

Universitätsstadt Tübingen
pers. Referentin der Baudezernentin
Dr. Sybille Hartmann, Telefon: 2202
Gesch. Z.: 02/R

Vorlage 95/2009
Datum 16.02.2009

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im:

**Betreff: Schaffung von preiswertem Wohnraum in Tübingen,
Ergebnisse des Workshops**

Bezug: 522/08, 522a/08
Anlagen: Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Die Analyse der Wohnraumberichte der letzten Jahre zeigt unverändert den großen Mangel an geeignetem und preiswertem Wohnraum insbesondere für Junge Familien und Einkommensschwache. Um diese Gruppen in Tübingen zu halten, ist eine Erhöhung des Angebots an preiswertem Wohnraum dringend notwendig. Mit der Initiative zur Schaffung von preiswertem Wohnraum in Tübingen beschreitet die Verwaltung drei verschiedene Wege, um dieses Ziel zu erreichen:

- Beratung und Information
- Genossenschaftliches Wohnen in Tübingen
- Nutzung von Förderprogrammen und kommunale Angebote

Ziel:

Mit dem vorliegenden Bericht will die Verwaltung den Gemeinderat über den Sachstand und die bereits eingeleiteten ersten Schritte informieren

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Wohnraumbericht 2007 hat deutlich gezeigt, dass die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt nach wie vor sehr angespannt ist. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot; es fehlt vor allem an preisgünstigen Wohnungen für Familien mit Kindern und für Alleinerziehende. Insoweit ist besonders zu spüren, dass gerade in den letzten Jahren der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen nahezu eingestellt wurde. Besonders schwierig ist die Situation für Menschen mit geringem Einkommen. So können viele Personen, an die Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgegeben wurden, nicht mit einer Sozialmietwohnung versorgt werden. Auch das in Tübingen beispielhaft unterstützte und für Familien attraktive und erfolgreiche Modell der Baugruppen, stößt auf Grund der steigenden Baupreise an seine Grenzen.

Es müssen daher neue Wege zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen gegangen werden.

2. Sachstand

Zur Beleuchtung der Situation auf dem Wohnungsmarkt können die Ergebnisse aus den zwei nachfolgend erwähnten Workshops dienen.

2.1 Runder Tisch zum Grundstücksmarkt in Tübingen

Am 08.10.2008 haben sich Verwaltung und die Mitglieder des Gutachterausschusses gemeinsam einen Überblick über den Grundstücksmarkt in Tübingen erarbeitet. Im Ergebnis waren sich die Teilnehmenden einig, dass sich die Tübinger Grundstückspreise auf einem sehr hohen Niveau bewegen. Auch gibt es durch spekulative Erwartungen kein vernünftiges Preisgefüge. Derzeit hat die Nachfrage nach Wohneigentum etwas nachgelassen, auch weil Angebot und Nachfrage in diesem Marktsegment nicht zueinander finden. Im Mietwohnungsmarkt dagegen ist in den letzten 2-3 Jahren die Nachfrage konstant geblieben, was dazu führt, dass Eigentumswohnungen, die nicht verkauft werden können, vermietet werden. Allerdings fehlen in Tübingen weiterhin preiswerte Mietwohnungen.

Angesichts des Bedarfs besteht das größte Defizit bei für Familien geeigneten Wohnungen. Gesucht werden vor allem Mietwohnungen, die für Familien geeignet sind. Preiswerter Mietwohnungsbau ist nur unter bestimmten Bedingungen machbar. Es muss dabei ausgegangen werden, dass für einen Neubau bei Kostendeckung eine Miete von mehr als 10 €/m² Wohnfläche erforderlich wäre. Derzeit machen die Wohnungsbaugesellschaften leider die Erfahrung, dass beim Vermieten die Rendite gering, der Arbeitsaufwand dagegen hoch ist. Um eine Rentabilität zu erreichen muss es möglich sein auf Förderprogramme zurückzugreifen. Unter den Verhältnissen in Tübingen reicht jedoch das Landeswohnraumförderungsprogramm nicht aus, weil aufgrund der hohen Grundstückspreise immer noch keine Rentabilität erreicht werden kann. Um dies zu erreichen, müsste die Stadt ebenfalls Mittel zur Förderung einsetzen, ob Grundstücksverbilligung, Erbbaurechte mit herabgesetzten Erbbauzinsen oder Direktinvestitionen.

2.2 Workshop „Schaffung und Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau“

Diesen Workshop am 17.10.08 hatte die Fraktion von AL/Grüne beantragt, um gemeinsam mit den auf dem Wohnungsmarkt agierenden Gesellschaften, Vereinigungen und Interes-

senvertretungen innovative Konzepte (Genossenschaftsmodelle, etc.) zum Erhalt und zur Förderung bzw. Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum erarbeiten. Der Workshop war in zwei Informationsblöcke mit kurzen Fachvorträgen externer Fachleute zu den Themenfeldern: „Handlungsmöglichkeiten für Wohnungssuchende und Bauwillige“ und „Unterstützungsmöglichkeiten für Wohnungssuchende und Bauwillige“ gegliedert. Im dritten Teil sollten in Arbeitsgruppen mögliche Schritte für Tübingen herausgearbeitet werden.

Beim Workshop wurden verschiedene Modelle vorgestellt, die dazu geeignet sind preiswerten Wohnraum herzustellen. Insbesondere angesprochen wurden Genossenschaften und das Miethäuser Syndikat. An Förderinstrumenten wurde das Landeswohnraumförderungsprogramm und kommunale Förderprogramme (Beispiel Freiburg) vorgestellt.

Das Land fördert ab 2009 in Groß- und Universitätsstädten wieder den Bau von Mietwohnungen. Jedoch sind die Förderbedingungen derart ausgestaltet, dass bei dem vorhandenen hohen Bodenpreisniveau keine Rentabilität erreicht werden kann, da die Miethöhen im Förderprogramm begrenzt sind. Es bedarf noch zusätzlicher kommunaler Unterstützung. Die Stadt Freiburg z. B. versucht durch den Verkauf von verbilligten Grundstücken bzw. durch stark reduzierte Erbbauzinsen für städtische Grundstücke diese Lücke zur Rentabilität zu schließen.

Der Workshopbericht liegt als Anlage bei.

3. Vorgehen der Verwaltung

Um das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Tübingen zu steigern, wird die Verwaltung auf drei Ebenen aktiv:

3.1 Beratung und Information

Die auf dem Workshop vorgestellten Überlegungen zur Einrichtung einer Wohnagentur sollen mit den beteiligten Gruppen weiterentwickelt und mit dem in der Stadtverwaltung bereits bestehenden Beratungs- und Informationsangebot abgestimmt werden. Hierfür ist am 13.03.09 ein zweiter Workshop vorgesehen.

3.2 Genossenschaftliches Wohnen in Tübingen

Im Auftrag der Stadt hat die WohnBund-Beratung NRW die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Gründung und Entwicklung von jungen Wohnungsgenossenschaften in Tübingen untersucht. Der Bericht von Wolfgang Kiehle sowie sein Referat zu diesem Thema auf dem Workshop am 17.10.08 sind im beiliegenden Workshopbericht enthalten. Die Verwaltung hat in einem ersten Gespräch mit der einzigen Tübinger Baugenossenschaft, der Postbau, deren Bereitschaft angefragt, sich als bereits in Tübingen bestehende Wohngenossenschaft für neue Interessentenschichten und neue Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens zu öffnen. Die Postbau hat großes Interesse daran in Tübingen stärker zu werden. Ihr aktuelles Projekt ist die Altersvorsorge, d.h. die Ausgabe von Anteilsscheinen, die in der Rentenzeit mit der Miete verrechnet werden können. Die Öffnung für neue Interessentenschichten und neue Modelle gemeinschaftlichen Wohnens ist auf positive Resonanz gestoßen und soll in weiteren Gesprächen zusammen mit den Tübinger Wohnbaugesellschaften vertieft werden.

3.3 Förderprogramme und kommunale Handlungsmöglichkeiten

Zu diesem Themenkomplex ist eine gesonderte Vorlage in Vorbereitung, die dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen können erst mit der noch vorzulegenden Beschlussvorlage beziffert werden.

5. Anlagen

Workshopbericht vom 17.10.2008

Workshop

Konzept zur „Schaffung und Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau“ in Tübingen

Freitag 17. Oktober 2008



Tübingen
Universitätsstadt

2008

Impressum

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Redaktion: Baudezernat

Texte und Bilder: Baudezernat und Referenten

Layout und Druck: Interne Dienste, 123

Inhalt

Anlass und Teilnehmende	2
Begrüßung – Oberbürgermeister Boris Palmer	3
Einführung: Der Wohnungsmarkt in Tübingen	
Vortrag – Zusammenfassung aus dem Wohnraumbericht 2007, Baudezernentin Ulla Schreiber	4
Informationsblock I – Handlungsmöglichkeiten für preisgünstigen Wohnungsbau	
Hintergrundinformationen zur Grundstruktur genossenschaftlicher Wohnprojekte	9
Vortrag – Vorteile und Finanzierung genossenschaftlichen Bauens, Wolfgang Kiehle	10
Ergänzung – Kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Gründung und Entwicklung von jungen Wohnungsgenossenschaften in Tübingen, Wolfgang Kiehle	15
Vortrag – Größere Wohngenossenschaften – mögliche Beiträge zur Stadtentwicklung und Wohn(ungs)politik; Peter Schmid	26
Vortrag – Ein Dach für alle Einkommen – WohnSinn eG Darmstadt, Conny Müller	37
Hintergrundinformation zur Grundstruktur des Syndikatmodells	43
Vortrag – das Miethäuser-Syndikat, Axel Burckhardt und Timon Haidlinger	
Fragen und Diskussion	43
Informationsblock II – Unterstützungsmöglichkeiten für preisgünstigen Wohnungsbau	
Vortrag – Landesförderprogramme, Gunter Awenius	
Fragen und Diskussion	51
Vortrag– Kommunale Wohnungspolitik – das Beispiel Freiburg, Werner Hein	
Fazit	54
Vortrag – Wohnberatungsstellen – die Bauwohnberatung Karlsruhe, Alexander Grünenwald	
Fragen	60
Wie kann es in Tübingen weitergehen?	70
Ergebnisse der Arbeitsgruppen	
Protokoll der Arbeitsgruppe „Organisationsformen“	71
Protokoll der Arbeitsgruppe „Beratungsangebote“	72
Protokoll der Arbeitsgruppe „Kommunale Unterstützungsmöglichkeiten“	75
Vereinbarung über die nächsten Schritte nach dem Workshop	76



Workshop

Konzept zur „Schaffung und Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau“ in Tübingen

Freitag, 17. Oktober 2008
14.00 bis 21.00 Uhr
Landratsamt Tübingen
Wilhelm-Keil-Straße 50
72072 Tübingen
Großer Sitzungssaal

Anlass

Im Frühjahr hat die AL-Fraktion des Tübinger Gemeinderats beantragt, dass die Verwaltung in einem Workshop ein Konzept zur „Schaffung von preisgünstigem Mietwohnungen“ erarbeitet (Vorlage 522/08). In diesem Workshop soll die Stadt gemeinsam mit den auf dem Wohnungsmarkt agierenden Gesellschaften, Vereinigungen und Interessenvertretungen innovative Konzepte (Genossenschaftsmodelle, etc.) zum Erhalt und zur Förderung bzw. Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum entwickeln. Es sollen Möglichkeiten geprüft werden, diese Konzepte bereits bei der anstehenden Entwicklung des Egeria-Geländes umzusetzen.

Der Workshop wurde in zwei Informationsblöcke mit kurzen Fachvorträgen externer Fachleute zu den Themenfeldern: „Handlungsmöglichkeiten für Wohnungssuchende und Bauwillige“ und „Unterstützungsmöglichkeiten für Wohnungssuchende und Bauwillige“ gegliedert. Im dritten Teil wurden in Arbeitsgruppen die Themen in Bezug zur Situation in Tübingen vertieft und mögliche Schritte für Tübingen herausgearbeitet.

Teilnehmende am Workshop

Die verschiedenen Gesellschaften, Institutionen und Gruppen wurden gezielt angeschrieben und zur Teilnahme eingeladen. Eine breite öffentliche Einladung für weitere Interessierte wurde nicht durchgeführt. Die folgenden Einrichtungen haben sich mit insgesamt 51 Personen zu Workshop angemeldet, davon konnten am Ende aus Zeitgründen nur vier Personen nicht teilnehmen.

Stadtverwaltung (11)

Bürgermeister (3), Baudezernat (5), Sozialdezernat (2), Rechtsamt (1)

Gemeinderat (9)

AL/Grüne (2), SPD (2), CDU (1), WUT (1), UFW (1), FDP (2)

Baugesellschaften (7)

GWG (1), Kreisbau (2), Postbau (1), GSW (1), Siedlungswerk (2)

Finanzinstitute (4)

Kreissparkasse (2), Volksbank (2)

Bildungseinrichtungen

vhs (1)

Aktive Gruppen und Verbände (20)

Beginen (4), Forum für gemeinschaftliches Wohnen in Tü (2), Tür an Tür (4), Bündnis für Familie (1), Stadt seniorenrat (2), Kreissen iorenrat (1), Haus & Grund (1), Mieterverein Tübingen (1), Architektenkammer Tübingen (4)

Begrüßung

Oberbürgermeister Boris Palmer

Auch für das Thema Wohnraum gilt das Nachhaltigkeitsdreieck: die Anforderungen an Ökonomie, Ökologie und soziale Gerechtigkeit müssen gleichermaßen erfüllt sein, um nachhaltige und zukunftsfähige Lösungen zu erreichen.

Ökonomie:

Der Wohnungsbau muss sich rechnen, da sonst niemand mehr Mietwohnungen baut.

Ökologie:

Preiswerter Wohnraum darf nicht nur dank schlechter Gebäudestandards angeboten werden.

Soziale Gerechtigkeit:

Es muss für alle Bevölkerungsschichten ein angemessener Wohnraum bezahlbar sein.

Aber die heute herrschenden Rahmenbedingungen erschweren es außerordentlich, eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu sichern:

- Die Steuer- und Abschreibungsbedingungen machen den Invest in Wohnraum unattraktiv
- Die Finanzblase hat überzogene Gewinnerwartungen geweckt
- Die öffentliche Förderung des Mietwohnungsbaus wird immer weiter zurückgefahren
- Die Verknappung des Baulands lässt die Preise immer weiter steigen
- Die steigenden Rohstoffkosten schlagen voll auf die Baukosten durch

Die Vorträge und Diskussionen des heutigen Workshops sollen helfen, nicht nur neue und kreative Wege aus dieser Misere zu finden, sondern auch den Beteiligten Mut machen, in einem gemeinsamen Netzwerk diese Wege zu gehen und die Nachhaltigkeit im Tübinger Wohnungsangebot zu sichern.



Einführung

Der Wohnungsmarkt in Tübingen

Baubürgermeisterin Ulla Schreiber

Zusammenfassung aus dem Wohnraumbericht 2007

Die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot; es fehlt vor allem an preisgünstigen Wohnungen für Familien mit Kindern und für Alleinerziehende. Insoweit ist besonders zu spüren, dass gerade in den letzten Jahren der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen nahezu eingestellt wurde. Besonders schwierig ist die Situation für Menschen mit geringem Einkommen. So können viele Personen, an die Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgegeben wurden, nicht mit einer Sozialmietwohnung versorgt werden. Auch für viele Studierende ist es nach wie vor sehr schwer eine Unterkunft zu finden. Zum Teil mussten zu Beginn der Wintersemester Notquartiere eingerichtet werden.



Der Baufortschritt im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ konnte noch einmal einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in Tübingen leisten. Im Französischen Viertel wurden im Berichtszeitraum 100 Wohneinheiten neu bezogen, im Loretto-Areal 80. Diese Wohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie wegen der günstigen Baulandpreise, der bevorzugten Realisierung in Baugruppen und der seit 1999 geltenden Mietpreisfestlegung vergleichsweise günstig sind. Das Mühlenviertel ist seit Mai 2007 im Bau, die ersten Bewohner werden das Quartier in 2008 beziehen. Insgesamt werden ca. 200 Wohneinheiten für ca. 600 bis 650 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Nach wie vor gehen der Universitätsstadt Tübingen Menschen in der Familiengründungsphase verloren, weil diese wegen des Mangels an bezahlbaren und geeigneten Wohnraum ins Umland ziehen. Deshalb sind Anstrengungen, die in die Richtung einer Erhöhung des Angebots des Wohnungsangebotes in Tübingen gehen, wichtig. Das entscheidende Argument für Tübingen als Wohnstandort ist dabei die Verfügbarkeit von bezahlbarem und geeignetem Wohnraum. Deswegen müssen die Entwicklungspotenziale in der Stadt angegangen werden, damit mehr Wohnraum zur Verfügung steht.

In Tübingen gibt es bis 2025 einen Bedarf von mind. 6.600 neuen Wohnungen, wobei der Schwerpunkt des Bedarfes in den nächsten paar Jahren liegt. Jedoch liegen die Baufertigstellungen derzeit unter dem Bedarf. Für eine weitere Steigerung der Einwohnerzahl muss die Bauleistung noch erheblich gesteigert werden.

Für die Zukunft muss aufgrund der demografischen Entwicklung das Thema „Wohnen im Alter“ mehr in den Vordergrund gerückt werden. Der nächste Wohnraumbericht wird sich verstärkt diesem Thema widmen, und zwar unter den Aspekten Anforderungen an Wohnungsbau und Wohnungseinrichtung, aber auch unter dem Aspekt der Bezahlbarkeit.



Arbeitsplätze und Pendlerströme in Tübingen 2007

- Beschäftigte, im Dienstleistungsbereich: 28 539
 - Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe: 7 910
 - Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort: 36 564
 - Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort: 24 339
 - Berufseinpender über die Gemeindegrenzen: 21 788
 - Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen: 9 563
- Die größten Arbeitgeber in Tübingen sind die Universität und das Klinikum mit rund 10.000 Angestellten. Dazu kommen rund 30 Behörden mit 2.500 Arbeitsplätzen im öffentlichen Dienst.



Einwohner / Haushalte

Tab. 1: Einwohnerentwicklung Tübingen 2004-2006 (jeweils zum 31.12.) (Quelle: Statist. Landesamt)

	2004	2005	2006
Einwohner	83.360	83.496	83.740

Tab. 2: Haushalte in Tübingen 2004-2006 (Quelle: Melderegister)

Jahr	Haushalte	Einpersonenhaushalte	Anteil in %	Mehrpersonenhaushalte	Anteil in %
2005	55.430	37.362	67,4 %	18.068	32,6 %
2006	59.160	42.647	72,1 %	16.513	27,9 %

Die Anzahl der Haushalte und die Aufteilung in Ein- und Mehrpersonenhaushalte sind durch geänderte Verfahrensweisen in der amtlichen Statistik nicht sehr aussagekräftig, und führen zu stark überhöhten Zahlen.



Bautätigkeit

Tab. 4: Baufertigstellungen im Wohnbau (Quelle: Statistisches Landesamt)

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
2005	83	-16,6 %	206	-46,1 %
2006	76	-8,4 %	346	+68,0 %

Zum Vergleich:

Baufertigstellungen 1995: 437 Wohnungen
1996: 554 Wohnungen



Sozialer Wohnungsbau

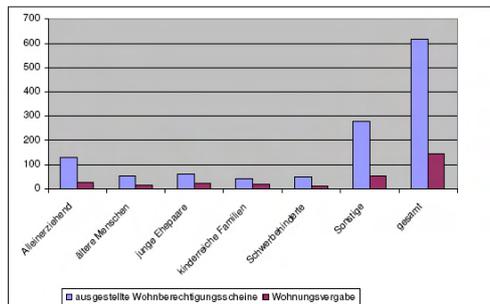
Tab. 7: Förderanträge und Fördermittel (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

Art der Wohnungen	WE 2005	WE 2006
Mietwohnungen	0	0
Wohnungen in Familienheimen	11	8
Eigentumswohnungen	12	6
Wohnungen gesamt	23	14
Art und Höhe der Fördermittel		
	2005	2006
Mietwohnungen		
OS 10 Darlehen (10jährige Zinsverbilligung)	0 €	0 €
Eigentumsmaßnahmen		
Öffentliche Baudarlehen (A)	30.000 €	-
Kapitalmarktdarlehen mit nichtöffentlicher Zinsverbilligung F 15	1.925.000 €	1.961.800 €
Eigenheimzulagen-Darlehen / Familienbaudarlehen I (seit 2006)	847.000 €	84.000 €
Ergänzungsdarlehen	431.000 €	130.000 €
Gesamtsumme	3.233.000 €	2.175.800 €

Sozialmietwohnungen wurden im Berichtszeitraum nicht errichtet. Der Bestand an Sozialmietwohnungen ist gesunken (von fast 1.800 Wohnungen 1996 auf unter 1.200 Wohnungen 2006).



Sozialwohnungsbedarf und -vergabe 2007



Stichworte zur Wohnraumsituation

- Nach wie vor ist die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt angespannt
- Dem in Tübingen noch wachsenden Bedarf an Wohnraum stehen eine abnehmende Bautätigkeit und ein unzureichendes Angebot an Wohnraum gegenüber. Erst nach 2025 wird die Zahl der Haushalte sinken, und damit der Bedarf an Wohnraum.
- Es gibt weiterhin ein Defizit an preisgünstigem Wohnraum, vor allem an geeignetem Wohnraum für Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Studierende.
- Besonders schwierig ist die Situation für Menschen mit geringem Einkommen. Der soziale Wohnungsbau ist zum Erliegen gekommen, da die Förderprogramme unterfinanziert sind.



Stichworte zur Wohnraumsituation

- **Innenentwicklungsprojekte als Gegenmaßnahme (Beispiele)**
 - Bereits entwickelt: Französisches Viertel, Loretto
 - Gegenwärtig: Stuttgarter Straße (ca. 110 zusätzliche Bewohner)
Alexanderpark (ca. 190 zusätzliche Bewohner)
Mühlenviertel (ca. 600 Bewohner)
 - In nächster Zukunft: Hechinger Eck (ca. 350 Bewohner)
Egeria (ca. 500 Bewohner)
Güterbahnhof
- **Zweck:** Steigerung der Attraktivität Tübingens für zuziehende Menschen durch Bereitstellung eines größeren und vielfältigen Wohnungsangebots
- **Ziel:** Steigerung der Einwohnerzahl, gesunde demographische Struktur, Vermeidung von Abwanderung in das Umland

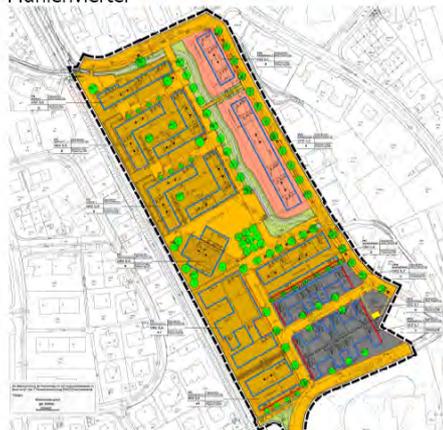


Stichworte zur Wohnraumsituation

- Diese Anforderungen erfordern auch eine Umstrukturierung im Wohnungsbau:
 - Hin zu flexiblen Modellen, die es ermöglichen den Wohnungsbestand den Erfordernissen einer sich wandelnden Gesellschaft anzupassen.
 - Wohnungsteilungen und Zusammenlegungen müssen unkompliziert möglich sein;
 - Mehrgenerationenwohnen kann eine Lösung zur gegenseitigen Unterstützung darstellen.



Mühlenviertel



Wohn- und Mischgebiet:
3,3 ha
ca. 600 Bewohner

Gewerbegebiet
0,9 ha



Alexanderpark



2,5 ha
ca. 190 zusätzliche Bewohner



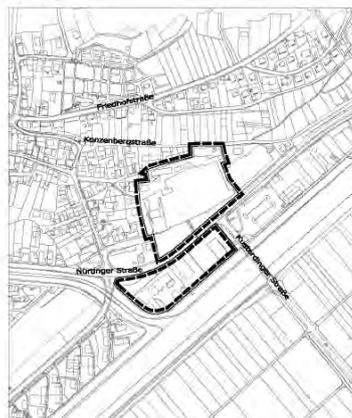
Hechinger Eck



0,9 ha
ca. 350 Bewohner



Egeria



Nördlicher Teil:
2,3 ha
ca. 300
Bewohner

Südlicher Teil:
1,6 ha
ca. 210
Bewohner

Informationsblock I – Handlungsmöglichkeiten für preisgünstigen Wohnungsbau

Hintergrundinformationen zur Grundstruktur genossenschaftlicher Wohnprojekte

Wer Mitglied in einer Wohnungsgenossenschaft werden möchte, bezahlt in der Regel eine einmalige Aufnahmegebühr und legt einen unverzinslichen Geschäftsanteil ein. Die Genossenschaft finanziert gemeinschaftliche Wohnprojekte mit

- dem Eigenkapital aus Geschäftsanteilen aller Genossenschaftsmitglieder,
- Kapital aus zusätzlichen Geschäftsanteilen derjenigen, die in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zur Genossenschaftsmiete wohnen wollen,
- Förderdarlehen, die Genossenschaftsmitglieder der Genossenschaft als zinsgünstige Darlehen zur Verfügung stellen,
- öffentlichen Darlehen über die Wohnbauförderung,
- Fremdkapital zu marktüblichen Bedingungen.

Um ein Wohnrecht in einem Genossenschafts-Wohnprojekt zu erwerben, zeichnet ein Genossenschaftsmitglied Geschäftsanteile, z.B. je nach Größe der gewünschten Wohnung. Zusätzlich kann auch ein Eigenleistungsanteil erbracht werden, der dem Mitglied dann in Form von Geschäftsanteilen gutgeschrieben wird. Darüber hinaus gibt es verschiedene Instrumente, mit denen Bewohner und Nicht-Bewohner der Genossenschaft Kapital zufließen lassen können.

Genossenschaftliches Wohnrecht ist kein Eigentumsrecht, sondern ein Dauernutzungsrecht auf Lebenszeit. Für eine Genossenschaftswohnung ist eine Miete zu zahlen. Bei der Bemessung der Miethöhe können die jeweiligen Einkommensverhältnisse berücksichtigt werden. Dazu kommen noch die Nebenkosten und Pauschbeträge für die Gemeinschaftsräume.

Vorteile und Finanzierung genossenschaftlichen Bauens

Wolfgang Kiehle, Wohnbund-Beratung NRW BmbH, Bochum

Arbeitsbereiche WohnBund-Beratung NRW

- Integrierte Stadtteil- und Quartiersentwicklung
- Gemeinschaftlicher und Bewohner orientierter Erwerb von Wohnungsbeständen durch neue Träger
- Projektentwicklung für private Baugemeinschaften
- Neue Wohnformen im Alter
- Moderation von Kommunikationsprozessen

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

kurze Biografie

- Sozialwissenschaftler und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Geschäftsführer WohnBund-Beratung NRW GmbH
- Mitbegründer und Vorstandsmitglied der *stiftung trias*, gemeinnützige Stiftung für Boden-Ökologie-Wohnen
- Mitglied im Vorstand des *wohnbundes*
- 1985-1987 Mieterbildungsarbeit für Mietervereine
- seit 1988 Mitarbeiter der WohnBund-Beratung NRW, seit 1991 Mitglied in der Geschäftsführung
- Forschungsarbeiten, Gutachten, Beratung und Projektentwicklung in den Schwerpunktbereichen:
Konzept- und Projektentwicklung sowie Umsetzung neuer Bewohnerträger, Genossenschaftsgründungen, Finanzierungs- und Förderkonzepte für Bestands- und Neubauvorhaben, Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen
- Wohnungspolitik

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Grundsätze einer Genossenschaft

Identität der NutzerInnen und EigentümerInnen

- ❖ **Selbstbestimmung**
Städtebau/Architektur, Ausstattung, Freiflächen, ...
(„eigentumsähnlich“)
- ❖ **Selbstverwaltung**
Bewirtschaftungsfragen, ...
- ❖ **Eigeninitiative**
v.a. bei Neugründungen und Erweiterungen
- ❖ **Eigenverantwortung**
z.B. in finanziellen Fragen

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Grundsätze einer Genossenschaft

realitätsnahes Modell der Finanzierung

- ❖ **durch Bewohner und Bewohnerinnen**
(„eigentumsähnlich“)
- ❖ **ergänzende Finanzierung durch weiteres Kapital Dritter**
z.B. Freundeskreis, z.B. solidarisches Geld
- ❖ **Förderungen**
i.d.R. staatliche Programme
(Sozialer Wohnungsbau, KfW, ...)
- ❖ **Fremdkapital Bank oder Sparkasse**

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Eckwerte der Finanzierung

Objekt

34 Wohnungen; 2.627 m² Wohnfläche

Kosten

Grundstück: 429.000 € (= 163 € / m² Wohnfläche)

Baukosten: 4.646.000 € (= 1.769 € / m² Wohnfläche)

(incl. NK Erwerb/Erbpacht
und Zwischenfinanzierung)

Bewirtschaftung

Instandhaltung: 11,00 € / m² Wfl. Und Jahr

Verwaltung: 230 € / Wohnung und Jahr

Mietausfall: 2% der Netto-Kalt-Miete

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Finanzierungsvariante I: Kauf

Kosten	
Grundstück und Bau	5.075.000 €
Finanzierung	
❖ Eigenkapital Mitglieder (30.000 € / WE)	1.020.000 €
❖ Darlehen Bank (5,5% Zinsen; 1,0% anf. Tilgung)	4.055.000 €
Miete	<u>9,72 €</u>

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Finanzierungsvariante II: Erbpacht 3%

Kosten	
Bau	4.646.000 €
Finanzierung	
❖ Eigenkapital Mitglieder (30.000 € / WE)	1.020.000 €
❖ Darlehen Bank (5,5% Zinsen; 1,0% anf. Tilgung)	3.626.000 €
Miete	<u>9,16 €</u>

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Finanzierungsvariante III: Erbpacht 3% plus weiteres Kapital zu 4% (100 €/m² Wfl.)

Kosten	
Bau	4.646.000 €
Finanzierung	
❖ Eigenkapital Mitglieder (30.000 € / WE)	1.020.000 €
❖ Darlehen Bank (5,5% Zinsen; 1,0% anf. Tilgung)	3.363.000 €
❖ weiteres zinsgünstiges Kapital (4% Annuität)	263.000 €
Miete	<u>8,95 €</u>

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Finanz-var III (mit Soz. Wohnbau):

Erbpacht 3%; weit. Kap. 4% (100 €/m² Wfl.)

Kosten (1 Wohnung, 60 m²)	
Bau	106.000 €
Finanzierung	
❖ Eigenkapital Mitglieder (30.000 € / WE)	30.000 €
❖ Zuschuss Sozialer Wohnungsbau	21.900 €
❖ Darlehen Bank (5,5% Zinsen; 1,0% anf. Tilgung)	20.200 €
❖ weiteres zinsgünstiges Kapital (4% Annuität)	34.000 €
Miete	<u>5,40 €</u>

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

weiteres zinsgünstiges Kapital

Möglichkeiten:

- ❖ Bewohner und Bewohnerinnen
(zusätzlich zum Pflicht-Eigenkapital)
- ❖ externe Dritte: Freundeskreis, Solidarkapital, ...
- ❖ Sparbrief über Sparkasse oder Bank
- ❖ kommunales Darlehen (u.U. als Restfinanzierung)

Tilgung: nach 10-15 Jahren beginnend

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Teilweise Finanzierung Eigenkapital

Möglichkeiten:

- ❖ KfW-Programm für Genossenschaftsanteile (Nr. 134)
8,38% Annuität; Laufzeit 20 Jahre
Finanzierung aus der Mietdifferenz zu 10,00 €:
11.500 € (Variante III)
- ❖ kommunales Programm
3% Zinsen, 3,5% Tilgung; Laufzeit 20 Jahre
Finanzierung aus der Mietdifferenz zu 10,00 €:
15.000 € (Variante III)

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Handlungsschritte zur Genossenschaft

1. Bildung einer Initiativgruppe
2. Bereitstellung Grundstück (Erbpacht 3%)
3. Suche weiterer BewohnerInnen, Erarbeitung Finanzierungskonzept
4. Umsetzung
5. das nächste Projekt: analog ...
 - ... mit verlässlicher professioneller Unterstützung
 - Wohnungsunternehmen
 - Team von Beratern
 - schrittweise Aufbau „eigener“ profess. Struktur

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt

wolfgang.kiehle@wbb-nrw.de

0234 - 90 44 0*20

0175 - 20 90 718

Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Werkstatt Tübingen, 17. Oktober 2008

Frage

Warum sind die Einsparmöglichkeiten aus Wohn-Riester nicht in die Berechnung aufgenommen?

Antwort

Diese Möglichkeit ist für die meisten Sparer unattraktiv, weil ohne praktische Bedeutung. In die Regelung ist für die Jahre 2008 und 2009 der Vorbehalt aufgenommen, dass vom Riester-Sparkonto für eine Einlage in eine Wohnungsgenossenschaft mindestens 10.000 Euro entnommen werden müssen. Da die Riester-Verträge jedoch bisher erst wenige Jahre laufen, haben die wenigsten Sparer bereits jetzt so hohe Beträge zur Verfügung. Nach 2009 wird diese Möglichkeit vielleicht für viele interessant, da etwa 10 Mio. Haushalte Riester-Verträge abgeschlossen haben. Über die Höhe der verfügbaren Vertragssummen ist mir nichts bekannt. Es muss aber dabei berücksichtigt werden, dass diese Entnahmen in der Rentenzeit versteuert werden müssen.“

Kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Gründung und Entwicklung von jungen Wohnungsgenossenschaften in Tübingen

Wolfgang Kiehle, Wohnbund-Beratung NRW BmbH, Bochum

Kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Gründung und Entwicklung von jungen Wohnungsgenossenschaften in Tübingen

Auftrag der Stadt Tübingen

Wolfgang Kiehle

WohnBund-Beratung NRW GmbH

Bochum

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Tübingen stellt Überlegungen zur Stärkung des Wohnungsneubaus für Mittelschichthaushalte und für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus an und prüft daher Möglichkeiten, welche Beiträge neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften dabei spielen können.

Im Folgenden sollen auf der Grundlage der Kosten eines kürzlich fertiggestellten mittelgroßen Projektes in Tübingen Überlegungen zur Finanzierung von Wohnungsneubau durch neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften angestellt werden. Dabei sollen Möglichkeiten erarbeitet werden, unter welchen finanziellen Rahmenbedingungen neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften Neubauprojekte erstellen können. Dabei werden auch die Fördermöglichkeiten, die der Soziale Wohnungsbau bietet, geprüft werden.

2. Basisdaten

In der Tabelle „Finanzierungsvarianten für junge Wohnungsgenossenschaften“ sind auf der Grundlage der von der *Planungsgesellschaft w5* aus Tübingen bereitgestellten Daten zu den Kosten des im April 2008 fertiggestellten Projektes *stadt.raum* Varianten zur Finanzierung eines in der Kostenstruktur vergleichbaren Projektes dargestellt. Ergänzt wurden die Angaben von *w5* um die Nebenkosten des Grundstückskaufs bzw. des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages (Grunderwerbsteuer, Notarkosten) in Höhe von 5% sowie die Zwischenfinanzierungskosten, die grob mit 50.000 € geschätzt wurden.

Die Angaben von *w5* für das Projekt beziehen sich auf die erstellten 34 Wohnungen mit 2.627 m² sowie 5 Gewerbeeinheiten mit 503 m². Dabei liegen nach Angaben von *w5* die Kosten für die Gewerbeeinheiten um 80% unter den Durchschnittskosten des Gesamtprojektes.

Teilt man die Gesamtkosten auf den Wohn- und Gewerbeteil auf, so entfallen auf die 503 m² Gewerbeflächen 741.300 € (alle Kosten, außer Zwischenfinanzierung); auf den Wohnflächenteil mit 2.627 m² demnach 5.024.700 € (ebenfalls alle Kosten, außer Zwischenfinanzierung). Dies entspricht spezifischen Baukosten in Höhe von 1.473,74 €/m² für den Gewerbeteil und 1.912,72 €/m² für den Wohnteil (einschl. Grundstückskosten, ohne Zwischenfinanzierung).

Mit den Kosten für die Erstellung der Wohnungen sind sechs Finanzierungsvarianten gerechnet worden. Betrachtet werden dabei jeweils Varianten für frei finanzierte Wohnungen und für Sozialen Wohnungsbau.

Bei der Berechnung dieser insgesamt zwölf Varianten sind folgende Annahmen gemacht worden.

Eigenkapital / Genossenschaftsanteile (Pflicht)

In ersten Berechnungen ist von einem Eigenkapital von 10.000 € pro Wohnung (Haushalt), dass die Mitglieder der neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft aufbringen müssen, ausgegangen worden. Ein solcher Betrag führt jedoch dazu, dass das Eigenkapital dieser Wohnungsgenossenschaft mit ca. 7% (s. Zeile 7) für eine Finanzierung der restlichen benötigten Finanzierungsmittel zu gering ist. Die Stadt Tübingen müsste in einem solchen Fall eine Bürgschaft (mit den hier beispielhaft angenommenen Werten mindestens ca. 700.000 €) stellen, um die banküblichen Sicherheiten nachweisen zu können.

In den folgenden Varianten (III bis VI) sind dann zur Vermeidung einer solchen Bürgschaft die Eigenkapitalanteile der Bewohnerhaushalte auf 30.000 € erhöht worden. Dies sind Eigenkapitalanteile, wie sie in vom Auftragnehmer in NRW realisierten Projekten für die Mitglieder neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften finanzierbar waren und sind.

Darlehen Bank

Die Fremdmittel einer Geschäftsbank sind bei diesem Neubauvorhaben mit 5,5% Zinsen und mit 1,0% anfänglicher Tilgung kalkuliert worden. Eine Prüfung der Beleihbarkeit eines solchen Objektes ist nicht erfolgt, da dies über den Rahmen dieses Gutachtens hinausgehen würde.

Instandhaltung

Die jährliche Instandhaltungspauschale ist mit 11,00 € pro m² Wohnfläche üblich kalkuliert.

Verwaltung

Die Verwaltungskosten sind mit 230 € pro Wohnung und Jahr üblich für kleine genossenschaftliche Projekte angesetzt.

Mietausfall

Auch der Mietausfall ist mit 2% ebenfalls üblich und auf der Basis vergleichbarer Projekte kalkuliert.

Miethöhe

Die Miete (netto-kalt) soll 10,00 € pro m² und Monat nicht überschreiten.

3. Ergebnisse

Kauf des Grundstücks

Das in der **Variante I** gerechnete Modell geht von einem Kauf des Grundstücks aus. Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft steuern an Eigenkapital 340.000 € zur Finanzierung bei, gut 4,7 Mio. € Darlehen werden von einer Bank aufgenommen.

Die Fremdkapitalbelastung und die o.g. Ansätze für die Bewirtschaftung des Objektes (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall) führen zu einer Miete in Höhe von 11,15 € pro m² Wohnfläche. Diese Miete ist nicht marktgerecht und daher nicht realisierungsfähig.

Erbbaurecht zu 3%

Um diese (zu hohe) Miete zu senken, wird in der **Variante II** das Grundstück nicht gekauft, sondern erhält die Genossenschaft ein Erbbaurecht zu anfänglichen 3,0%. Dies führt dazu, dass deutlich weniger Fremdkapital aufgenommen werden muss. Die Miete sinkt bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen so auf 10,59 € pro m² Wohnfläche.

Ein Erbbaurecht zu 3,0% ist in der Regel am freien Markt nicht erhältlich. Realistisch ist die Bereitstellung eines geeigneten Grundstücks mit einem Erbbauzins in Höhe von 3,0% durch die Stadt Tübingen. Die Reduzierung des Erbbauzinses von üblicherweise 4,0–5,0% auf 3,0% stellt für die Stadt Tübingen einen Einnahmeverlust dar, gleichwohl liegt er im Bereich kommunaler Refinanzierungsmöglichkeiten.

Die Höhe des Erbbauzinses kann jedoch in dem Maße steigen, wie sich die Miete in Tübingen entwickelt. Eine Steigerung des Erbbauzinses z.B. auf 4,0% würde mit den hier gemachten Kostenannahmen zu einer Mietsteigerung in Höhe von 0,12 € führen. Eine solche Mietsteigerung könnte (wohl) ohne Probleme innerhalb der ersten 5-10 Jahre aufgefangen werden. Akzeptiert die Wohnungsgenossenschaft eine solche höhere Miete gleich zu Beginn, dann kommen mehr Grundstücke für junge Wohnungsgenossenschaften in Betracht.

Aus Sicht der Stadt Tübingen ist dabei zu beachten, dass der Erbbauzins wertgesichert abgeschlossen werden soll. Dies bedeutet, dass der Erbbauzins „automatisch“ der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst wird. Für die Stadt Tübingen bedeutet dies eine dauerhaft inflationsgesicherte Verzinsung des Bodenwertes.

höheres Eigenkapital

Insgesamt ist aber eine Miete von deutlich über 10,00 € pro m² und Monat nicht marktgerecht. In der **Variante III** ist daher das Eigenkapital auf 30.000 € pro Bewohnerhaushalt erhöht worden, wobei in dieser Variante das Grundstück an die Wohnungsgenossenschaft verkauft wird. Die Miete sinkt dann auf marktgerechte 9,72 € pro m² und Monat.

Die Bereitstellung von 30.000 € erscheint für Mittelschicht Haushalte durchaus möglich, gleichwohl wird dadurch jedoch der Kreis der möglichen Bewohner und Bewohnerinnen eingeschränkt.

Eine Möglichkeit, u.U. fehlendes Eigenkapital der Bewohnerhaushalte durch ein Darlehen zu finanzieren, bietet die KfW mit ihrem Eigentumsprogramm für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen (Nr. 134). Die Annuität für dieses Darlehen ist mit 8,38% (5,30% Zinsen; 3,08% Tilgung; 20 Jahre Laufzeit) zwar hoch, kann aber (immerhin) einen Teil des Eigenkapitals für Bewohnerhaushalte finanzieren.

Wenn die Gesamt-Wohnkostenbelastung nicht über 10,00 € (netto-kalt) liegen soll, so ist der Differenzbetrag der errechneten Miete (Zeile 44) zu 10,00 € für den Kapitaldienst eines solchen KfW-Darlehens verwendbar. In der Zeile 46 sind dann die jeweils finanzierbaren Darlehensbeträge aus diesem KfW-Programm aufgeführt; in der Variante III sind es z.B. 3.127 €.

kommunales Finanzierungsprogramm

Im Ergebnis sind die mit dem KfW – Programm zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu erzielenden Eigenkapitalanteile nicht sehr hoch. Eine Möglichkeit mit dem Differenzbetrag der errechneten Miete zu 10,00 € höhere Eigenkapitalanteile finanzieren zu können, kann ein entsprechendes Programm der Stadt Tübingen sein. Durch ein solches aufzulegendes kommunales Finanzierungsprogramm, mit ebenfalls einer Laufzeit von 20 Jahren und (z.B.) 3,0% Zinsen und 3,5% anfänglicher Tilgung, kann ein etwas höherer Betrag finanziert werden. Diese Beträge sind in Zeile 49 dargestellt. Bei einer weiteren Senkung der Zinsen in diesem Programm auf unter 3,0% könnten dann höhere Eigenkapitalanteile finanziert werden.

Im Ergebnis bedeutet die Variante III, dass für Haushalte, die in der Lage sind, einen Eigenkapitalbetrag in Höhe von 30.000 € aufzubringen, auch ein Kauf zu verträglichen Mieten führt. Für die Haushalte, die dazu nicht in der Lage sind, kann diese Variante nur einen geringen Beitrag zu Fremdfinanzierung des Eigenkapitals leisten.

höheres Eigenkapital und Erbbaurecht

In der **Variante IV** sind daher die positiven Effekte der Varianten II und III kombiniert: Zu dem Erbbaurecht zu 3% ist das höhere Eigenkapital in Höhe von 30.000 € kombiniert worden; die Miete sinkt dann auch 9,16 €. Über das KfW-Programm kann dann ein Eigenkapital in Höhe von 9.200 €, über das skizzierte Kommunalprogramm fast 12.000 € finanziert werden. Damit ließe sich die Einkommensbreite der Projekte vergrößern.

zusätzliches zinsgünstiges Kapital

In der folgenden **Variante V** ist nun zusätzlich zu den Bedingungen der Variante IV zinsgünstiges Kapital in Höhe von 100 € pro m² Wohnfläche (Zeile 27) eingerechnet worden. Dieses Kapital soll mit bis zu 4% verzinst werden. Die Miete reduziert sich

somit auf 8,95 € pro m² und Monat. Über das KfW-Programm können dann 11.500 €, über ein entsprechendes kommunales Programm könnten fast 15.000 € finanziert werden.

Dieser Geldzufluss an die Wohnungsgenossenschaft kann auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden:

- ❖ Bewohner und Bewohnerinnen, die über die in Zeile 6 benannten Eigenkapital-Einlagen (Pflichtanteile) weitere Einlagen bereit stellen und für diese 4% Verzinsung erhalten.
- ❖ Menschen, die nicht in dem Projekt wohnen, und die aus ethischen und/oder solidarischen Motiven der jungen Wohnungsgenossenschaft Eigenkapital oder Darlehen zur Verfügung stellen und dafür bis zu 4% Verzinsung erhalten.
- ❖ Um die Suche nach Kapital für junge Wohnungsgenossenschaften in Tübingen möglichst breit zu kommunizieren, begibt die örtliche Sparkasse oder eine örtliche Bank (oder auch eine nicht ortsansässige Bank) z.B. Sparbriefe für die Finanzierung von Bauvorhaben junger Wohnungsgenossenschaften. Ein Teil der Zinsen (0,5-1,0%) wäre dann für erforderlichen Verwaltungsaufwand aufzubringen und würde so die Zinszahlungen an die Geldgeber verringern.
- ❖ Die Stadt Tübingen stellt diesen Betrag oder einen Teil davon für 4% Zinsen zur Verfügung.

Alle genannten Finanzierungswege können selbstverständlich gemischt werden.

Bei vom Auftragnehmer in NRW realisierten Projekten sind Geldzuflüsse (z.T. mit geringerer Verzinsung als 4%) in der Größenordnung von 100 €/m² Wohnfläche erreicht worden, wenn auch nicht an jedem Standort.

Insgesamt scheinen die Voraussetzungen in Tübingen günstig, über die beschriebenen Wege zusätzliches Kapital in der angenommenen Größenordnung zu erhalten.

Beachtet werden muss bei der Vereinbarung der Konditionen für dieses Kapitals, dass es *langfristig* der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wird, weil in der Startphase (ca. 10 –15 Jahre) nur sehr wenig Spielraum vorhanden ist, Tilgung für dieses Kapital zu erwirtschaften !

geringere Miete durch Kostensenkung

In der **Variante VI** sind zur weiteren Minderung der Miete zusätzlich die Baukosten pauschal um 5% gesenkt worden. Die Minderung der Kosten hat in den hier angestellten Berechnungen den größten Effekt: Die Miete kann so auf 8,46 € pro m² reduziert werden; es entsteht ein Spielraum zur Fremdfinanzierung von Eigenkapital in Höhe von fast 17.000 € bzw. von fast 22.000 €.

4. weitere Finanzierungsmöglichkeiten

Sozialer Wohnungsbau

Das Landeswohnungsbau-Programm 2008 sieht ausschließlich die Förderung von Wohnungen von bis zu 60 m² Wohnfläche und damit für maximal 2 Personen vor. Bei Barriere freien Wohnungen nach DIN 18025, Teil 1 können sie bis zu 70 m² groß sein. Eine Versorgung von Familien ist mit diesem Programm nicht möglich. Zudem sollen die Wohnungen für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung errichtet werden. In der Verwaltungsvorschrift heißt es dazu: „Dies sind insbesondere soziale Randgruppen, z.B. Wohnsitzlose“ (Nr. 5.1).

Aus Sicht einer Wohnungsgenossenschaft entsteht mit jeder geförderten Sozialwohnung eine Besetzungsrecht der Kommune. Ohne eine Verständigung zwischen Kommunalverwaltung und Wohnungsgenossenschaft über die Handhabung dieses Besetzungsrechts (bei Erst- und Wiedervermietung) und insbesondere über die *Anwendungspraxis* der o.g. Regelung zur vorrangigen Vermietung an soziale Randgruppen ist eine Einbeziehung von Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus nicht mit dem Selbstverwaltungsprinzip einer Wohnungsgenossenschaft vereinbar.

Kommt eine solche Verständigung zustande, erhält die Wohnungsgenossenschaft einen Zuschuss für eine 60 m² Wohnung in Höhe von 21.900 € (Zeile 77).

Gleichzeitig ist es erforderlich, dass für das Wohnungsbauvorhaben 25% Eigenkapital nachgewiesen werden muß, dass die Miete nicht über 5,40 € (netto-kalt) pro m² und Monat liegen darf und dass bei jeder Vermietung die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus eingehalten werden müssen.

Da die für diese Wohnungen vorgesehenen Personengruppen jedoch nur selten über Eigenkapital in dieser Größenordnung verfügen, ist öffentlich geförderter Wohnungsneubau über eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft nur dann realisierbar, wenn entsprechende Eigenkapitalhilfen geleistet werden.

Dies kann durch die Stadt Tübingen erfolgen. Möglich ist auch eine Verwendung von zusätzlichem Finanzierungsmitteln (s. obige Darstellung zur Variante V) für Haushalte in den Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus. In einem vom Auftragnehmer in NRW realisiertem Projekt war uns ist dies der Fall. Insgesamt scheint es über diesen Weg möglich, einige Sozialwohnungen so zu realisieren.

In der beiliegenden Tabelle zum Sozialen Wohnungsbau sind die Modellvarianten mit nur einer Wohnung mit 60 m² gerechnet worden; die ist deswegen erfolgt, weil die Realisierung eines gesamten Projektes ausschließlich mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus nicht realistisch ist.

Die Tabelle ist analog zur oben beschriebenen Tabelle für den frei finanzierten Wohnungsbau aufgebaut. Um die Höchstmiete von 5,40 € einzuhalten, ist im Ergebnis Sozialer Wohnungsbau nur in den Varianten V und VI möglich – und auch nur dann, wenn Eigenkapital und/oder Darlehen an die Genossenschaft in Höhe von 34.000 € bzw. 20.250 € fließen. Dies entspricht 567 € bzw. 338 € pro m² Wohnfläche.

Der 4. Förderweg wird seit dem Landeswohnungsbau-Programm 2008 nicht mehr angeboten; es ist derzeit unklar, ob er in einem späteren Programmjahr wieder in die Förderung aufgenommen wird.

KfW – Förderprogramme

Die KfW bietet als Bank des Bundes zinsverbilligte Darlehen für u.a. eine energiesparende Bauweise an. Diese Darlehen führten auf Grund der hohen Förderbeträge (bis zu 50.000 € pro Wohnung) und der deutlich unter dem Kapitalmarkt liegenden Zinsen bis in das Frühjahr 2008 zu einer deutlichen Verringerung der Miete.

Seit dem Frühjahr sind jedoch die Zinsen der KfW erheblich gestiegen und führen in der Belastung nicht mehr zu einer spürbaren Minderung der Miete. So liegt die Belastung für das Förderprogramm Ökologisch Bauen (KfW 60) bei 6,37%. Die Fremdmittel einer Bank führen zu einer Belastung von 6,50% - der Unterschied in Höhe von 0,13% ist für die Finanzierung des Projektes ohne Belang.

Ähnlich haben sich die Darlehen für das KfW – Wohneigentumsprogramm entwickelt, das zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen in Frage kommt. Auch hier sind die Zinsen in den letzten Monaten in einem Maße gestiegen, dass eine Finanzierung von Genossenschaftsanteilen dadurch erheblich eingeschränkt wird. Da es jedoch keine Alternativen dazu gibt (außer dem vorgeschlagene Programm der Stadt Tübingen), wird es hier verwendet.

Sollten die Zinsen der KfW auf dem derzeitigen Niveau verbleiben, können die KfW – Programme keinen spürbaren Entlastungseffekt für neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaft (mehr) leisten. Sollten die Zinsen der KfW – Programme mittelfristig wieder auf ein niedrigeres Niveau sinken, können sie einen Beitrag zur Erzielung tragfähiger Mieten leisten.

„Wohn-Riester“

Die staatlich geförderten Riester-Verträge können auch für den Erwerb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie für den Erwerb von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften verwendet werden (sog. „Wohn-Riester“). Die in diesem Vertrag angesparten Gelder können z.B. förderunschädlich für die Darlehenstilgung von Krediten für die o.g. Zwecke verwendet werden.

Grundsätzlich zu beachten ist, dass bei der Entnahme von angesparten Geldern aus Riester-Verträgen die entnommenen Beträge (wie auch eine Rentenzahlung) später der Steuerpflicht unterliegen.

Im Zusammenhang der Überlegungen dieses Gutachtens ist zu beachten, dass bis Ende 2009 aus Riester-Verträgen nur angespartes Geld entnommen werden darf, wenn mindestens 10.000 € angespart wurden. Dies ist jedoch nach übereinstimmender

Meinung vieler Experten vor dem Hintergrund der maximalen Sparbeträge und der relativ kurzen Laufzeit dieser Sparform nur für sehr wenige Haushalte möglich.

Als ein in der Breite wirksamer Finanzierungsbaustein kann der „Wohn-Riester“ im Rahmen der Zielsetzung dieser Untersuchung *derzeit* nicht in Frage kommen. Erst ab 2010 werden Haushalte mit Riester-Verträgen in Ansparbereiche wachsen, die für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen von Bedeutung sein können.

Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
Oktober 2008

**Kosten
Finanzierung
Belastung**

**Finanzierungsvarianten für junge Wohnungsgenossenschaften
(Projektdatei stadt.raum w5 Planungsgesellschaft, Tübingen)**

	A	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
51	Varianten Sozialer Wohnungsbau			Basisdaten												
52				2.627,00												
53	Wohnflächen, gesamt	m²		2.627,00												
54	Wohnfläche einer Sozialwohnung (2 Personen)	m²		60,00												
55	Anzahl Wohnungen			1												
56																
57	Eigenkapital	€/Wohnung		10.000,00												
58	Kauf des Grundstücks	Ziel: Min. 25%		8,6%												
59	wertgesichertes Erbaurecht zu 3%			X												
60	Darlehen/Eigenkapital an Genossenschaft zu 4%															
61	Kostensenkung um 5%															
62																
63																
64	Kosten															
65	Grundstück	KG 100		428.571,43												
66	Nebenkosten Grundstück (Kauf oder Erbpacht)	5,00%		21.428,57												
67	Herrichten und Erschließen	KG 200		55.000,00												
68	Bauwerk - Baukonstruktion	KG 300		3.462.000,00												
69	Bauwerk - Technische Anlagen	KG 400		822.000,00												
70	Außenanlagen	KG 500		143.000,00												
71	Baunebenkosten	KG 700		834.000,00												
72	Zwischenfinanzierung Baukosten (geschätzt)			50.000,00												
73	SUMME			5.816.000,00												
74																
75	Finanzierung															
76	Genossenschaftsanteile, Pflicht			10.000,00												
77	Zuschuss Sozialer Wohnungsbau			21.900,00												
78	Darlehen/EK an Genossensch. (Bewohner, Nicht-Bewohner, Stadt)															
79	Darlehen KiW (Programme Ökologisch Bauen)			84.005,09												
80	Darlehen Bank Grundschuld (5,5/1,0%)			115.905,09												
81	SUMME			115.905,09												
82																
83	Belastung (pro Jahr)															
84	Erbpacht	anfangs 3%		246,46												
85	Verzinsung Genossenschaftsanteile (0%)															
86	Belastung Darlehen an Genossenschaft															
87	Annuität Bank Grundschuld (5,5/1,0%)			5.460,33												
88																
89	Instandhaltung (11,00 €/qm)	11,00		660,00												
90	Verwaltung 230 €/WE	230		230,00												
91	Mietaufschlag (2%)	2%		127,01												
92																
93	SUMME			6.079,75												
94																
95	Miete (netto-kalt) €/qm			9,00												
96																
97	Höchstmierte nach Landeswohnraumförderungsprogramm 2008			5,40												

Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW GmbH,
Bochum

1. Oktober 2008

Größere Wohngenossenschaften – mögliche Beiträge zur Stadtentwicklung und Wohn(ungs)politik

Peter Schmidt, Wogeno eG, München

Beispiel: Wogeno München eG

Gründung 1993
1000 Mitglieder
200 Wohnungen
27 Mio. Bilanzsumme
11 Mio. Eigenkapital (41%)
(31.12.2007)



© Wogeno München eG 2008

Solidargemeinschaft

- 1000 Mitglieder
- Davon mit Wohnung versorgt derzeit ca. 450
- Ca. 300 Mitglieder ohne (Wogeno-) Wohnbedarf
- Ca. 250 Mitglieder mit Wohnbedarf (mehr oder weniger dringend)
- Startphase: 1 wohnendes zu 10 nicht wohnenden Mitgliedern. Heute: 4 wohnende zu 6 nicht wohnenden Mitgliedern.



© Wogeno München eG 2008

Größere Wohngenossenschaft? Kriterien:

- Zahl der eigenen (und betreuten) Wohneinheiten
- Professionelle Bauabwicklung und Verwaltung
- Am örtlichen Marktgeschehen aktiv beteiligt
- Gut vernetzt mit Kommunalpolitik, Verwaltung, Verbänden, Sozialorganisationen

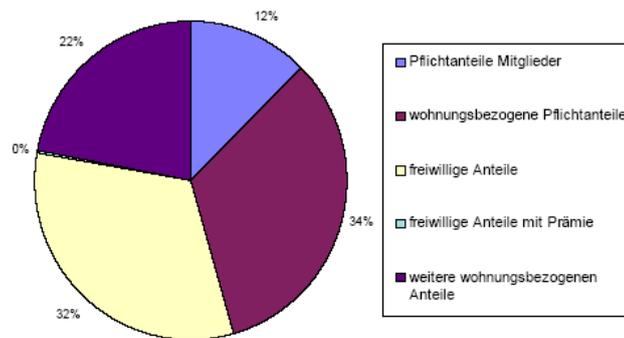


Beispiel Wogeno München eG

- 200 eigene und 280 betreute Wohneinheiten
- Baubetreuung und Verwaltung durch Tochterunternehmen Cohaus München GmbH
- Laufende Bestandserweiterung durch Neubau und Erwerb (50% Neubau, 50% Bestandserwerb), derzeit 21 WE im Bau, → „virtuelle Größe“ > 500
- Gemeinschaftsprojekte mit städt. Gesellschaften, Kooperationen mit Sozialorganisationen



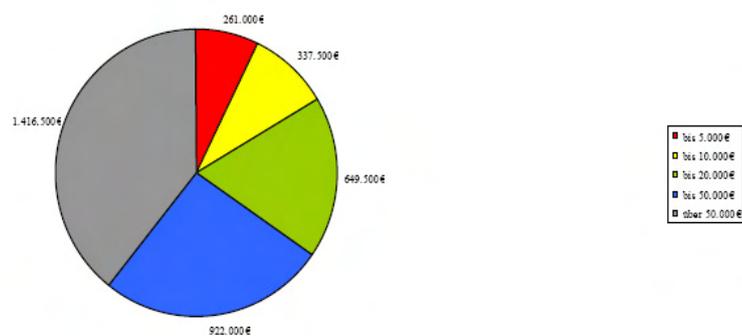
Eigenkapital 31.12.2007 (11,3 Mio)



© Wogeno München eG 2008

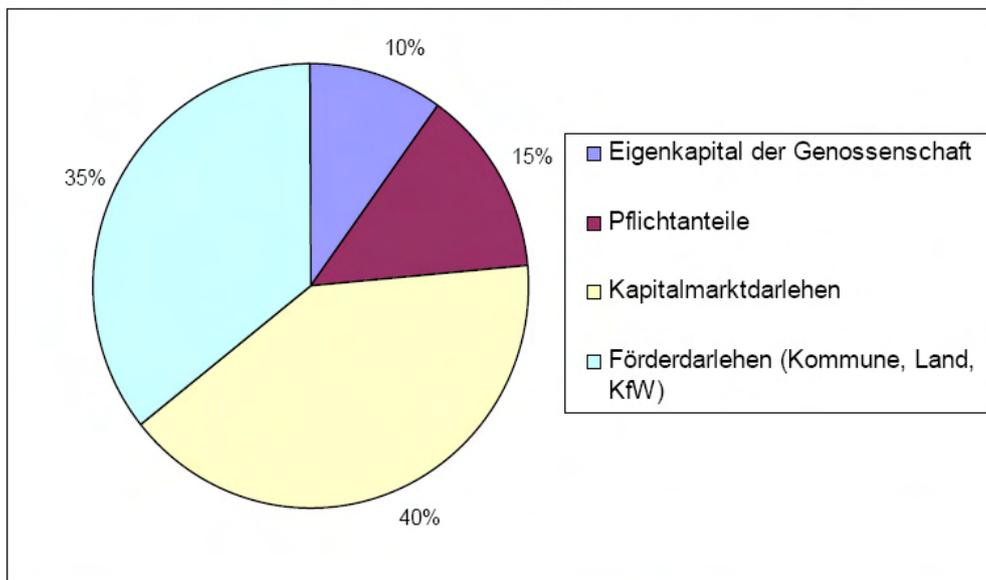
Freiwillige Anteile

Verteilung der freiwilligen WOGENO Anteile in Euro
Stand 31.12.07
Gesamtsumme 3.586.500 €



© Wogeno München eG 2008

Finanzierung eines Wogeno-Neubaus



© Wogeno München eG 2008

Kostenmietstruktur

Neubau München-Modell		
Grundstück	375,00 €	
Baukosten	1.500,00 €	
Baunebenkosten	340,00 €	
	2.215,00 €	
		Zins
<u>Finanzierung</u>		3,2
Eigenkapital der Genossenschaft	221,50 €	4,5
Pflichtanteile	300,00 €	
Kapitalmarktdarlehen	900,00 €	5,0
Förderdarlehen (Kommune, Land, KfW)	793,50 €	2,0
	2.215,00 €	
<u>Kapitalkosten</u>		
Eigenkapital der Wogeno	0,83 €	
Pflichtanteile	- €	
Kapitalmarktdarlehen	3,75 €	
Förderdarlehen (Kommune, Land, KfW)	1,32 €	
<u>Bewirtschaftungskosten/AfA</u>		
Verwaltung, RfB	1,00 €	
Abschreibung/Tilgung 1,5 %	2,30 €	
Kostenmiete	9,20 €	



© Wogeno München eG 2008

München-Modell für Genossenschaften

- Ziel: 100 Genossenschaftswohnungen p.a.
- Grundstückspreis/m² BGF: € 375,-
- Zielmiete (Nutzungsgeb.): € 9,-/m² mtl.
- Zielgruppe: § 9 WoFG + 60%
- Kommunaldarlehen € 700,-/m² 0,5% Z. 1% T.



Was leisten Wohngenossenschaften?

- Soziale Vernetzung
- Sozialer Ausgleich (Solidaritätsprinzip)
- Bezahlbares Preis-Leistungsverhältnis
- Bündelung der Kräfte und damit mehr Möglichkeiten für wohnübergreifende Infrastrukturen (z.B. Gemeinschaftsbereiche)
- Nachhaltige Lösungsbeiträge zu sozialen und ökologischen Problemfeldern; dauerhaft verlässliche Partner der öffentlichen Hand



Gemeinschaftsleben braucht



© Wogeno München eG 2008

Gemeinschaftsbereiche

- Gemeinschaftsräume
- Gästeappartements
- Grüne Innenhöfe
- Dachterrassen
- Hobbykeller
- ...



© Wogeno München eG 2008

Ökologische Ziele lassen sich besser umsetzen in den Bereichen:

- Energie (-effizienz)
- Müll
- Mobilität
- Baubiologie

Direkter Einfluss auf Wohnneben- und -folgekosten (z.B. Nebenkosten Wogeno derzeit 1,76)

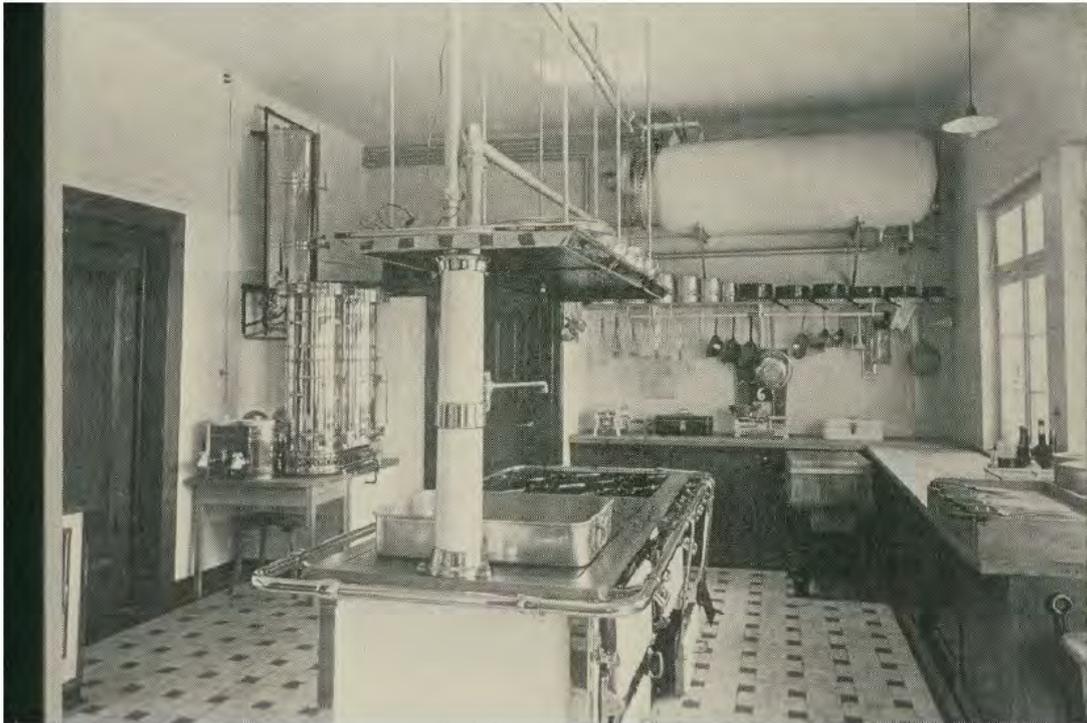
Effizientes Energiemanagement



Bedarfsgerechte Mobilitätsangebote



Gemeinschaftsküche einst



und heute



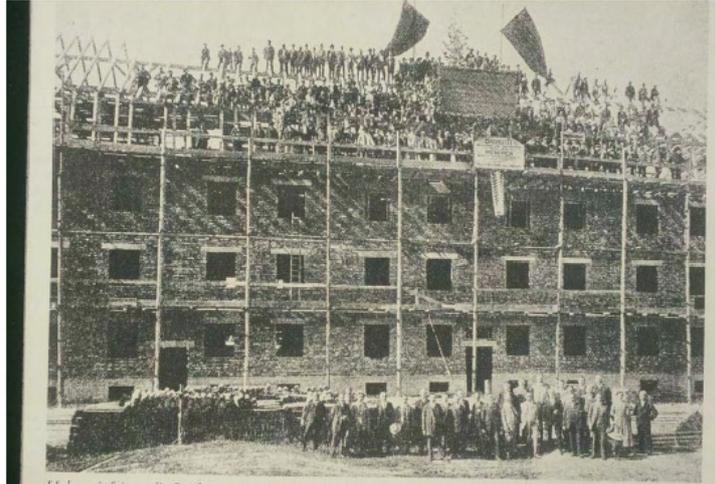
Bauherrenstolz einst



und heute



Selbsthilfe einst



und heute



Eigenfinanzierungsgrundlagen einst



und heute

- Spareinrichtungen
- Geschäftsanteile
- Genussscheine
- Stille Reserven
- Eigenleistung
- Ehrenamt
- ...

Fazit:

Bundesweit 3 Millionen Mitglieder in 2
Millionen Wohnungen können nicht irren:

Gründet weitere Wohngenossenschaften!
Stärkt die Gemeinwirtschaft!
Stabilisiert soziale Netze und nachhaltiges
Wirtschaften!

Ein Dach für alle Einkommen – WohnSinn eG Darmstadt

Conny Müller, WohnSinn eG, Darmstadt

Ein Dach für alle Einkommen WohnSinn eG Darmstadt



Conny Müller



WohnSinn eG – die Entwicklung



- 1990 Bildung einer Initiativgruppe
- 1991 Verein „Gemeinsam wohnen – Jung & Alt“
Suche nach einem städtischen Grundstück
- 1998 Gründung der Genossenschaft WohnSinn
- 2000 Erschließung Baugebiet DA-Kranichstein K6
- 2003 Bezug des ersten Gebäudes: WohnSinn1
Initiierung der zweiten Gruppe
- 2005 Initiierung der dritten Gruppe mit der
städtischen bauverein AG (z.Z. in Bau)
- 2008 Bezug des zweiten Gebäudes WohnSinn2

Wer baut heute noch Mietwohnungen?



In Darmstadt bauen große Wohnungsunternehmen kaum mehr Mietwohnungen

Wohninitiativen

- ... würden gerne preiswerte Mietwohnungen bauen, weil sie (auch) von Menschen aus dem unteren Mittelstand getragen werden, die sich kein Wohneigentum leisten können
- ... sind an ökologischem bzw. energiesparenden Bauen interessiert
- ... sind oft bereit, am Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen (untere Einkommensgruppen, Behinderte, Migranten) einzubinden



Wohninitiativen

- ... können aus ihrem privaten Umfeld Geld mobilisieren (Verwandtenhilfe, Kleinkredite)
- ... ziehen aktive Menschen an, die Know-How und Beziehungen mitbringen

Aber:

Wohninitiativen haben große Umsetzungsprobleme

- Finanzierung
- Projektmanagement

Ungeförderte Mietwohnungen



- Kaum Kostenvorteile gegenüber Wohneigentumsbildung
 - vergleichbare Eigenkapitalquote erforderlich (Einlagen + Privatdarlehen)
 - vergleichbare Kapitalkosten

=> *Ausgleich durch öffentliche Förderung (Erbpachtreduktion, zinsgünstige Darlehen)?*
- Mangelnde Bonität
 - => *Ausgleich durch öffentliche Bürgschaften?*

Sozialmietwohnungen



- Einkommensschwache Gruppen sind in Wohninitiativen eher unterrepräsentiert
Sozialmietwohnungen werden deshalb nicht in größerem Umfang miteingeplant
=> *Anreiz durch entsprechende Förderkonditionen für Wohngruppen?*
- mangelnde Bonität bei Landesbanken
=> *kommunale Bürgschaften?*
- Kommunales Belegungsrecht behindert Gemeinschaftsbildung
=> *Abgabe von Belegungsrechten an Wohngruppen?*

Finanzierung und Projektmanagement am Beispiel WohnSinn eG



Gebäude und Wohnungstypen



- WohnSinn1 (3.700 qm, Bezug 2003)
 - 39 Wohnungen zwischen 50 und 140 qm
 - davon 25 Dauerwohnrechte nach WEG, 1 frei finanzierte und 13 geförderte Genossenschaftswohnungen.
 - 8 % der Nutzfläche Gemeinschaftsfläche
- WohnSinn2 (2.700 qm, Bezug 2008)
 - 34 Wohnungen zwischen 45 und 160 qm
 - davon 13 Dauerwohnrechte, 10 frei finanzierte und 11 geförderte Genossenschaftswohnungen
 - 5 % der Nutzfläche Gemeinschaftsfläche

3-4 Geschosse mit Innenhof, Passivhausstandard, barrierefreie Erschließung (Aufzug, Laubengänge)

Finanzierung



- Günstige Rahmenbedingungen:
 - Erbpacht statt Grundstückskauf
 - Verringerter Stellplatzschlüssel
- **DWR:** Finanzierung durch die Käufer
- **Ungeförderte Mietwohnungen:** Einlagen und ungesicherte Privatarlehen; relativ hohe Kaltmieten
- **Sozialmietwohnungen:** GLS-Bürgenkredit, Privatarlehen, Landesdarlehen, Städtische Darlehen und Bürgschaften





Projektmanagement

- Geeigneter Finanzberater
- Über Jahre beständige Leitungsgruppe mit Erfahrung aus selbstverwalteten Betrieben
- ... und Bereitschaft zu hohem ehrenamtlichen Einsatz
- Unterstützung bei der Bauabwicklung durch die Architektin
- Unterstützung durch das Wohnungsamt bzgl. Antrag auf Fördermittel Sozialmietwohnungen





Finanzierung und Projektmanagement

Wie kann es ohne eine solche Leitungsgruppe funktionieren?

- Kleine Genossenschaften mit Beratung und zeitweilige Mitarbeit von Fachpersonal über die Hürden helfen
*=> öffentliche finanzielle Unterstützung?
Unterstützung durch Wohnungsunternehmen?*
- Kooperation mit Wohnungsunternehmen
Probleme: Prozessabläufe nicht auf die Mitwirkung von Gruppen ausgerichtet; Kompetenzverteilung in der Nutzungsphase
- Dachgenossenschaften mit teilautonomen Häusern
Akteure?



Das Nachbarschafts-Modell WohnSinn

- In guter **Nachbarschaft** wohnen
Kontakte, gegenseitige Unterstützung
- Bildung robuster Hausgemeinschaften mit mind. 30 bis 45 Wohnungen (ca. 70 Erwachsene)
- **Soziale Mischung** durch Vorplanung entsprechender Wohnungsgrößen, Finanzierungstypen und Quotierung
- **Ökologisch** wohnen
Passivhaus, hauseigenes Car-Sharing
- Integration der Hausgemeinschaft durch **Selbstverwaltung**



Soziale und generationenübergreifende Mischung



- 1/3 Haushalte mit Kindern
- 1/3 Haushalte mit Älteren (55-73)
- 10% Haushalte mit Rollstuhlnutzern
- 10% der Bewohner sind Migranten
- Verschiedene Einkommensgruppen durch einen Mix frei finanziierter und geförderter Wohnungen



Organisation

Satzung

Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften als Ziel

Konkretisierung durch Zusatzvereinbarung „Strukturpapier“

Vorstand

Projektmanagement, Finanzverwaltung und Vertretung nach außen durch den (ehrenamtlichen) Vorstand



Hausgemeinschaft/en:

Planungsbeteiligung

5% - 8% der Wohnfläche werden gemeinschaftlich genutzt und verwaltet

Selbstverwaltung des Hauses durch Plenum, Bewohnervertretung und Arbeitsgruppen



Wie funktioniert die Selbstverwaltung im Haus?

Bewohnerrat

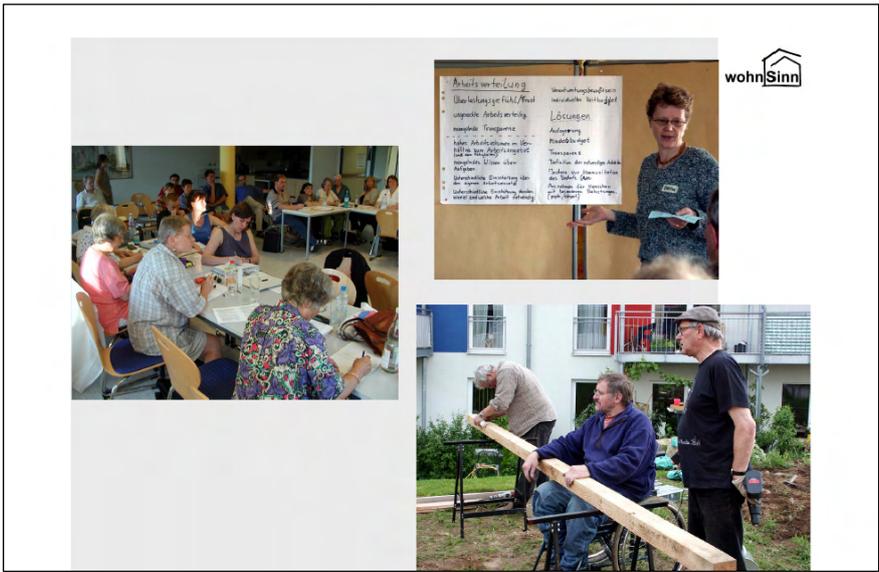
5-7 Personen

Leitung der Bewohnerversammlung, Koordination der Arbeitsgruppen, Verwaltung der Hauskasse, Absprachen mit dem Vorstand

Arbeitsgruppen				
Haus-erhaltung	Haus-verwaltung	Außen-anlagen	Gemeinschafts-räume	KuK
Technische Überwachung, Reparaturen	Nebenkostenabrechnung, Müll	Planung, Pflege, Spielgeräte	Einrichtung, Gebühren, Nutzungsregeln, Vermietung an Externe	Vorträge, Konzerte, Bistro+Cafe, Feste, Konfliktregelung

Bewohnerversammlung

Entscheidet über Regeln, größere Anschaffungen, etc.



wohnSinn

Gemeinschaftlich wohnen Erträge nach innen

wohnSinn

- Beziehungen mit kurzen Wegen
- Kleine Hilfen im Alltag
- Kontakte und Informationen
- Interessengemeinschaften
Englisch-Konversation, Musikgruppe, Sauna-AG,...
- Selbstorganisierte Veranstaltungen:
Vorträge, Bistro, Freitags-Essen, Jahresfeste
- Selbstverwaltungs-Gremien
die Initiativen ergreifen können, z.B. bei Konflikten oder wenn neue Bedürfnisse entstehen (z.B. Pflege organisieren)



Gemeinschaftlich wohnen Soziale Erträge

wohnSinn

- Aktive Gestaltung des dritten Lebensalters
- Entlastungen für Eltern, besonders für Alleinerziehende
- Entlastung für pflegende Angehörige
- Sozial wenig integrierte Personen finden leichter Anknüpfungspunkte
- Gemeinschaftsräume und Angebote sind für sozial Schwächere (mit kleinen Wohnungen und geringerer Mobilität) besonders wertvoll



72jährige Webmistress WohnSinn eG

Hintergrundinformation zur Grundstruktur des Syndikatmodells

Ziel des Miethäuser-Syndikats ist die Entstehung neuer selbstorganisierter Hausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen. Bei allen Hausprojekten des Mietshäuser-Syndikats liegt der Eigentumstitel der Immobilie nicht unmittelbar bei einem Hausverein, sondern bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Hausbesitz-GmbH hat genau zwei Gesellschafter, zum einen den Hausverein, zum anderen das Mietshäuser-Syndikat als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation. Im Ergebnis entsteht durch die Beteiligung des Syndikates an den Hausbesitz-GmbHs ein Unternehmensverbund selbstorganisierter Hausprojekte, die sich der Idee des Solidartransfers von Altprojekt zu Neuprojekt verpflichtet haben. Die generelle Autonomie der Projekte wird durch ein Vetorecht des Mietshäuser Syndikats gegen Zugriffe auf das Immobilienvermögen eingeschränkt, um eine mögliche Reprivatisierung und erneute Vermarktung der Häuser zu blockieren. Das Mietshäuser-Syndikat als Bindeglied bildet das stabile organisatorische Rückgrat des Verbundes, in dem sich ein vielfältiges Geflecht von Beziehungen, auch direkt zwischen den Projekten, entwickelt und Kommunikation und Solidartransfer ermöglicht.

das Miethäuser-Syndikat

Axel Burckhardt/Timon Haidlinger, Tübingen



«Die Angst vor einer Zukunft, die wir fürchten, können wir überwinden durch die Bilder einer Zukunft, die wir wollen.»





Mietshäuser Syndikat

- Ein Verbund selbstorganisierter und selbstverwalteter Hausprojekte zur gegenseitigen Unterstützung
- Eine rechtliche Struktur zum wirksamen Schutz vor profitabler Verwertung
- Ein Solidarfonds zur Unterstützung neuer Projekte



Mietshäuser Syndikat

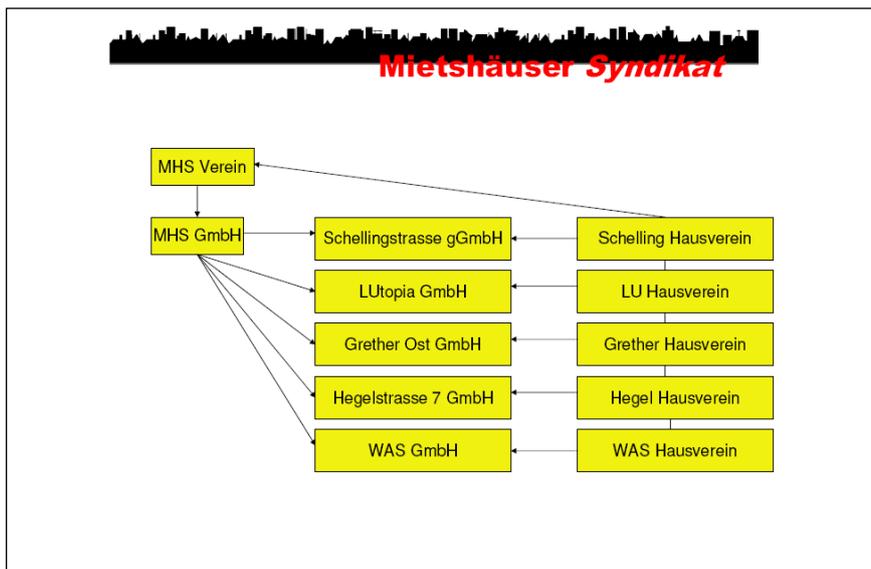
- 41 realisierte Projekte mit ca. 1200 Menschen
- Fläche: ca. 38.000 m²
- Investitionsvolumen: ca. 38 Millionen EUR
- 46 Projektinitiativen



Mietshäuser Syndikat

Der Verbund

- Treffen 2-3 mal im Jahr
- Regionale Gruppierungen - Dezentralisierung
- Projektberatung für neue Gruppen (Finanzierung, Projektmanagement etc.)
- Workshops zu verschiedenen Themen (Buchhaltung, Verhandlungstraining etc.)
- Regelmäßige Infos über Mailinglisten und die Hauspostille



Mietshäuser Syndikat

MHS Verein

Entscheidet über

- Neue Projektbeteiligungen
- Grundlagenfragen
- Solidarfonds

Mietshäuser Syndikat

Solidarfonds

- Transfer von alten (teilweise entschuldeten) Projekten zu neuen Projekten
- Wird finanziert durch einen jährlich wachsenden Anteil an den Mieteinnahmen (zu Beginn 1,20 Euro pro Quadratmeter und Jahr)
- Verhindert eine Reprivatisierung durch immer billigere Mieten



Preiswerter Wohnraum (Entstehungsphase)

- Kosteneinsparung durch Eigenleistung in der Bau / Renovierungsphase
- Verzicht auf teure Beratungsleistungen (Projektentwickler etc.) durch Eigeninitiative und Wissenstransfer
- Finanzielle Unterstützung durch den Verbund (und Umfeld)
- Kein individuelles Eigentum (keine Vermarktungskosten)



Preiswerter Wohnraum (Betriebsphase)

- Selbstverwaltung spart Verwaltungskosten
- Verzicht auf Hausmeister
- Energetische Sanierung spart Betriebskosten
- Günstige Kredite reduzieren Kapitalkosten
- Keine Gewinninteressen
- Konkret: Inklusivmieten (**alle** BK und NK!) zwischen 7,20 und 9,50 Euro / qm in Tübingen



Soziale Kohäsion in Wohnprojekten

- Gemeinsame Verantwortung für ein Projekt fördert die Gemeinschaft
- Selbstverwaltung ermöglicht pfiffige Ideen (z. B. in Bereich Energieeffizienz)
- Die Konsequenzen von persönlichem Engagement werden unmittelbar erlebt
- Gleichberechtigte Möglichkeit zur Teilhabe jedes Einzelnen



Wohnprojektberatung für Tübingen

- Hilfe zur Selbsthilfe ist effektiver als kommerzielle Hilfe und Beratung
- Fokus auf eigentumsneutrale Lösungen (Vereine, Genossenschaften, Syndikats-Modell etc.)
- Büro mit regelmäßigen Öffnungszeiten
- Ansprechpartner in Fragen der Finanzierung, Organisation und Projektentwicklung
- ExpertInnen-Netzwerk
- Info-Börse



Wohnprojektberatung

- Unterstützung durch Beirat (z. B. GWG und andere öffentliche Bauträger, Stadtverwaltung / Gemeinderat, KSK etc.)
- Finanzierung durch Stadt, Landkreis und Projektmittel



Unterstützung für alternative Wohnformen

- Sonderbedingungen für Erwerb oder Erbbaurecht unter folgenden Bedingungen:
 - Langfristige Mietpreisbindung
 - Vorkaufsrecht durch Kommune oder andere öffentliche Körperschaft
 - Auflagen in Bezug auf Klimaschutz (z. B. KfW 40 Standard)
 - Beratung und Begleitung



Mietshäuser Syndikat, regionale Koordination Tübingen

Timon Haidlinger, Axel Burkhardt
Schellingstr. 6 | 72072 Tübingen | 07071 792136
info@syndikat-tuebingen.de | <http://www.syndikat-tuebingen.de>

Mietshäuser Syndikat

Adlerstr. 12 | 79098 Freiburg | 0761 281892
info@syndikat.org | <http://www.syndikat.org>

Fragen und Diskussion

Gibt es auch Erfahrungen mit der Übernahme von Wohnungsbestand durch Genossenschaften?

Wie groß ist das Interesse, freiwillige Anteile in einer Genossenschaft anzulegen?

Antwort Schmidt:

Bei der Wogeno ist die Hälfte des Wohnungsbestands Altbauten.

Antwort Schmidt:

Es ist ein großes Potenzial vorhanden, das Angebot muss aber auch attraktiv beworben werden. Die jetzige Krise auf dem Finanzmarkt hat einen starken Run auf Genossenschaftsanteile zur Folge. Die Einlagen bei der Wogeno sind im letzten Monat überproportional angestiegen.

Informationsblock II

Unterstützungsmöglichkeiten für preisgünstigen Wohnungsbau

Landesförderprogramme

Gunter Awenius, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes ist im Jahr 2008 mit einem Bewilligungsvolumen von 74,45 Mio. Euro ausgestattet. Inhaltlich ist es dem politischen Leitmotiv „Kinderland Baden-Württemberg“, wie es auch in der Koalitionsvereinbarung niedergelegt ist, verpflichtet. Es ist vorrangig ausgerichtet an der Interessenlage sowohl bereits vorhandener als auch erst in der Entstehung befindlicher Familien. Die primäre Berücksichtigung der nur kinderreichen Familie, wie sie für die frühere Förderung charakteristisch war, wird aufgegeben.

Im Vordergrund der Bemühungen des Landes steht die Förderung selbst genutzten Wohneigentums, der auch der Löwenanteil des genannten Bewilligungsvolumens zufließt. Die Eigentumsförderung (Ziff. 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 und 4.5) umfasst die finanzielle Unterstützung des Wohnungsneubaus sowie des Erwerbs neuen Wohnraums, die Schaffung von Wohnraum durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie den Erwerb bestehenden Wohnraums.

Hinzu kommt der neue Fördertatbestand des innovativen Wohnungsbaus mit dem Ziel kostengünstigen und nachhaltigen Bauens.

Wer kann eine Förderung erhalten und wie sieht diese Unterstützung aus?

Aus der Verwaltungsvorschrift zum Programm (Ziff. 4.1) ergibt sich dessen Zielgruppenorientierung. Gefördert werden danach

- Ehepaare, Lebenspartner i. S. des Partnerschaftsgesetzes, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, jeweils mit mindestens einem Kind
- Alleinerziehende mit mindestens einem Kind,
- sowie
- Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen

Aufgrund der vom Gesetzgeber gewollten sozialen Orientierung der Förderbemühungen müssen diese Zielgruppen eine Einkommensgrenze einhalten. Diese liegt, als Beispiel, bei einer Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 60.000 Euro.

Die genannten Zielgruppen können ein zinsverbilligtes Förderdarlehen erhalten. Dabei wird der marktübliche Zinssatz in den ersten 2,5 Jahren um 3,25 Prozentpunkte verbilligt, ehe er im Zeitraum von weiteren 12,5 Jahren degressiv ansteigt. Ein Paar mit zwei Kindern kann zum Erwerb einer Eigentumswohnung in Tübingen ein Förderdarlehen bis zu 130.000 Euro erhalten (Ziff. 4.2.1.1). Wird dieser Erwerb im Zentrum getätigt, kann zudem noch ein Förderzuschlag in Anspruch genommen werden, der das zinsgünstige Darlehen wahlweise um bis zu 25.000 Euro erhöht (Ziff. 4.2.3).

Daneben gibt es spezielle zusätzliche Fördermaßnahmen für schwerbehinderte Menschen, insbesondere um Mehrkosten, die die entsprechende behindertengerechte Anpassung des Wohnraums hervorruft, zumindest teilweise abzudecken.

Junge kinderlose Paare werden dergestalt in die Förderung einbezogen, dass Ihnen ein sog. Optionsdarlehen angeboten wird. Ein O-Darlehen ist ein herkömmliches, d. h. unverbilligtes Kapitalmarktdarlehen. Dieses Darlehen wird mit der Zusage einer Ergänzungsförderung verbunden. Die Ergänzungsförderung wird fällig, falls und sobald ein Kind innerhalb von sechs Jahren nach Abschluss des Darlehensvertrages in den Haushalt aufgenommen wird. Klassischerweise erfolgt dies

durch Geburt, ebenso möglich aber auch durch Adoption oder Dauerpflegschaft. Die Höhe der Ergänzungsförderung verhält sich degressiv mit zunehmender Kinderzahl und beginnt bei 9.650 Euro für das 1. und 2. Kind und endet bei 3.200 Euro für das 5. und jedes weitere Kind. Die Ergänzungsförderung kann wahlweise als Tilgungszuschuss zur Verminderung der Restschuld oder zur Verbilligung des Zinssatzes eingesetzt werden.

Die Mietwohnraumförderung

wird als Landesförderung allein für sonstige Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung angeboten. Ein Beispielfall für diese Zielgruppe sind die sog. sozialen Randgruppen, insbesondere sind das wohnsitzlose Personen. Dieser Förderbereich umfasst den Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums, die Schaffung von Mietwohnungen durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen als auch den Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen. Förderfähig ist zudem der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Vermietung.

Der Antragsteller hat für alle Fördertatbestände ein Betreuungskonzept zu Gunsten der Mieter nachzuweisen. Die Förderung erfolgt wahlweise als Zuschuss oder als zinsvergünstigtes Darlehen. Als Beispiel beträgt der Zuschuss je Wohneinheit in der Gebietskategorie I 365 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch 21.900 Euro je Wohneinheit. Die festzusetzende Miete darf bei der Erstvermietung in der Gebietskategorie I 5,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Ergänzend können auch Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen gefördert werden.

Eine Förderung zur Schaffung allgemeiner Sozialmietwohnungen wird im Jahr 2008 durch das Land nicht angeboten. Hierfür hält die L-Bank ein landesweit geltendes kombiniertes Mietwohnraumfinanzierungsprogramm bereit, welches nicht an Belegungsbindungen geknüpft ist. Es besteht aus den beiden Bausteinen einer KfW-Förderung nach dem Programm „Ökologisch Bauen“ sowie damit verbunden einer weiteren zinsverbilligten Darlehensförderung aus Mitteln der L-Bank.

Was ist nun neu im Landeswohnraumförderungsprogramm 2009?

Der Programmkonzeption des Wirtschaftsministeriums für das Jahr 2009 wurde durch den Ministerrat am 30. September 2008 zugestimmt. Es bedarf jedoch noch der Beschlussfassung des Wirtschafts- und des Finanzausschusses des Landtags. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Ausschüsse würden sich folgende Neuerungen ergeben:

In der Eigentumsförderung wird zu Gunsten des Förderansatzes zum innovativen Bauen ein weiterer Anreiz geboten, in dem das zinsgünstige Darlehen um bis zu 25 % erhöht werden kann. Wird beim Bau eine zusätzlich ökologisch wirksame Ausführung gewählt, kann das Förderdarlehen ebenfalls erhöht oder wahlweise ein Zuschuss gewährt werden.

Eine Option auf die Gewährung von Zuschüssen anstatt der Darlehensgewährung soll nun auch bei Maßnahmen zu Gunsten barrierefreier bzw. barrierearmer Ausführung und Gestaltung bestehen.

Des Weiteren soll für Groß- und Universitätsstädte sowie sonstige Hochschulstandorte die Förderung allgemeinen Sozialmietwohnraums ermöglicht werden. Die Mietsubvention soll in Groß- und Universitätsstädten zu einer um drei Euro je Quadratmeter im Monat reduzierten Sozialmiete führen. In den Genuss dieser Mietwohnungen dürfen nur Mieter kommen, die eine Einkommensgrenze einhalten. Die Einkommensgrenze liegt für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern bei einem Bruttojahreseinkommen von rd. 53.000 Euro.

Bei innovativer Bauweise kann das zinsreduzierte Förderdarlehen zu Gunsten des Investors erhöht werden. Das gilt auch bei zusätzlicher ökologisch wirksamer Bauausführung. Hier soll wahlweise die Gewährung eines Zuschusses möglich sein. Auch entstehende Mehrkosten im Zuge einer barrierefreien Errichtung von Mietwohnungen sollen wahlweise durch einen Zuschuss förderfähig sein.

Fragen und Diskussion

Wie hoch ist das Budget des Fördertopfes für 2009?

Antwort:

100 Mio. Euro

Frage:

Kann sich der Begriff „Innovatives Bauen“ auch auf die Wohnform beziehen?

Antwort:

Nein, die Innovation hat allein die bauliche Maßnahme zum Gegenstand. Hierbei muss es sich um neue Konzepte handeln.

Frage GWG:

Das Programm für Universitätsstädte wird begrüßt, aber wie kann der Bezug zur Vergleichsmiete hergestellt werden?

Antwort:

Am besten wäre natürlich ein Mietspiegel, ansonsten wird Bezug auf entsprechende Vergleichswohnungen genommen. „Auch die von bestimmten Städten und Gemeinden nach § 32 des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 1. Januar 2009 zu erarbeitende Satzung zur Festlegung der Miethöhe kann zur Orientierung herangezogen werden“.

Kommunale Wohnungspolitik – das Beispiel Freiburg

Werner Hein, Amt für Wohnraumversorgung, Freiburg

Kommunale Wohnungspolitik

1. Planungsphase
Für welche Zielgruppen fehlen welche Wohnungen (Bedarfsanalyse, Wohnungsmarktbeobachtung etc.)?
2. Planungsphase
Mit welchen Instrumenten kann die Stadt die Wohnraumversorgung sicher stellen?
3. Planungsphase
Mit welchem Partner können die Ziele unter sozialen und wirtschaftlichen Faktoren erreicht werden?

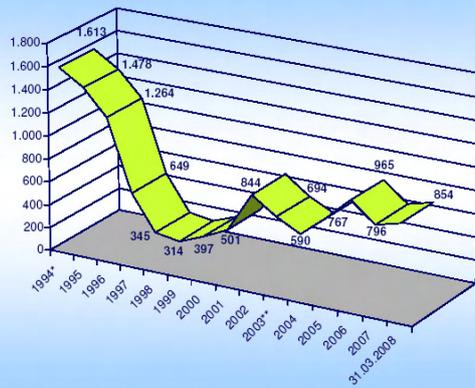
Bezahlbare Mietwohnungen

Ziele der Stadt

Wohnraumversorgung für

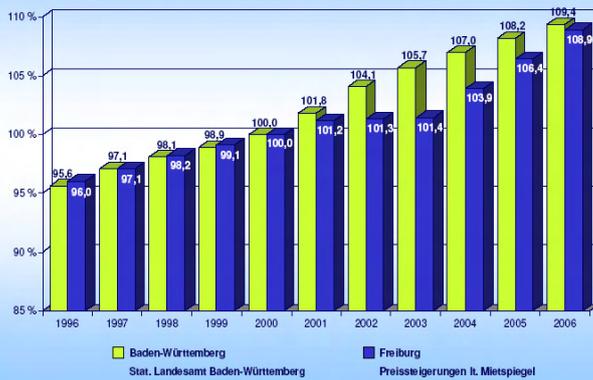
- ▶ Wohnungssuchende mit ökonomischen und/oder sozialen Zugangsproblemen
- ▶ Haushalte mit ganz besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung, z.B. soziale Randgruppen, Menschen mit Migrationshintergrund etc.

Entwicklung der Wohnungssucherkzahlen der Notfalldatei



* Beginn der Risikofeldbehebung - belegung
 ** In laufenden Jahr 2003 erfolgte bei ca. 250 Bestandsfällen durch Bereinigung der Statistik im Abgang

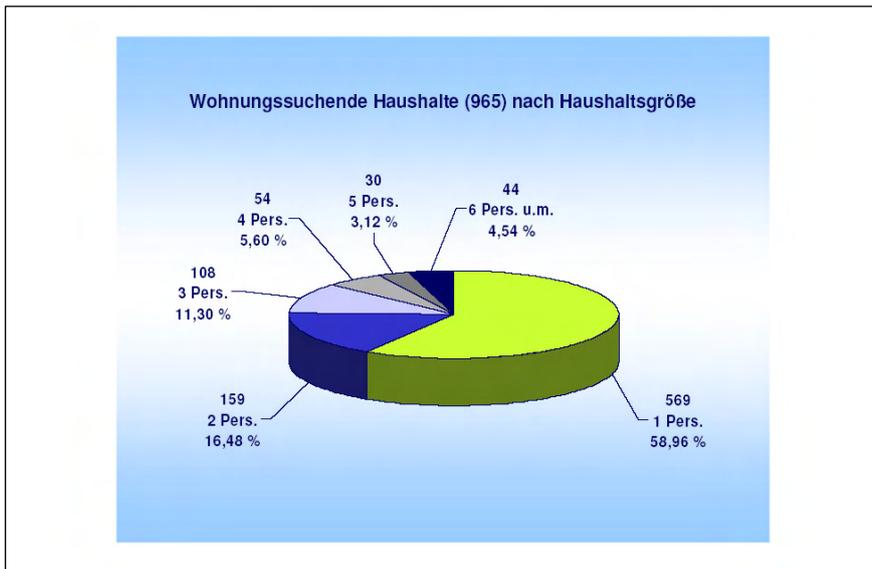
Mietpreisentwicklung Baden-Württemberg



Mietwohnraumförderung in Freiburg 1997 – 2007 (Landesmittel)



* Wohneinheiten



Bezahlbare Mietwohnungen

Instrumente

Baustein 1
Reduzierung von städtischen Grundstücken auf 20 % bei gleichzeitiger Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Baustein 2
Reduzierung des städtischen Erbbauzinses bei Abgabe von Grundstücken von 4% auf 1% bei gleichzeitiger Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Baustein 3
Städtebauliche Verträge zur Generierung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau

Bezahlbares Wohneigentum für junge Familien

Ziele der Stadt

- ▶ Förderung von Schwellenhaushalten
- ▶ Sickereffekt
- ▶ Entgegenwirken der Abwanderungsbewegungen
- ▶ Kostengünstiges und ökologisches Bauen

Bezahlbares Wohneigentum für junge Familien

Instrumente

- ▶ Städtischer Zinszuschuss wahlweise als eigenkapitalverstärkender Zuschuss
 - bei einem Kind 3 %
 - bei zwei Kindern 3,5 %
 - bei drei und mehr Kindern 4 %

aus max. 50.000 EUR Grundpfandrechten

- ▶ Geförderte Erbbauzinssätze bei städtischen Bauprojekten

anstatt 4 % Erbbauzins

 - bei einem Kind 3 %
 - bei zwei Kindern 2 %
 - bei drei Kindern 1,5 %
 - bei vier und mehr Kindern 1,0 %

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

In den letzten 10 Jahren

- ▶ **3,6 Mio EUR** für 1.100 neu geförderte Wohnungen
- ▶ **9 Mio EUR** in Wohnraumförderung z.B. Belegungsrechte, Objektzuschüsse etc.

Modellrechnung für 200 geförderte Wohnungen und verbilligter Abgabe eines städtischen Grundstückes

Folgende Subventionswerte entstehen:

- ▶ 20 % Grundstücksermäßigung
einmalig 960.000,-- €
- ▶ Jährliche Erbbauzinsermäßigung
bis 1% statt 4 % 144.000,-- €

Eigentumsförderung

Subvention für eine Eigentumsmaßnahme

Haushaltsansatz: Jährlich **245.000,-- EUR**





Fazit:

Landesförderung ist wichtig, aber ohne weitergehende kommunale Unterstützung reicht es nicht. Um die Akzeptanz zur Vermietung an soziale Randgruppen bei den Wohnungsbaugesellschaften zu verbessern, übernimmt die Stadt Freiburg Ausfallbürgschaften bei den Mieten und hilft den Gesellschaften bei Problemmietern.

Wohnberatungsstellen – die Bauwohnerberatung Karlsruhe

Alexander Grünenwald, Bed&Roses, Karlsruhe

Alexander Grünenwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) Gründung 1997
 Trägerschaft - Geschäftsführung - Partner Tel: 0721-59727.18
 e-mail: kontakt@bedandroses.de
 www.bedandroses.de

- Initiator:** Deutscher Werkbund Baden-Württemberg e.V.
- Geschäftsführung:** Michael Andritzky Soziologe
 Alexander Grünenwald Architekt
 Berta Heyl Architektin
- In Kooperation mit:** Monika Axtmann Gerontologin
 Dr. Thomas Hauer Kultur-Wissenschaftler
 Rechts- und Finanzierungsexperten
 Stiftungen, Vereine und Verbände
 Bau- und Betriebsträger, Investoren
 Baugruppen, Wohninitiativen
- Weitere Partner:** Stadt Karlsruhe
 Metropolregion Rhein-Neckar / URBAN PLUS

Mitglied und Regionalstelle im Forum Gemeinschaftl. Wohnen e.V. (FGW)
Bildungsträger für Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Alexander Grünenwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

Ausgangspunkt 1997:

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)
 eine Initiative des **Deutschen Werkbunds Baden-Württemberg**

Modell einer **stadtbezogenen Beratungs-, Initiierungs- und Moderationseinrichtung**

Grundfinanzierung über Haushalt der Stadt Karlsruhe

Auftraggeber, Kooperationspartner und Wirkungsbereiche

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



Heute:

- BWK als Bildungsträger:**
Tagungen, Seminare, Workshops, Vorträge, Fortbildungsveranstaltungen
- BWK als Berater und Netzwerkpartner**
Regionalstellenpartner FGW, Netzwerk Leuchtturmprojekte Metropolregion
- BWK als Konzept- u. Projektentwickler**
Initiierung und Entwicklung gemeinschaftlicher Wohn- und Quartierskonzepte
- BWK als Mittler + Projekt-Moderator**
Organisation von Beteiligungsprozessen
Zusammenführung von Projektpartnern,
- BWK als Projektbegleiter und Innovationsversicherer**
- BWK als Forschungspartner**
Begleitforschungen, Beteiligung an öffentlichen Forschungsaufträgen

■ Auftraggeber, Kooperationspartner und Wirkungsbereiche

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



Kongresse, Tagungen und Buch: „Neues Wohnen fürs Alter“
 Karlsruhe Nov. 03, Mannheim Juli 04, Freiburg Nov. 04
 Leimen Nov. 05, Speyer Sept. 06, Herrenalb Nov. 06

Herrenalb 11.-13. April 08
 „Nachbarschaft – Gemeinschaft – Community“
 Frankenthal 08. Juli 08 Regionaltagung Leuchtturmprojekte

■ Bildungsträger-Aktivitäten: Kongresse, Tagungen, Workshops, Seminare, Vorträge, Beratungen, Veröffentlichungen, Fernseh- und Rundfunkbeiträge, Forschungsarbeiten, Begleitforschungen



Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



<input type="checkbox"/>	Eigene Wohnung / Häuslichkeit	Klassisch
<input type="checkbox"/>	Selbst organisierte Wohngemeinschaften (Wohnung / Haus)	Jeder hat eigenes Zimmer, Gemeinschaftsräume (2-6 Personen)
■	Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Eigene Haustür / Gemeinsames Dach)	Ca. 6-30 Part. (z.B. Verein, Baugem, Genoss.) eigene Wohnng, Gem. Räume
■	Integriertes Wohnen (Gruppen in größeren Wohnkomplexen)	Ca. 30 bis 100 Wohneinheiten mit profess. u. Nachbarsch. Diensten
■	Quartiersbezogene Wohnkonzepte / Siedlungsgemeinschaften	Ganzes Quartier, Stadtteil, meist betreut durch Wohnbauunter.
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen / Service Wohnen, (selbständige altengerechte Wohnungen)	30 u. mehr WE, Profess. Dienste, teilstationäre Einrichtungen
■	Betreute Wohngemeinschaften (große Wohnung 150-200 m ²)	4-10 Pflegebedürftige, Professionelle Dienste Haushalt. Betreuung
■	Größere Wohngruppen selbständig Lebender, Community mit hoher Selbstorganisation	Singles, Familien, Alleinerziehende, ca. 20-80 Wohneinheiten, umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen

■ Neue Wohnformen, Stand und Perspektiven

In Anlehnung an: Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg 2006

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



Beispiel 1:
BWK als Quartiersentwickler und Prozessmoderator

■ ■ Quartiersbezogene Wohnkonzepte / Siedlungsgemeinschaften Ganzes Quartier, Stadtteil, meist betreut durch Wohnbauunter.

■ ■ Neue Wohnformen, Stand und Perspektiven
 in Anlehnung an: Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg 2006

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



■ ■ 15. Juli 1997: **Kooperationsvereinbarung** zwischen Stadt Karlsruhe, Werkbund, Wüstenrot Stiftung und der Volkswohnung wird geschlossen

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



■ ■ Modellvorhaben BauWohnberatung / Pilotprojekt Smiley West
 Moderationsprozess über 12 Monate mit 350 Interessenten und ca. 2.000 Brezeln...

Alexander Grünwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



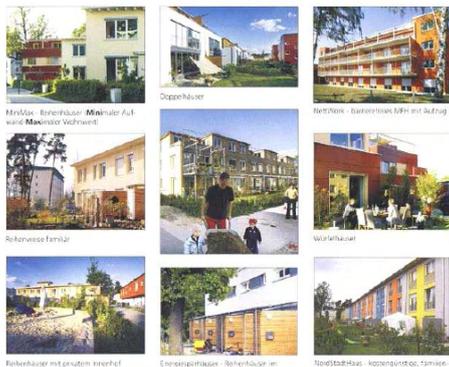
■ ■ Modellvorhaben BauWohnberatung / Pilotprojekt Smiley West /
 Bauträgergestütztes Baugruppenmodell / Volkswohnung Karlsruhe
 8 Baugruppen realisieren nach 1 Jahr Planungsprozess ihre Wohnvorstellungen im 1. BA,

Alexander Grünwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



■ ■ Modellvorhaben Smiley West: Die fertiggestellte Siedlung

Alexander Grünwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



1. **Minimax** –
minimaler Aufwand
maximaler Wohnwert
2. **Reihenweise familiär**
3. **Reihenhäuser mit
privatem Innenhof**
4. **Doppelhäuser**
5. **Energiesparhäuser**
Reihenhäuser KfW 60
6. **NettWork** barrierefrei
7. **Nordstadthaus**
kostengünstige
familienfreundliche
Reihenhäuser
8. **Würfelhäuser**

■ ■ Modellvorhaben Smiley West: Deutscher Bauherrenpreis 2006

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



**Beispiel 2: BWK als Berater von Interessentengruppe und
 Umsetzungsmoderator**

- ■ **Gemeinschaftliche Wohnprojekte** (Eigene Haustür / Gemeinsames Dach)
- **Ca. 6-30 Parteien (z.B. Verein), eigene Wohnungen, Gem. Räume**

- ■ **Neue Wohnformen, Stand und Perspektiven**
 in Anlehnung an: Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg 2006

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



- ■ **Der Verein ZAG e.V. – Zukunft Alternativ Gestalten –**
 erstes Treffen des Vereins in den Räumen der BWK am 29.02.2000

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



- ■ **Wer, mit wem, wohin?**
 „Schubladenmodell“ als Hilfe zur konfliktfreien Wohnungsverteilung

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

Grünewald + Heyl Architekten



■ ■ ZAG am Hofgarten – 15 Wohnungen + 1 Gemeinschaftsraum
 Bezug: November 2004

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

Grünewald + Heyl Architekten



„Das Alter ist
 nicht ein
 Rest,
 sondern ein
 ganz Neues,
 für sich
 bestehendes
 Großes“
 (Käthe
 Kollwitz)

■ ■ Roter Kubus mit vorgestellten Elementen:
 Treppen und Erschließungsgänge im Norden,
 Balkone, Terrassen und Decks im Süden

Alexander Grünewald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

Grünewald + Heyl Architekten



■ ■ Der ZAG-Gemeinschaftsraum am öffentlichen Durchgang
 privat gekauft - gemeinschaftlich genutzt
 45 m² für Vereinstreffen, Feste, Gästewohnung

Alexander Grünwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



**Beispiel 3: BWK als Animator von Kommunen +
 Wohnungswirtschaft, Konzeptentwickler, Projektmoderator**

■ ■ **Integriertes Wohnen** Ca. 30 bis 100 Wohneinheiten mit profess.
 (Gruppen in größeren Wohnkomplexen) u. Nachbarsch. Diensten

■ ■ **Quartiersbezogene Wohnkonzepte /
 Siedlungsgemeinschaften** Ganzes Quartier, Stadtteil, meist betreut
 durch Wohnbauunterern.

■ ■ **Betreute Wohngemeinschaften** 4-10 Pflegebedürftige, Professionelle
 (große Wohnung 150-200 m²) Dienste / Haushalt. Betreuung

■ ■ **Neue Wohnformen, Stand und Perspektiven**
 in Anlehnung an: Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg 2006

Alexander Grünwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



Leuchtturmprojekte Neues Wohnen im Alter Pilotstädte

Hessen Baden-Württemberg Rheinland Pfalz	Bensheim	Wiesloch
	Worms	Speyer
	Walldorf	Mannheim
	Ludwigshafen	Heidelberg



Alexander Grünwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



■ ■ **Ludwigshafen Stadtteil Pflingstweide: Trabantensiedlung, 70er Jahre,
 6.500 EW, 40% Leerstand. Ungenutzte Erdgeschosszone**

Alexander Grünewald Bau/Wohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 Forschungsfeld: "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere"



Einbindung erster Interessenten

Grundrissvarianten und Konzeptbausteine wurden mit ersten Interessenten diskutiert. Die Hinweise flossen in das Konzept ein.



- ■ Workshops mit allen Projektbeteiligten zur Wunsch und Zielfindung, Interessentensammlungen, Baustellenbesichtigungen

Alexander Grünewald Bau/Wohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



Bewohnertreff:
 Das Erdgeschoss bietet Raum für Kommunikation. Hier trifft man:
 • den Netzwerker,
 • die „Conciere“ und
 • andere Menschen aus dem Stadtteil.

■ ■ Grundriss EG

Alexander Grünewald Bau/Wohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 78185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



Wohnung 1: 78,08 qm
 Wohnung 2: 48,00 qm
 Wohnung 3: 47,75 qm
 Wohnung 4: 41,14 qm
 Wohnung 5: 73,31 qm
 Wohnfläche 8./9.OG ges.: 586,01 qm
 Gemeinschaftsfläche 8./9.OG ges.: 62,18 qm

■ ■ Generationenübergreifende Gemeinschaft 8. / 9. OG
 Wahlverwandtschaften: „Eine neue Familie“

Alexander Grünewald Bau/Wohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“



- Verein (e.V.)
- GmbH
- Genossenschaft
- Miethäusersyndikat – GmbH
- Gesellschaft bürgerl. Rechts (GbR)
- Kommanditgesellschaft – GmbH (GmbH & Co KG)
- Eigentumswohnungen (WEG)
- Kombinationsmodelle
- Mietermodelle
- Erbbaurechte

■ ■ Rechtsformen

Alexander Grünewald Bau/Wohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

+ Grünewald + Heyl Architekten



■ ■ Grundriss Erdgeschoss



Wohnungen + Gemeinschaftsbereiche

Alexander Grünewald Bau/Wohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de
 Workshop Tübingen 17.10.08:
 „Wohnberatungsstellen“

+ Grünewald + Heyl Architekten



■ ■ i3-Community: Gemeinschaftlich selbstorganisiert Wohnen
 Karlsruhe, Kirchfeld Nord



Alexander Grünenwald BauWohnberatung Karlsruhe Ludwig-Marum-Str. 38 76185 Karlsruhe 0721-59727.18 kontakt@bedandroses.de

Workshop Tübingen 17.10.08:
„Wohnberatungsstellen“



■ ■ Infoveranstaltungen am 19. Juli und 10. Oktober 2007
Int. Department Uni Karlsruhe

Frage

Wie finanziert sich die Bauwohnberatung Karlsruhe?

Antwort

Aus Beratungsaufträgen und Anträgen zu Forschungsprojekten und Förderprogrammen

Wie kann es in Tübingen weitergehen?

Hierzu verteilten sich die Teilnehmenden auf drei parallele Arbeitsgruppen zu den Themen Organisationsform (Moderation Peter Schmid), Beratungsangebote (Moderation Alexander Grünenwald) und kommunale Unterstützungsmöglichkeiten (Moderation Werner Hein). Die Arbeitsgruppen hatten ca. eine Stunde Zeit, zu ihrem Thema Ideen für Tübingen zu entwickeln

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Protokoll der Arbeitsgruppe: „Organisationsformen“

Ausgangssituation

Die Arbeitsgruppe stellt übereinstimmend fest, dass für niedrigere und mittlere Einkommensgruppen (unterhalb der Eigentumsschwelle) kein ausreichendes Angebot in Tübingen besteht. Abwanderungstendenzen von „Schwellenhaushalten“ ins Umland sind die Folge. Gleichzeitig hat die Sozialverwaltung zunehmenden Unterbringungsbedarf.

Für preiswerten Mietwohnungsbau, aber auch begleitend für bezahlbare Eigentumsmaßnahmen (z.B. innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen), müssen politische Weichenstellungen erfolgen.

Potenzielle Akteure (Investoren), die in preiswerten Wohnungsbau investieren könnten, haben das gleiche Problem: Eigenkapitalschwäche (trotz aller Bemühungen, durch Senkung von Standards die Gestehungskosten zu reduzieren, was auch nicht immer die erhofften Effekte hat). Die Mittel der städtischen Gesellschaft GWG sind in Modernisierungsmaßnahmen gebunden.

Handlungsmöglichkeiten

Folgende politische/administrative Rahmenbedingungen sind zu setzen:

- Planungssicherheit für den Zugang zu bestimmten Baufeldern
- Preisbegrenzung des Bodenpreises für bestimmte Einkommensgruppen (Marktpreis minus 20 Prozent wie Freiburg reicht nicht)
- Ggf. Bestellung von Erbbaurechten zur Verringerung des Liquiditätsbedarfes
- Erstellung eines Liegenschaftskatasters, in dem regelmäßig geeignete Baufelder, aber auch Bestandsliegenschaften ausgewiesen und zwischen den Ämtern hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung abgeglichen werden.
- Transparente Ausschreibungskriterien für Grundstücks- und Hausvergaben

Alle Gruppierungen, die in der Stadt „frei herumschweben“, brauchen eine geeignete Anlaufstelle. Dort sollte eine Klärung möglich sein, welches das geeignetste „Dach“ ist.

Als Dachlösungen könnten sich anbieten:

- Miethäuser-Syndikat
- Vorhandene Baugenossenschaft/en
- Neu zu gründende Baugenossenschaft, ggf. betreut durch eine vorhandene Gesellschaft

Weiteres Vorgehen

Es sollte regelmäßig eine Börse angeboten werden, bei der sich die Akteure auf der Angebots- und Nachfrageseite austauschen können. Plattform dazu könnte eine neu einzurichtende Wohnberatung sein. Die Stadt könnte so etwas wie einen Qualitätskatalog (Wohnprojekt-TÜV) entwickeln, dem sich Baubewerber unterziehen müssen, um dauerhafte (oder zeitlich gebundene) Sicherstellung der städtischen Ziele zu gewährleisten.

Alle Ämter schließen sich zur Koordinierung der Maßnahmen (siehe Punkt „Handlungsmöglichkeiten“) kurz. Parallel könnte durch ein örtliches (genossenschaftliches oder öffentlich-rechtliches) Geldinstitut ein (Wohn-) Spar-Produkt angeboten werden, das einerseits Tübinger Bürgern eine Geldanlagemöglichkeit, andererseits Re-Finanzierungsspielräume für Bauvorhaben eröffnet.

Protokoll der Arbeitsgruppe „Beratungsangebote“

Der Arbeitsgruppe lag ein Papier vor, in dem eine Vorbereitungsgruppe bereits erste Überlegungen zu einer Wohnagentur in Tübingen zusammengetragen hatte:

Vorbereitung einer Wohn- und Projektberatung in Tübingen

Ausgehend von einem deutlichen Defizit, nämlich dem Fehlen einer zentralen Anlaufstelle für Wohnungssuchende in Tübingen, hat eine kleine spontane Arbeitsgruppe im Sommer 2008 in drei Treffen erste Überlegungen zur Einrichtung einer Wohnagentur in Tübingen angestellt. Beteiligt an dieser Vorbereitung waren:

- Frau Baubürgermeisterin Ulla Schreiber
- Frau Dr. Sybille Hartmann, pers. Referentin der Baubürgermeisterin
- Herr Erwin Kärcher, Behinderbeauftragter der Stadtverwaltung Tübingen
- Frau Barbara Kley, Stabsstelle für Senioren bei der Stadtverwaltung Tübingen
- Herr Prof. Ulrich Otto, FHS St. Gallen
- Herr Bernhard Späth, Stadtseniorenrat
- Herr Dr. Uwe Liebe-Harkort, Stadtseniorenrat
- Herr Ernst-Werner Briese, Kreissenjorenrat

Als Ausgangsbasis für die notwendige breite Debatte mit Akteuren des Tübinger Wohnungsmarktes hat die Arbeitsgruppe die aus ihrer Sicht wichtigen Fragen zu einer Wohnagentur in Tübingen formuliert und dazu erste Antwortvorschläge erarbeitet:

- I WARUM braucht Tübingen eine Wohnagentur?
- II WAS soll die Wohnagentur leisten?
- III WELCHE Voraussetzungen braucht die Wohnagentur?
- IV WER finanziert die Wohnagentur (bzw. kooperiert anderweitig)?

I WARUM braucht Tübingen eine Wohnagentur?

Es gibt eine hohe Nachfrage nach besonderen Wohnformen in Tübingen

- Die Beteiligten haben großes Interesse an der Koordination aller Angebote
- Die Wohnungssuchenden haben Interesse an Vermittlung, Beratung, Projektsteuerung
- In der Bürgerschaft besteht Interesse an Wohn- und Wohnumfeldverbesserung
- Der soziale Wohnungsbau findet nicht mehr statt

Fazit: Mit einer Wohnagentur kann eine Plattform geschaffen werden, um generationenfreundliches Wohnen in Tübingen für alle Bevölkerungsschichten, für alle Wohn- und Lebensformen und für alle Lebensabschnitte zu ermöglichen.

II WAS soll die Wohnagentur leisten?

Beratung

Die Ratsuchenden sollen Unterstützung erhalten bei der Ermittlung ihrer Wohnbedürfnisse. Sie sollen einen Überblick erhalten die verschiedenen Wohnformen und Organisationsmodelle sowie die Finanzierungs-, Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten. Angeboten werden soll auch die Prozessberatung von der Entwicklung einer ersten Idee für gemeinschaftliche Wohnformen bis zum Einzug in das fertige Bauprojekt.

Vermittlung

Die Wohnagentur kann alle Informationen zum Wohnungsangebot und zur Nachfrage in Tübingen bündeln. Hierzu gehört die Koordination aller Angebote, eine Wohnungstauschbörse sowie die Weitervermittlung fachlicher Beratung.

Datenbank und Wissensplattform

Die Wohnagentur kann Beispiele zu verschiedenen Wohnformen im lokalen und überregionalen Bereich sammeln und aufbereiten, die Übersicht über aktuell aktive Projekte, Initiativen, Gruppen zugänglich machen, ein Kataster barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraums in Stadt und Landkreis Tübingen zusammentragen und zur Verfügung stellen. Zur Datenbank gehört auch die Bündelung der vorhandenen großen Erfahrung mit verschiedenen Wohnformen und der Zugang zu entsprechenden Literatur- und Internetinformationen.

Beratung von Schlüsselinstitutionen

Dank der Bündelung der Informationen zum Wohnraumangebot und zur Wohnraumnachfrage kann die Wohnagentur Verwaltungen, politische Institutionen und Gremien und am Wohnungsbau Beteiligte wie z.B. Architekt/innen informieren und beraten.

Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Das Angebot und die Leistungen der Wohnagentur müssen über eine aktive Öffentlichkeitsarbeit vermittelt werden. Dazu gehört auch ein attraktives Schaufenster, die Präsentation von Ausstellungen sowie ein anspruchsvoller und aktueller Web-Auftritt.

Ggf. zusätzlich möglich: Initiierung neuer Wohn-, Planungs- und Finanzierungskonzepte für Bauwillige

Hierzu kann ein zukunftsorientiertes Bedarfsmanagement ebenso gehören wie die Entwicklung integrations-, netzwerk- und unterstützungsfreundlicher Wohnformen.

III WELCHE Voraussetzungen braucht die Wohnagentur?

Die Wohnagentur muss unabhängig von Interessengruppen arbeiten können. Das Beratungsteam ist interdisziplinär zusammengesetzt und kann auch flexible Beratungszeiten für Einzelpersonen und Gruppen anbieten. Optimal wäre ein Kombination von Hauptamtlichen und Ehrenamtlichen. Die Beratungsstelle muss im öffentlichen Raum präsent sein, die Räume sollen niedrigschwellig und barrierefrei erreichbar sein. Das Einstiegsangebot sollte gratis sein, die weitere Beratungen kostenpflichtig, ggf. mit Sozialstaffelung.

Kosten müssen kalkuliert werden für das Beratungsteam mit drei Personen, Büromiete, Honorare, teilAuto-Nutzung, Versicherungen, Betriebskosten, Schulungen, Öffentlichkeitsarbeit

IV WER finanziert die Wohnagentur (bzw. kooperiert anderweitig)?

Zur Initialfinanzierung können Förder- und Forschungsprogramme eingeworben werden bzw. Stiftungen angefragt werden. Vorstellbar ist auch evt. ein. Partnerprojekt mit FHS St. Gallen in Verbindung mit einem Modellvorhaben.

Für die laufende Finanzierung des Betrieb der Agentur sind langfristige Beiträge denkbar von Stadt, Kreis, Land, Banken, Wohnungsbaugesellschaften, Bausparkassen oder auch dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA). Projekte können auch in Partnerschaft mit der FHS St. Gallen finanziert und durchgeführt werden.

Bestandsaufnahme der Arbeitsgruppe:

1. Was soll eine Wohnagentur leisten?

- Informationen vorhalten über Wohn/Rechtsformen?
- Hilfen für Initiativgruppen
- Selbst initiativ werden oder nur Angebotsberatung?
- Initiale Beratung zu Organisationsmöglichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten, lokale Grundstücke und Gebäude
- Kommunikation der Gruppen fördern
- Vorhanden Potenziale zusammenführen

2. Wie kann es in Tübingen weitergehen?

In unterschiedlichen Institutionen gibt bereits Fachwissen vor Ort:

- Kreissenorenrat
- Häuser-Syndikat
- Architektenkammer
- Volkshochschule
- Stadtseniorenrat

Diese Institutionen können sich zusammensetzen und ein erstes Arbeitsmodell entwickeln. Auf dieser Basis können Anträge auf finanzielle Unterstützung gestellt, aber auch einfach mit dem Beratungsangebot in einer ersten Stufe begonnen werden.

Moderation der Arbeitsgruppe: Alexander Grünenwald

Protokoll der Arbeitsgruppe „Kommunale Unterstützungsmöglichkeiten“

Bestandsaufnahme – was gibt es bereits für Unterstützungsangebote in Tübingen?

Grundsatzprogramm „Wohnen“:

Das 1999 vom Gemeinderat beschlossene Grundsatzprogramm Wohnen wurde bisher bei der Außenentwicklung angewandt. Es sieht einen erhöhten Flächenabzug (zusätzlich 15 Prozent zu einem Drittel des Verkehrswerts) im Rahmen einer freiwilligen Umlegung vor. Der erhöhte Flächenbeitrag wird für die Finanzierung der für das neue Baugebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und zur Förderung des Wohnungsbaus (Grundstücksverbilligung für den sozialen Mietwohnungsbau und für Eigentumsmaßnahmen) eingesetzt. Das Grundsatzprogramm Wohnen wurde bisher in den Baugebieten „Südlicher Stäudach“ und „Käppelesäcker“ angewandt, und soll auch im Baugebiet „Jesinger Loch“ Anwendung finden. Verfahren für freiwillige Umlegungen hängen von der Zustimmung aller Beteiligten ab. Sperrt sich nur eine Partei, ist das Verfahren blockiert. Die Ziele des Grundsatzprogramms Wohnen sind jedoch nur über eine freiwillige Umlegung zu erreichen.

Entwicklungsmaßnahmen und WIT

Bei der Entwicklung auf den Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch angewandt. Hierbei ist die Stadt angehalten, sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu erwerben und nach der Entwicklung wieder zu veräußern. Gewinnerzielung ist nicht vorgesehen; erwirtschaftete Gelder müssen in die städtebauliche Neuordnung bzw. für die Erstellung von Infrastruktur reinvestiert werden. Für die Entwicklungsmaßnahme gibt es vielfältige Fördergelder aus verschiedenen Töpfen. Die Entwicklungsmaßnahme bedarf einer gründlichen Voruntersuchung, und die Begründung muss ergeben, dass erhöhter Bedarf besteht (Wohnungen, Gewerbeflächen) und es keine anderen Alternativen gibt. Im Entwicklungsbereich bauen überwiegend Privatleute in „privaten Baugemeinschaften“. Familien, Singles, Gewerbetreibende oder Investoren für Mietflächen schließen sich zusammen, um nach ihren eigenen Vorstellungen ein Stadthaus zu errichten. Diese Baugruppen erhalten eine Grundstücksoption von der Stadt, beauftragen eine/n Planer/in und können das Vorhaben meist zu wesentlich niedrigeren Kosten als konventionelle Bauträger realisieren. Die Bildung von Baugemeinschaften wird durch die von der Verwaltung angebotenen „Stadthausbörsen“ unterstützt.

Im Rahmen der Innenentwicklung tritt die Grundstücksentwicklungsgesellschaft der WIT als Käufer von Flächen – i. d. R. Brachflächen – auf, mit dem Ziel diese dann später selber zu entwickeln und zu vermarkten. Dies geschieht jedoch nicht im Sinne einer Bodenbevorratung, sondern mit der Vorgabe, dass die Flächen möglichst schnell entwickelt werden, damit sich der Aufkauf der Flächen und die Herstellung von notwendigen Infrastrukturen bald refinanzieren.

Baulückenbörse

Die Stadtverwaltung bietet auf ihrer Homepage allen Grundstückseigentümern an, sich kostenlos in die Baulückenbörse einzutragen. In Tübingen gibt es mehr als 750 Baulücken, von denen fast 700 für den Wohnungsbau geeignet sind. Mit der Nutzung dieser Baulücken könnte Wohnraum für fast 4.000 Menschen geschaffen werden, ohne dass neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden muss.

Vorschläge - Wie können die Rahmenbedingungen für Bauwillige verbessert werden?

Kostenoptimierung durch Selbstbauer:

Die Stadt kann Rahmenbedingungen schaffen, damit die Einsparpotenziale beim „selber und gemeinsam Bauen“ genutzt werden. Entsprechende Beispiele sind in der Literatur vorhanden.

Optionsverlängerung für Baugruppen:

Die Bildung von Baugruppen bzw. Baugemeinschaften ist zeitintensiv. Die Befristung der Kaufoptionen lässt oft nicht ausreichend Zeit, um alle offenen Fragen in den zu bildenden Gruppen zu klären.

Vorschläge zum weiteren Vorgehen

- Tübingen muss sich wohnungspolitische Ziele setzen
- Es braucht eine Struktur für das Bedarfs- und Angebotsmanagement bei Wohnungen und Wohnbauflächen
- Zielgruppenorientierte Angebote brauchen eine genaue/differenzierte Wohnungsmarktbeobachtung
- Es braucht alternative Akteure und revolutionäre Ideen
- Im kommunalen Haushalt müssen Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden
- Mit dem Land Baden-Württemberg werden Spielregeln zum Verkauf der landeseigenen Grundstücke in Tübingen vereinbart
- Standards bei Wohnungsbau werden hinterfragt und die Möglichkeiten zur Kosteneinsparung durch Standardsenkung genutzt
- Alt hilft Jung durch Wohnungstausch wird organisatorisch unterstützt

Moderation der Arbeitsgruppe: Werner Hein

Vereinbarung über die nächsten Schritte nach dem Workshop

1. Die Dokumentation des Workshops geht an alle Beteiligten und den Gemeinderat.
2. Die Verwaltung erstellt eine Vorlage für den Gemeinderat mit einem Vorschlag für das weitere Vorgehen.

