

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281 Gesch. Z.:
021/

Vorlage

177/2019

Datum

30.04.2019

Beschlussvorlagezur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Tübinger Wohnraumförderprogramm: Förderung
Dachausbau und Aufhebung eines Sperrvermerkes****Bezug:** 74/2018; 372/2018**Anlagen:** 1 Richtlinien Förderprogramm Belegungsbindungen im Bestand 2019

Beschlussantrag:

1. Die Förderbedingungen des Tübinger Wohnraumförderprogrammes werden gemäß Anlage 1 beschlossen
2. Der bei der HH-Stelle 1.6200.5751.000 (Schaffung günstigen Wohnraums) noch bestehende Sperrvermerk über 110.000 Euro wird aufgehoben.

| Finanzielle Auswirkungen | HH-Stelle | 2018 HH-Rest | 2019 |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-------------|
| Verwaltungshaushalt | | Euro | |
| Wohnungsbauförderung; Schaffung günstigen Wohnraums | 1.6200.5751.000 | *467.480 € | 252.750 € |

* davon Sperrvermerk 110.000 Euro

Ziel:

Das Tübinger Wohnraumförderprogramm (TüWoF) soll die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen bzw. Gebäudeaufstockungen bezuschussen. Hierfür wird eine zusätzliche Förderlinie in das TüWoF aufgenommen.

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. Ein entsprechendes Förderprogramm des Landes in Tübingen existierte schon seit einigen Jahren, wurde jedoch vor 2018 nicht genutzt. Erst die Einführung einer städtischen Zusatzförderung im März 2018 schaffte einen ausreichenden Anreiz, um auch im Bestand geförderter Wohnraum zu schaffen. Zwischenzeitlich wird das Programm gut angenommen und wirkt dem Effekt entgegen, dass trotz verstärkter Neubaubemühungen die Zahl der Sozialmietwohnungen nicht oder nur langsam steigt, weil gleichzeitig Bestandswohnungen nach Ablauf der Bindungsfrist wegfallen. Aufgrund des Erfolges soll das Förderprogramm nun ausgeweitet werden. Insbesondere soll die Schaffung neuen Wohnraums innerhalb von Bestandsgebäuden attraktiver 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, beträchtliche Fördermittel zu erhalten und eine Wohnung künftig als gebundene Wohnung zu vermieten. Seit 2018 ergänzt die Universitätsstadt die Förderung des Landes aus kommunalen Mitteln.

Dabei hat sich gezeigt, dass die Förderung in einem Fall auch genutzt wurde, um neuen Wohnraum durch den Ausbau von bestehenden Wohngebäuden zu schaffen. Dies ist auf den ersten Blick sehr erstaunlich, weil für solche Vorhaben auch die Neubauförderung des Landes zur Verfügung stünde. Diese ist scheinbar finanziell wesentlich attraktiver als die Bestandsförderung ausgestattet. Der Teufel steckt jedoch wie so oft im Detail. Bei der Neubauförderung hängt die Höhe des Zuschusses einerseits von den tatsächlichen Baukosten und andererseits von der Eigenkapitalrendite (die auf 4% begrenzt ist) ab. Die Höhe des Zuschusses wird mit einer komplexen Formel aus diesen Parametern bestimmt. Im Ergebnis bedeutet dies: Je niedriger die Baukosten, desto niedriger die Förderung. Nach dieser Logik sind zwar bei einem teuren Komplettneubau Zuschüsse von bis zu rund 1.400 Euro pro Quadratmeter möglich. Tatsächlich aber sind bei einem Dachausbau mit moderaten Baukosten selbst bei einer Laufzeit von 30 Jahren kaum mehr als 280 Euro Zuschuss machbar. Dieser Förderweg wurde deshalb von den Gebäudeeigentümer*innen in der Vergangenheit in keinem einzigen Fall gewählt.

Die Bestandsförderung hingegen folgt einer völlig anderen Logik als die Neuförderung. Bei letzterer werden im Prinzip die zu erwartenden Mietausfälle nach einem standardisierten Modell hochgerechnet und dann in Form eines pauschalierten Festzuschuss als Einmalzahlung an die Eigentümer*innen weitergereicht. Diese Einmalzahlung des Landes liegt – je nach Laufzeit der Bindung – zwischen 335 (10 Jahre) und 711 Euro (30 Jahre) pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Universitätsstadt ergänzt diese Förderung seit 2018 mit Beträgen zwischen 80 (10 Jahre) und 240 Euro (30 Jahre). Die Förderung liegt also im Ergebnis schon

jetzt über dem Niveau der Neubauförderung für den Ausbau eines Dachgeschosses (bei moderaten Baukosten). Dennoch wurde sie erst einmal für ein solches Projekt in Anspruch genommen. Offenkundig ist die Förderung für solcherlei Vorhaben immer noch nicht attraktiv genug. Das ist nachvollziehbar, denn neben dem Mietausfall schlagen für die Gebäudeeigner noch Investitionskosten zu Buche. Offenbar braucht es in diesen Fällen einen höheren finanziellen Anreiz.

Dabei bietet der Ausbau von Dachgeschossen (oder die Aufstockung eines Gebäudes) aus gesamtstädtischer Perspektive viele Vorteile: Solche Vorhaben können sehr viel schneller als Neubauten verwirklicht werden. Es muss kein neues Planungsrecht geschaffen werden, was viel Zeit in Anspruch nimmt und Ressourcen bindet. Schließlich gibt es offensichtliche ökologische Vorteile: Es wird kein zusätzlicher Boden versiegelt. Außerdem werden im Vergleich zu einem Neubau weniger Baustoffe benötigt (deren Produktion zum Teil erhebliche Mengen Treibhausgase freisetzt).

Für den neu entstehenden Wohnraum gelten die üblichen Voraussetzungen des Landeswohnraumförderprogrammes. So 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 Landesförderung 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.

Die Miete in den entstehenden Wohnungen muss ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Wohnungen dürfen nur an Menschen vermietet werden, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen. Nach Schätzung der Verwaltung haben etwa 40 bis 45 Prozent der Tübinger Haushalte Anspruch auf einen WBS.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den kommunalen Zuschuss um 75% zu erhöhen, um Dachausbauten attraktiver zu machen und damit neuen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Anteil an gefördertem Wohnraum zu erhöhen. Die Förderung soll greifen, wenn durch eine der folgenden Maßnahmen neuer Wohnraum geschaffen wird:

- der Ausbau eines Dachgeschosses
- das Aufstocken eines Gebäudes

Die Höhe der Zuschüsse pro Quadratmeter Wohnfläche ergeben sich in Abhängigkeit der Laufzeit wie folgt:

| Laufzeit | Förderung Land | Bestehende Förderung Stadt | Zusatzförderung Dachausbau Stadt | Gesamtförderung Dachausbau |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| 10 Jahre | 335 € | 80 € | 60 € | 475 € |
| 15 Jahre | 457 € | 100 € | 75 € | 632 € |
| 25 Jahre | 640 € | 180 € | 135 € | 955 € |
| 30 Jahre | 711 € | 240 € | 180 € | 1.131 € |

Nach Auskunft der GWG, die in den vergangenen Jahren einige Dachausbauten durchgeführt hat, sind Investitionskosten von 1.100 bis 1.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für die reine Schaffung von neuem Wohnraum durchaus realistisch (die Zahlen können im Einzelfall natürlich abweichen). Auf Basis dieser Annahmen hat die Verwaltung eine Modellrechnung durchgeführt. Dabei ergibt sich, dass sich mit der vorgeschlagenen Zusatzförderung ein attraktiver Anreiz geschaffen wird, neuen geförderten Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Im Rahmen der Modellrechnung wurde ferner geprüft, ob es durch die Förderung zu einer Überkompensation der Mietaufschläge kommt (der Zuschuss also höher als der Mietverzicht ist). Dies könnte mit EU-rechtlichen Bestimmungen kollidieren. Diese Gefahr aber droht nicht, wird aber regelhaft in jedem Einzelfall geprüft.

Für das Förderprogramm sind etwa 180.000 Euro vorgesehen. Bei einer geschätzten durchschnittlichen städtischen Zusatzförderung in Höhe von 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche können gut 700 Quadratmeter Wohnfläche gefördert werden. Das entspricht – je nach Wohnungsgröße – 8 bis 14 neuen geförderten Wohnungen pro Jahr.

Auch im Haushalt 2020 soll ein Betrag in dieser Größenordnung eingestellt werden. Rechtzeitig vor der Haushaltsaufstellung 2021 wird die Verwaltung die Wirkungen des Programmes untersuchen und dem Gemeinderat vorstellen. Dabei soll insbesondere der Frage nachgegangen werden, ob das Förderprogramm Fehlsteuerungen oder Mitnahmeeffekte auslöst. Insoweit ist das Programm zunächst auf die Jahre 2019 und 2020 befristet.

4. Lösungsvarianten

Als Lösungsvarianten sind folgende Szenarien denkbar:

- Verzicht auf die Erhöhung des kommunalen Zuschusses für Dachausbauten und Gebäudeaufstockungen
- Eine Veränderung der Höhe des kommunalen Zuschusses

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Haushaltsbeschluss 2018 wurde die Haushaltsstelle 1.6200.5751.000 „Schaffung günstigen Wohnraums“ um 250.000 Euro aufgestockt, um das Tübinger Wohnraumförderprogramm fortzusetzen. Aus Haushaltsresten 2018 werden 467.480 Euro nach 2019 übertragen, davon 110.000 Euro mit Sperrvermerk. Für das gesamte Förderprogramm sollen

360.000 Euro zur Verfügung stehen. Sollte die Nachfrage nach dem Förderprogramm im laufenden Jahr die vorgesehenen 360.000 Euro übersteigen, wird die Verwaltung dem Gemeinderat vorschlagen, wie ggf. weitere Mittel zur Ausweitung des Förderprogramms genutzt werden könnten.