

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

1. Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	10.10.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	24.10.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Haupt- und Bauausschuss sowie Gemeinderat nehmen Kenntnis von den Einschätzungen der Verwaltung zum Mietwohnungsmarkt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Sachverhalt

Im Vorfeld der Erstellung des Baulandberichts (Drucksache Nr. 66/10) hatte die Gemeinderatsfraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ am 13.06.2010 eine Anfrage an die Stadtverwaltung und an die Wohnbau Offenburg GmbH zum Thema „Fehlender Mietwohnungsraum im Niedrigpreissektor“ gestellt.

In ihrer Aufsichtsratssitzung am 28.07.2010 hat die Wohnbau Offenburg GmbH einen umfangreichen Bericht zur Anfrage abgegeben.

Die Stadtverwaltung hat ihrerseits im Juli und September 2010 zehn örtliche Immobiliensachverständige zu einer Erörterung über den kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarf in Offenburg eingeladen. Teilgenommen haben Immobilienmakler, Wohnungsunternehmen, Immobilieninstitute der Banken, Investoren und mit Immobilien betraute Dienststellen der Stadtverwaltung. Das Ergebnis der Erörterung ist in der Vorlage zum Baulandbericht auf Seite 22 wie folgt dargelegt:

Baulandbericht: Drucksache Nr. 66/10, Seite 22

Mit einem Fragebogen wurde der aktuelle Bedarf an Wohnraum und die mittelfristigen Tendenzen getrennt nach verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Siedlungsgebiete qualitativ eruiert. Dabei wurde jeweils in Miet- und Kaufobjekte unterschieden.

Im Ergebnis können folgende gemeinsame Thesen zusammengetragen werden.

Allgemeines

- *In Offenburg gibt es eine stetige Nachfrage nach Wohnraum, es besteht jedoch kein akuter Engpass in bestimmten Gebieten oder bei bestimmten Wohnformen*
- *Die Beibehaltung einer kontinuierlichen Baulandentwicklung wird als notwendig angesehen*
- *In der Innenstadt werden eher kleinere Wohnungen nachgefragt*
- *Wegen der teilweise fehlenden Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten) in den Ortsteilen entscheiden sich Wohnungssuchende oft gegen eine Wohnung dort*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

Investoren im Geschosswohnungsbau

- *Bevorzugte Lagen für Eigennutzungen sind die Innenstadt und der Osten der Stadt*
- *Bevorzugte Lagen für Mietwohnungsbau sind die Innenstadt und der Westen der Stadt*
- *Die Barrierefreiheit im Geschosswohnungsbau ist Standard*
- *Geschosswohnungsbau in den Ortsteilen wird eher nicht nachgefragt*

Individuelles Bauen

- *Viele Wohnungssuchende oder Bauherren wünschen sich Wohnraum in der Oststadt bzw. in den Rebland-Ortsteilen.*
- *Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 400 – 500 m² lassen sich am besten vermarkten*
- *In den Ortsteilen werden Bauplätze mit größerer Fläche und geringerem Bodenpreis erwartet*

In der Diskussion zum Baulandbericht wurde die Verwaltung beauftragt, sich nochmals mit denen im o.g. Schreiben der Gemeinderatsfraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ aufgeworfenen Fragen zu befassen. Gerade die Wohnungsmarktsituation bei „preisgünstigen Mietkleinwohnungen“ sollte vertieft betrachtet werden.

2. Arbeitsgruppe Mietwohnungsraum

Zur Beantwortung der Fragen hat sich eine temporäre Arbeitsgruppe „Mietwohnungsbau“ zusammengefunden. Die Arbeitsgruppe setzte sich zusammen aus

Stabsstelle Stadtentwicklung
Fachbereich Bauservice
Fachbereich Planen, Hochbau, Umwelt
Fachbereich Bürgerservice und Soziales

Kommunale Arbeitsförderung Ortenaukreis

Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Wohnbau Offenburg GmbH
Offenburger Baugenossenschaft eG

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

Die Arbeitsgruppe tagte am 19.02.2011 und am 16.03.2011 und beschäftigte sich ausgehend von der Anfrage der Gemeinderatsfraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ mit den Fragen:

- Gibt es in Offenburg einen Mietwohnungsmangel?
- Gibt es in Offenburg Wohnungsnotfälle?
- Welche Wohnungstypen werden aktuell nachgefragt?
- Wie kann ein eventueller Mangel an preisgünstigen Mietkleinwohnungen behoben werden?
- Wie können Konzepte zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen aussehen?

3. Einschätzungen der Arbeitsgruppe Mietwohnungsraum

3.1 Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug in Offenburg

nach einer Zusammenstellung der Kommunalen Arbeitsförderung Ortenaukreis KOA.

Am Jahresende 2010 gab es in Offenburg 2.009 Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug. Diese verteilen sich gemäß nachfolgender Tabelle auf verschiedene Haushaltsgrößen.

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Zahl	Anteil an allen Haushalten
1	934	46 %
2	490	24 %
3	255	13 %
4	177	9 %
5	92	5 %
6	40	2 %
7	13	1 %
8	4	0 %
9	2	0 %
10	2	0 %
Summe	2.009	100 %

Das bedeutet, dass in Offenburg mit 70 % der überwiegende Anteil an Mietwohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit SGB II-Bezug benötigt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

Obwohl die KOA ab 01.04.2011 Mietkosten in Höhe von 5,49 €/m² übernimmt, können bei 21 % der Bedarfsgemeinschaften die Unterkunftskosten nicht vollständig im Rahmen der Grundsicherung übernommen werden. Untersuchungen haben ergeben, dass diese Gruppe vor allem aus Ein- und Zwei-Personen-Haushalten besteht. Dass die Mieten über den Grundsicherungswerten liegen, beruht i. d. R. nicht an einer zu hohen Quadratmetermiete, sondern in den überwiegenden Fällen an einer zu großen Wohnfläche pro Person. Viele Bedarfsgemeinschaften setzen bewusst einen Teil ihres Regelbedarfs ein, um sich eine bessere Wohnung leisten zu können oder um in ihrer angestammten Wohnung verbleiben zu können.

Im Ergebnis zeigt es sich, dass Bedarfsgemeinschaften hauptsächlich einen Bedarf an preisgünstigen Mietkleinwohnungen bis 60 m² haben.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass dieses Problem ohne Korrekturen geringer werden wird. Demografieforscher prognostizieren, dass der Bevölkerungsrückgang mit einer Singularisierung verbunden sein wird. Einzelhaushalte von Jugendlichen ohne Partner, von Geschiedenen, vor allem von Witwen und Witwern werden zunehmen. Ebenso wird durch die zunehmende Lebenserwartung die Nachfrage an Paarwohnungen zunehmen.

3.2 Sind aus dieser Erkenntnis Mietwohnungsmängel oder gar Mietwohnungsnotfälle speziell bei Mietkleinwohnungen abzuleiten?

Zur Klärung dieser Frage wurden die Bewerberstatistiken der Wohnbaugesellschaften ausgewertet. Herauszuheben ist, dass gut die Hälfte der Wohnungssuchenden sich um Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen bewirbt. Die Wohnbau Offenburg GmbH hat 575 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen im Bestand, dies sind knapp 50 % des Gesamtbestandes der Gesellschaft. Exemplarisch zeigt sich bei der Wohnbau Offenburg GmbH, dass es bei den Bewerberanzahlen für Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen keine wesentlichen Änderungen von 2005 bis 2010 gab und das Niveau konstant hoch ist. Damit hat sich die Wohnbau Offenburg GmbH in ihrem Angebot entsprechend der Nachfrage aufgestellt.

Auch die Mittelbadische Baugenossenschaft eG und die Offenburger Baugenossenschaft eG bestätigen diese Zahlen.

Alle drei Wohnbaugesellschaften erfüllen mit ihren jeweiligen Mietangeboten zu 90 % die Anforderungen der KOA an Wohnflächen und Mietpreisen. Klassische Bauträger treten diesem Wohnungssegment nicht näher.

Mietwohnungsnotfälle sind nur bei der Wohnbau Offenburg GmbH registriert. Nach einer Erhebung der Wohnbau Offenburg GmbH gab es im Jahr 2010 58 Bewerbungen mit besonderer Dringlichkeit. Diese Bewerber werden vorrangig berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

3.3 Schlussfolgerungen

Der Wohnungsmarkt in Offenburg ist nicht so angespannt, wie in den 90er Jahren. Damals reagierte die Stadt beispielsweise mit der Realisierung des neuen Stadtteils Kreuzschlag im Westen Offenburgs. Heute leben dort über 2.000 Menschen in modern geplanten Wohnungen und Reihenhäusern. Der Markt für die preisgünstigen Wohnungen beruhigte sich damals aber vor allem durch das Freiwerden von über 680 Wohnungen infolge der Konversion. Nach einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung durch die Offenburger Wohnbaugesellschaften entstanden dort Wohnungen für ca. 1.800 Menschen. Anreizinstrument wie Vermietungs- und Umzugsprämien haben dagegen kaum Erfolg gebracht.

Heute gibt es in Offenburg Angebotsengpässe bei preisgünstigen Kleinmietwohnungen, auch da es in diesem Segment mit jungen Menschen, Alleinstehenden oder Senioren verschiedene konkurrierende Nachfragegruppen gibt.

Zu erkennen ist daneben, dass einige Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug neben den von der KOA übernommenen Mietkosten bewusst Mietmehrkosten auf sich nehmen, da sie nicht in preisgünstigen oder kleinen Wohnungen leben möchten.

Durch Wohnungsneubauten können diese Personenkreise nicht unmittelbar versorgt werden, da die Miete in Neubauten grundsätzlich zu hoch sein wird. Berechnungen haben gezeigt, dass Neubau-Mietwohnungen, auch wenn die Bauplätze subventioniert werden, nicht unter 7 €/m² vermietet werden können.

Gleichwohl bedeuten Neubauten von 1-, 2- und wenigen 3-Zimmer Wohnungen eine mittelbare Abhilfe für die Personenkreise. Denn durch die Schaffung von neuen Angeboten an Mietwohnungen können Bestandsmieter bei den hier vertretenen Wohnbaugesellschaften in neue Wohnungen umziehen und so Wohnungen aus dem Bestand für die Bedarfsgemeinschaften frei machen. Durch diesen sogenannten „Sickereffekt“, bei dem Wohnungen durch Umzüge in Neubauten freiwerden, sorgen Neubaumaßnahmen insgesamt für eine Entlastung des Marktes.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

4. Maßnahmenkatalog

4.1 Mietwohnungsförderung („Mietbonus“) durch Stadt Offenburg

Bereits in der Vorlage Drucksache-Nr. 160/10 hat die Verwaltung zu dieser Maßnahme eine Zustimmung des Gemeinderats erhalten. In der Vorlage wird ausgeführt:

Mietbonus: Drucksache 160/10, Seite 4

Da die Verwaltung sowohl in der Weststadt als auch in der Oststadt einen erhöhten Bedarf an Mietwohnungen sieht, möchte die Stabsstelle Wirtschaftsförderung / Liegenschaften die Grundstücke nun erneut ausschreiben und mit einem „Mietbonus“ in besonderer Weise den Mietwohnungsbau im Vergleich zu Eigentumswohnungen fördern:

Die Grundstücke werden grundsätzlich gegen (Höchst-) Gebot ausgeschrieben. Die Prüfung der Angebote soll in einem zweistufigen Verfahren erfolgen:

1. Die eingereichten Vorschläge werden von den Fachbereichen 4 und 5 auf Qualität und Übereinstimmung mit den Bauvorschriften geprüft. Alle Vorschläge, die nach dieser Prüfung als „gut akzeptabel“ bewertet werden, kommen in die nächste Runde (Ziffer 2).

2. Die gebotenen Kaufpreissummen werden sodann verglichen. Wenn sich ein Käufer verpflichtet, in dem zu errichtenden Gebäude Mietwohnungen zu realisieren und diese mindestens 10 Jahre im Bestand zu halten, wird bei diesem Kaufpreisangebot eine Minderung von 33 % auf den anteiligen Kaufpreis im direkten Vergleich zu anderen Bewerbern, die Eigentumswohnungen erstellen wollen, berücksichtigt. Konkret bedeutet dies, dass ein Bieter, der ausschließlich Mietwohnungen baut, mit einem Kaufpreisangebot von 2/3 gegenüber dem Bauträger von Eigentumswohnungen gleichgestellt wird.

Nach Prüfung wird die Verwaltung dem jeweiligen Gemeinderatsgremium unter Darlegung der eingegangenen Angebote einen Vergabevorschlag unterbreiten.

Der oben beschriebene „Mietbonus“ wird ausdrücklich in die Ausschreibungsunterlagen aufgenommen, damit sich Bauträger von Mietwohnungen besonders aufgefordert fühlen, ein Angebot abzugeben.

Durch das oben beschriebene Verfahren kann die Stadt einerseits testen, was der Grundstücksmarkt grundsätzlich für diese Grundstücke als Kaufpreis bietet, und ob ein Interesse an Mietwohnungsbau vorhanden ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
26.07.2011

Betreff: Mietwohnraum in Offenburg

Andererseits sollen durch den „Mietbonus“ Bauträger, die Mietwohnungen herstellen, beim Vergleich der Kaufpreisangebote nicht benachteiligt werden. Vielmehr werden die geringeren Ertragsmöglichkeiten durch die Kaufpreisminderung von 33 % berücksichtigt. Die Stadt will somit durch den Verkauf von Bauplätzen Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt in Offenburg nehmen.

Der hier beschriebene Weg soll von den Gremien zuerst einmal für die beiden vorgeschlagenen Grundstücke genehmigt werden. Basierend auf den gemachten Erfahrungen soll später entschieden werden, ob auch bei anderen Grundstücken solche Abschläge eingeräumt werden. Es wurden bewusst zwei Grundstücke gewählt, bei denen bisher keine besondere Nachfrage vorlag.

Die erste Erfahrung aus diesem Verfahren bei der Bauplatzvergabe im Kreuzschlag war positiv. Der Mietbonus soll auch weiterhin bei Vergaben von städtischen Bauplätzen im Geschosswohnungsbau angeboten werden. Nach einer größeren Anzahl von Fällen wird den Gremien ausführlich über die Erfahrungen mit dem „Mietbonus“ berichtet.

4.2 Festlegung eines Anteils an Mietwohnungen in Entwicklungsgebieten

In anstehenden Entwicklungs- und Nachverdichtungsgebieten, in denen städtebaulich Geschosswohnungsbau in größerem Umfang vorgesehen ist, soll ein Mindestanteil an Mietwohnungen und/oder eine Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Eigentumsbereich festgeschrieben werden. Dies kann durch Städtebauliche Verträge bei freiwilligen Umlegungsverfahren (Offenburger Baulandmodell), in Sanierungsgebieten, aber auch im Zuge der Innenentwicklung, wenn neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird, erfolgen.

Weil große Teile der Neumieter/innen oder der Eigentümererwerber/innen in der Folge geförderte oder sonstige Mietwohnungen freimachen („Sickereffekt“), stehen diese wiederum für andere Wohnungssuchende zusätzlich zur Verfügung.

Damit wird das Ziel, den Mietwohnungsmarkt zu entlasten, auch mittelbar erreicht.

5. Bauland- und wohnungsbaupolitische Grundsätze für die Stadt Offenburg

Die Verwaltung wird die bauland- und wohnungspolitischen Bausteine aus dieser Vorlage und aus den Vorlagen „Baulandbericht“ (Drucksache-Nr. 66/10) sowie „Mietbonus“ (Drucksache-Nr. 160/10) zusammenfassen und durch noch zu formulierende Klimaschutzvorgaben (Dachbegrünung, Effizienzhausstandards, Energiekonzepte etc.) ergänzen. Diese Elemente werden in die „Bauland- und wohnungsbaupolitischen Grundsätze für die Stadt Offenburg“ einfließen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.