



## Beschlussvorlage Nr. 2013/028

19.03.2013

**Federführend:** Stadtkämmerei

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

### Sozialer Wohnungsbau in Rottenburg am Neckar - Sachstand

---

#### Beratungsfolge:

Sozialausschuss	19.03.2013	Kenntnisnahme	nicht öffentlich
-----------------	------------	---------------	------------------

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

Klausurtagung „Soziale Vernetzung“ des Gemeinderats am 11./12. November 2011

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Förderung von Mietwohnungen derart zu unterstützen, dass die Stadt die Deckungslücke zwischen der Kostenmiete und der Verbilligung durch das Landesmietwohnraumförderprogramm im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auffängt. Dafür erhält die Stadt ein Belegungsrecht

#### Anlagen:

Anlage 1 – Merkblatt der L-Bank Baden-Württemberg „Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung“ zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 – für Neubauprojekte.

Anlage 2 – Merkblatt der L-Bank Baden-Württemberg „Begründung von Miet- und Belegungsbindungen“ zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 – bei vorhandenem Wohnraum.

Anlage 3 – Tabelle des Landkreises Tübingen über die Angemessenheit von Unterkunftskosten.

---

Stephan Neher  
Oberbürgermeister

---

Silvia Seeliger  
Für die Übereinstimmung des Ausdrucks  
mit dem Original



**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle	Planansatz
2013		000.000.00 EUR 000.000.00 EUR EUR
Summe		<u>EUR</u>

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen / außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Begründung:**

**Begründung**

**1. Allgemeines**

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 ist am 2. Januar 2013 in Kraft getreten. Programmschwerpunkte waren dabei wie bereits im Vorjahr die Förderung eines energetisch zukunftsweisenden Mietwohnungsneubaus in den Verdichtungsräumen, die energetische Sanierung oder behindertengerechte Modernisierung von Mietwohnungsbeständen zugunsten einkommensschwächerer Mieterhaushalte und die Förderung von Mietwohnraum für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

Bei der Klausurtagung des Gemeinderats am 11.11.2011 wurde festgestellt, dass in Rottenburg am Neckar Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besteht. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit Wohnungsbaugesellschaften über den möglichen Bau von geförderten Mietwohnungen in Rottenburg am Neckar Kontakt aufzunehmen. Dies erfolgte in mehreren Gesprächen im vergangenen Jahr.

In diesen Gesprächen hat sich die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH grundsätzlich bereit erklärt, als kommunales Wohnungsunternehmen mit dem sozialen Auftrag zur Wohnraumversorgung, im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms, Mietwohnungen in Rottenburg am Neckar zu bauen (auf dem Grundstück vom alten Spitalhof). Gleiches Signal kam von der Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg (GSW) aus Sigmaringen, die an dem Grundstück an der Niedernauer Straße (ehem. Neukauf) interessiert ist.

Die Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH aus Stuttgart ist in unserer Stadt ebenfalls im Geschosswohnungsbau tätig und plant ein Gebäude im Areal des ehemaligen Spitalhofs zu errichten. Bezüglich des oben beschriebenen Programms zeigte die Gesellschaft kein Interesse.

**2. Mietwohnraumförderung – Fördersituation 2012/2013**

Nicht nur die Kreisbaugesellschaft mbH hat dabei auf die Problematik des vorjährigen und aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramms hingewiesen. Das aktuelle Förderprogramm gibt weiterhin als Energiebaustandard vor, dass der Primärenergiebedarf des neuen Wohnraums mindestens 30 Prozent unter den Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) liegt, das heißt, bei EnEV 2009 ist mindestens der KfW-Effizienzhaus-Standard 70 zu erfüllen. Solche energetischen Vorhaben verursachen höhere Investitionskosten, die durch die Mietwohnraumförderung des Landes nicht aufgefangen werden können.

Fördersituation im Jahr 2012:

Die Landesförderung erfolgte durch eine Verbilligung des Zinssatzes für ein Kapitalmarktdarlehen um 3,8 %, höchstens aber auf 0,5 %. Dies bedeutet, dass nur bei einem Kapitalmarktzins von 4,3 % und mehr das Fördervolumen ausgeschöpft werden kann. Als Gegenleistung für diese Förderung ist die Miete z. B. an sonstigen Hochschulstandorten und in

den übrigen Gemeinden der Verdichtungsräume um 2,00 €/m<sup>2</sup> im Monat zu verringern. Bei einem Kapitalmarktzins von ca. 3,00 % kann eine Verbilligung nur um 2,5 % auf 0,5 % erfolgen und damit der Förderungsvorteil lediglich zu ca. 2/3 ausgeschöpft werden. Dennoch ist die Miete um volle 2,00 €/m<sup>2</sup> im Monat zu reduzieren. Damit ist der Eigentümer einer geförderten Mietwohnung wirtschaftlich deutlich schlechter gestellt als bei einer frei finanzierten Mietwohnung.

Nach den Berechnungen der Kreisbaugesellschaft liegt die Kostenmiete für ein solches Mietwohnungsbauvorhaben bei rd. 10,77 €/m<sup>2</sup> im Monat. Bei einer angenommenen ortsüblichen Vergleichsmiete von 8,85 €/m<sup>2</sup>, die nach dem bisherigen Förderprogramm 2012 um 2,00 €/m<sup>2</sup> reduziert werden musste, verbleibt eine Unterdeckung von ca. 3,92 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Demnach würde bei einer 75 m<sup>2</sup> Wohnung ein jährlicher Fehlbetrag von rd. 3.500 € entstehen.

Fördersituation im Jahr 2013:

Die aktuellen Mietwohnraumförderkriterien sehen eine Zinsabsenkung auf 0,0 % vor. Die Absenkung der Kaltmiete wurde dahingehend geändert, dass eine prozentuale Mietabsenkung um 33% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen ist.

Übertragen auf die vorangegangene Beispielrechnung verbleibt durch die prozentuale Absenkung eine Unterdeckung von nunmehr ca. 3,66 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach bisher 3,92 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Absenkung des Darlehenszinses um weitere 0,5 % auf ein zinsloses Förderdarlehen kann diesen „Fehlbetrag“ dennoch nicht ausreichend auffangen.

Nur wenn z. B. die Stadt sich mit einer zusätzlichen bzw. einer ergänzenden Förderung beteiligt, wäre ein Einstieg in den sozialen Mietwohnungsbau vorstellbar.

Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die vom Landkreis Tübingen „angemessenen monatlichen Kaltmieten“ von Unterkunftskosten (siehe Anlage 3) größtenteils unter dieser angenommenen Vergleichsmiete liegen und damit für den vorgesehenen Personenkreis (Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, einkommensschwächere Mieterhaushalte) der Bezug einer geförderten Neubaumietwohnung bzw. einer energetischen oder behindertengerechten sanierten Mietwohnung, zusätzlich erschwert wird.

Im vergangenen Jahr wurden 118 Wohnberechtigungsbescheinigungen in Rottenburg ausgestellt (Gültigkeit deutschlandweit ein Jahr). Jedoch sind bei der Stadtverwaltung ca. 250 Wohnungssuchende für eine Sozialwohnung vorgemerkt. Der vorhandene Wohnungsmarkt ermöglicht jedoch nur eine Weitervermittlung von ca. 15 Wohneinheiten im Jahr, welche ausschließlich durch das Freiwerden bestehender Wohnungen zustande kommt.

Staatliche Fördermittel für Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsneubaus bestehen ausschließlich über das Landeswohnraumförderprogramm, welches in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgt (siehe auch Anlage 1 + 2).

### **3. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat beschließt die Förderung von Mietwohnungen derart zu unterstützen, dass die Stadt die Deckungslücke zwischen der Kostenmiete und der Verbilligung durch das Landesmietwohnraumförderprogramm im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auffängt. Dafür erhält die Stadt ein Belegungsrecht.