegenzug zur Förderung Benennungsrechte einräumen. Ein Benennungsrecht bedeutet, dass die Verwaltung der Wohnungsbaugesellschaft drei Haushalte mit dringendem Wohnungsbedarf vorschlagen darf, diese muss dann mit einem dieser Haushalte einen Mietvertrag abschließen. Die Universitätsstadt hat im Moment 15 solcher Benennungsrechte gegenüber der GWG pro Jahr. Diese wurde im Rahmen der Übernahme des kommunalen Wohnungsbestands vertraglich vereinbart.

Für die praktische Umsetzung der Förderbestimmung wurde nun mit der GWG vereinbart, im Gegenzug für die 15 geförderten Wohnungen dauerhaft ein zusätzliches Benennungsrecht pro Jahr zu vereinbaren. Dadurch soll nachhaltig eine höhere Vermittlungsquote erreicht werden. Diese Regelung folgt der Erkenntnis, dass Haushalte im Schnitt rund 18 Jahre in einer GWG Wohnung verbleiben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die fehlenden Mittel durch die teilweise Aufhebung eines Sperrvermerkes über 70.000 Euro aus der Haushaltsstelle „Schaffung günstigen Wohnraums (1.6200.5751.000)“ bereitzustellen. So ist gewährleistet, dass die Anträge noch in diesem Jahr bewilligt werden können.

4. Lösungsvarianten

Als Alternative sind folgende Szenarien denkbar:

- die Anträge, die das Volumen von 250.000 Euro überschreiten werden entsprechend der Reihenfolge des Eingangs abgelehnt.
- per Verpflichtungsermächtigung wird auf die im Haushaltsplanentwurf 2019 eingestellten Mittel der Tübinger Wohnraumförderung zurückgegriffen. Die Fördermöglichkeiten für 2019 werden dann entsprechend eingeschränkt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Aus Haushaltsstelle 1.6200.5751.000 „Schaffung günstigen Wohnraums“ werden 70.000 Euro zur Aufstockung des Tübinger Wohnraumförderprogramms genutzt. Damit werden in diesem Jahr voraussichtlich insgesamt rund 311.000 Euro für die Wohnraumförderung ausgegeben und 22 Wohnungen einer dauerhaften Mietbindung unterworfen.