

DRUCKSACHE - NR. 2017-195

ÖFFENTLICH

17.11.2017 | Anlagen: 1 | Az: 640.0

Grundstücks- und wohnungsbaupolitische Strategie - Generalanmietung von Wohnraum durch die Stadt Herrenberg - Geförderte Mietwohnungen auf dem Leibfriedareal

Kontakt: Herr Rainer Stingel | Bauverwaltung
Tel: 07032/924-265 | E-Mail: r.stingel@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Technischen Ausschuss		12.12.2017	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat		19.12.2017	Ö	zur Beschlussfassung

Ö

I. Beschlussantrag

1. Dem in Ziff. 2.1 dieser Drucksache dargestellten Programm zur Generalanmietung von Wohnraum durch die Stadt Herrenberg wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt im Rahmen dieses Programms jährlich ca. 10 Wohnungen zu fördern und mit entsprechenden Investoren Verträge abzuschließen.
3. Die auf dem Leibfriedareal vorgesehenen geförderten Mietwohnungen werden von der Stadt Herrenberg für die Dauer von 15 Jahren angemietet und an Mietinteressenten mit Wohnberechtigungsschein unter Beachtung sozialer Aspekte weiter vermietet. Diese Wohnungen sollen dezentral eingestreut im Quartier realisiert werden.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Generalanmietung von Wohnraum durch die Stadt zum ortsüblichen Mietpreis (Mietspiegel)
- Mietdauer 20 Jahre
- Weitervermietung durch Stadt an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein
- Absenkung des Mietpreises für die Mieter (Subjektförderung) analog den Regelungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW auf 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Bereitstellung von preisgünstigem Mietwohnraum ohne Eigeninvestitionsmaßnahmen der Stadt
- Zeitnahe Umsetzung und Handlungsfähigkeit der Stadt entsprechend Punkt 2 des 12-Punkte Programms der Wohnungsbaupolitische Strategie
- Bindung von Wohnraum für spezifische Zielgruppen
- Förderung des Neubaus von 10 bis 15 Wohnungen pro Jahr durch dieses Modell

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2020 / Ziele

Handlungsfeld / Handlungsziel

H 5.1 Wohnen und Wohnumfeld:

Z 5 Schaffung grundlegender Rahmenbedingungen zur Förderung alternativen und vielfältigen Wohnraumboten für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für die unterschiedlichen Lebensstile

Projekte und Maßnahmen

P4 Fortsetzung der kommunalen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Kurzfristige Umsetzung und Handlungsfähigkeit der Stadt entsprechend Punkt 2 des 12-Punkte Programms der Wohnungsbaupolitischen Strategie zur Schaffung bzw. Bindung von Wohnraum für spezifische Zielgruppen.

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Im Rahmen der Untersuchungen zur grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie der Stadt Herrenberg (DS 2017-108) wurde der Neubaubedarf an Sozialmietwohnungen in Herrenberg langfristig mit jährlich ca. 6 Wohnungen mit einem mittelfristigen Nachholbedarf von zusätzlich ca. 10 Wohneinheiten jährlich ermittelt. (Vgl. S. 29/30 der grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie vom April 2017)

Zwischenzeitlich ist es gelungen, mit der Fa. Instone Real Estate eine Vereinbarung zu treffen, wonach im Rahmen der Neubebauung des Leibfriedareals 10 % der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen und weitere 10 % als geförderte Eigentumswohnungen für Selbstnutzer im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW gebaut werden.

Nach Einschätzung der Verwaltung werden die Fördermöglichkeiten der Landeswohnungsbauprogramme vor allem in größeren Bauprojekten mit einer Mischung an frei finanzierten Wohnungen und geförderten Wohnungen in Anspruch genommen, in welchen in einer Mischkalkulation die Programmanforderungen des Förderprogramms, insbesondere die Begrenzung der Miethöhe auf 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete, besser aufgefangen werden können. Für Bauherren kleinerer Wohneinheiten ist dieses Programm weniger interessant. Die wesentlichen Regelungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 sind dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Um auch in kleineren Projekten einen Bestand an bezahlbarem Wohnraum verfügbar zu machen, hat die Verwaltung weitere Überlegungen angestellt um zeitnah für Personen, deren Einkommen im Rahmen der Einkommensgrenzen des Landeswohnungsbauprogramms liegt, ein Wohnungsangebot zu schaffen. Eine solche Möglichkeit sieht die Verwaltung in der

2.1 Generalanmietung von Wohnraum durch die Stadt Herrenberg

- Die Stadt Herrenberg bietet Bauherren die Generalanmietung von Neubauwohnungen zum ortsüblichen Mietpreis (abzüglich Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis) an.
- Die Mietdauer wird mit mindestens 20 Jahren vereinbart.
- Die Stadt Herrenberg vermietet diese Wohnungen unter Berücksichtigung von Sozialaspekten und Einkommensverhältnissen weiter.
- Für Mieter, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des Landeswohnungsbauprogramms liegen, wird die an die Stadt zu bezahlende Miete auf 2/3 der ortsüblichen Vergleichs-

miete abgesenkt. Die Differenz trägt im Rahmen einer Fördervereinbarung mit dem Mieter die Stadt. (Subjektförderung)

- Die Einkommensverhältnisse der Mieter werden in regelmäßigen Zeitabständen geprüft und bei Überschreiten der Einkommensgrenze die Mietabsenkung im Einzelfall stufenweise gesenkt.
- Nach diesem Modell sollen zunächst auf die Dauer von 5 Jahren jährlich durchschnittlich 10 Wohnungen gefördert werden. Danach soll über eine Weiterführung neu entschieden werden.
- Bei dann insgesamt 50 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 80 qm und einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 11 €/qm und Monat ergibt sich eine Gesamtmiete von 528.000 € pro Jahr und ein Subventionsbetrag (33 %) in Höhe von 176.000 €/Jahr.
- Ein erstes konkretes Projekt mit 9 Wohnungen kann in der Ortsmitte von Gültstein nach diesem Modell realisiert werden. (Vgl. die nichtöffentliche DS 2017-223)

2.2 Geförderte Wohnungen auf dem Leibfriedareal

Die Stadt Herrenberg hat mit der Fa. Instone Real Estate Development GmbH vereinbart, dass auf dem Leibfriedareal 10 % der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen im Landeswohnungsbauprogramm gebaut werden. (Vgl. DS 2017-154) Es wurde zunächst noch offen gehalten, ob die Stadt Herrenberg sich ein Belegungsrecht an diesen Wohnungen sichert oder ob diese Wohnungen ebenfalls von der Stadt als Generalanmieterin übernommen werden. Bei reinen Belegungsrechten wurde die Bindungsfrist mit 10 Jahren angeboten. Bei einer Generalanmietung würde die Laufzeit 15 Jahre betragen. Diese Wohnungen werden dezentral im Quartier in verschiedenen Gebäuden „eingestreut“ werden.

Nach zwischenzeitlicher verwaltungsinterner Abstimmung soll die Generalanmietung der Wohnungen mit einer 15 - jährigen Laufzeit sowie die dezentrale Platzierung dieser Wohnungen in verschiedenen Gebäuden weiterverfolgt werden. Damit wird eine städtebaulich gute Einbindung der geförderten Wohnungen in das Gesamtquartier erreicht und über die 15-jährige Mietzeit eine möglichst lange Verfügbarkeit gewährleistet.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Anmietung von Wohnungen kann kurzfristig dem Handlungsziel nach Punkt 2 des 12-Punkte Programms der Wohnungsbaupolitische Strategie in Bezug auf den Bedarf an gefördertem Wohnraum gefolgt werden. (vgl. Drucksache Nr. 2017-108). Nach diesem Programm sind in Herrenberg entsprechend der Bedarfsberechnung bis ins Jahr 2025 mindestens 6 Sozialmietwohnungen jährlich neu herzustellen; zum Abbau des Nachholbedarfs bei den Sozialmietwohnungen zusätzlich ca. 10 Wohnungen jährlich.

Durch die Generalanmietung von Wohnungen durch die Stadt kann diesem Ziel kurzfristig nachgegangen werden, ohne dass erhebliche Investitionsmittel der Stadt gebunden werden. Vorgesehen ist, private Investoren durch die Generalanmietung eine sichere Kapitalanlage zu bieten und diese von den Aufgaben der Wohnungsverwaltung und dem Mietausfallrisiko zu entlasten. Ein erstes Projekt dieser Art kann in der Ortsmitte von Gültstein realisiert werden. (vgl. n.ö. DS 2017-223). Die Verwaltung wird dieses Modell weiteren Investoren, Bauherren und privaten Grundstückseigentümer anbieten. Das Modell eignet sich auch für die Reinvestition von Grundstückserlösen, welche durch Ausübung der Ankaufsrechte der Stadt Herrenberg in den Neubaugebieten frei werden. Ggf. kann sich hier auch ein Betätigungsfeld der neu gegründeten städtischen Entwicklungsgesellschaft ergeben indem diese solche Wohnbauprojekte organisiert und (vor-)finanziert, in welche sich private Investoren einkaufen können oder die im Bestand gehalten werden.

Im Rahmen der Weitervermietung dieser Wohnungen an Familien mit geringerem Einkommen (Wohnberechtigungsschein) erfolgt von Seiten der Stadt eine Förderung in Anlehnung an das Mietwohnraumförderprogramm des Landes als Subjektförderung.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau 2017 (VwV-Wohnungsbau BW 2017) wird während der Dauer der Mietzeit die vom Mieter zu bezahlende Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen entsprechender Fördervereinbarungen um 33 Prozent abgesenkt. (sogenannte 2/3 Regelung). Diese Differenz wird seitens der Stadt Herrenberg als Subjektförderung getragen. In zeitlichen Abständen von 2 Jahren werden die Einkommensverhältnisse der Mieter geprüft und die Mietsubvention im Einzelfall ggf. stufenweise zurückgefahren.

Bereits bei **früheren Projekten im Mietwohnungsbau** wurden die Investoren bzw. Bauträger finanziell von Seiten der Stadt unterstützt, sei es durch vergünstigte Grundstückspreise, zinslose Darlehen oder Übernahme der Subjektförderung.

Ebenfalls wird der **Erwerb von städtischen Wohnbaugrundstücken** zur Errichtung eines Familienheimes von Seiten der Stadt durch verschiedene Möglichkeiten gefördert bzw. der Verkaufspreis der städtischen Grundstücke ermäßigt:

- Grundermäßigung für Kinder (3.000 Euro für jedes zum Haushalt gehörendem Kind, ebenfalls wenn innerhalb 6 Jahren nach Erwerb des Grundstückes ein weiteres Kind hinzukommt (Geburt/Adoption),
- Preisermäßigung für verbesserte Energieeffizienz (5.000 €) und
- Einkommensabhängige Zusatzermäßigung für Herrenberger Familien um max. 30 % Prozent.

4. Umsetzung

Gewinnung von Investoren, um privaten Wohnraum -entsprechend dem Modell einer Generalanmietung- an die Stadt zu binden.

5. Ressourceneinsatz

- | | |
|---------------------|--|
| ➤ Sachkosten (EHH): | Durchschnittlich ca. 3.520 je geförderter Wohneinheit/Jahr |
| ➤ Personalaufwand: | Verwaltungsaufwand für die Mietwohnungen |

Haushaltsmittel: **sind vorhanden** (Produkt I 522200001 10000 7888200 Gewährung von Wohnbaudarlehen (jährl. Ansatz 125.000 €) Muss ggf. künftig angepasst werden im 5 Jahreszeitraum auf 176.000 €/Jahr

IV. Anlagen:

Anlage 1 Konditionen Mietwohnraumförderung Land und L-Bank

Tobias Meigel
Erster Bürgermeister

Rainer Stingel
Bauverwaltung

Petra Hörrmann

Auszüge: 20, 60, 65