

B E S C H L U S S - V O R L A G E

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
IV/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Meier	5300	13.02.2012

Betreff:

Veräußerung von Streubesitz, Übersicht der Streubesitzobjekte und Darstellung des vorgesehenen Verfahrens sowie Instandsetzung bei der Stadt verbleibender Wohnungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
GR	14.02.2012	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, zu Drucksache G-12/020, siehe Drucksache G-12/020

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, zu Drucksache G-12/020 mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Ziffer. 4

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Veräußerung der in der Drucksache G-12/020, unter Punkt 4.1, 4.4 und 4.5b) genannten Einzelobjekte der Stadt Freiburg nach Maßgabe der dort genannten Festlegungen. In Abweichung zu den Ausführungen unter Ziffer 4.1 der Drucksache G-12/020 beschließt der Gemeinderat die in Ziffer 3 der Drucksache G-12/020.1 dargelegten Vergabemodalitäten für die Veräußerung künftig frei werdender Einfamilienhäuser und Reihenhäuser sowie die Veräußerung des leerstehenden Einfamilienhauses Schauinslandstraße 99 a und der Eigentumswohnungen im Scheibenbergweg 6.
2. Über den Verkauf der Einzelobjekte wird nach den Zuständigkeitsregelungen der Hauptsatzung der Stadt Freiburg in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des jeweiligen Einzelverkaufs entschieden.

3. Der Gemeinderat beschließt die Verwendung der Mittel aus der Rücklage für den geförderten Wohnungsbau zur Sanierung geeigneter frei werdender Wohnungen in Einfachststandard und Belegung dieser Wohnungen mit Personen aus sozialen Randgruppen sowie Flüchtlingen mit positiver Prognose bezüglich ihrer Mietfähigkeit.
 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Überprüfung der in Anlage 2 Drucksache G-12/020 benannten Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale im Streubesitzbestand und einer entsprechenden Überprüfung für das Objekt Johannisbergstraße 7.
-

Anlagen:

1. Information über die Inhalte des Landeswohnraumförderprogrammes 2012
2. Exemplarische Mietaufschlagsberechnung
3. Auszug aus dem Amtsblatt vom 27.01.2012

1. Ausgangslage

In der Sitzung des Hauptausschusses am 06.02.2012 wurde die Drucksache G-12/020 vorberaten. Die Verwaltung wurde dabei beauftragt,

- die Erfahrungen und Probleme beim Verkauf von Reihenhäusern aus dem Reihenhausprogramm 2010 darzustellen.
- eine Vergabe der leerstehenden Objekte an den Personenkreis lt. Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 zu prüfen.
- die Vergabe nach dem Höchstpreisverfahren zu überdenken.
- eine Verlängerung der Bindungswirkung von 10 auf 15 Jahre (analog dem Landeswohnraumförderungsprogramm) vor einem Weiterverkauf zu prüfen.

Die Ergebnisse werden in dieser Ergänzungsdrucksache dargestellt.

2. Reihenhausprogramm 2010

Im Rahmen des Reihenhausprogrammes 2010 wurden 20 Häuser der FSB sowie 4 Häuser der Stadt in der Gartenstadt, der Hansjakobstraße und der Johannisbergstraße angeboten. Für die Häuser wurde ein Wertgutachten durch einen Sachverständigen erstellt. Die Grundstücke wurden im Erbbaurecht abgegeben mit einer von der Familiengröße abhängigen Erbbauzinsreduzierung von den üblichen 4 % auf maximal 1 % des Bodenwertes für die Dauer von 15 Jahren. Zielgruppe waren Ehepaare, Paare bzw. Alleinerziehende mit jeweils mindestens einem Kind, die die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes 2010 erfüllten. Das Programm war gezielt zur Förderung von Familien aufgelegt worden.

Die Vergabe der Häuser erfolgte nach sozialen Kriterien wie Familiengröße, Vorliegen einer Schwerbehinderung, etc. Bei gleichen Voraussetzungen wurde durch Losverfahren entschieden, da es mehr Bewerber gab, als Häuser zu vergeben waren.

Sämtliche Bewerber erfüllten die Fördervoraussetzungen der L-Bank. Im Zuge der Finanzierungsanfragen bei der L-Bank stellte sich dann jedoch heraus, dass die L-Bank vom ermittelten Gutachterwert auf Grundlage der Beleihungswertverordnung erhebliche Abschläge vornimmt, um den Beleihungswert zu ermitteln. Des Weiteren waren bei den zu veräußernden Objekten erhebliche Investitionen notwendig. Modernisierungsmaßnahmen steigern den Wert der Immobilie und damit auch den Beleihungswert. Die L-Bank hat jedoch nicht alle notwendigen Investitionen als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt, die den Beleihungswert steigern. In der Regel kalkulieren die Familien der angesprochenen Zielgruppe beim Nachweis des Eigenkapitals erhebliche Eigenleistungen mit ein.

Für Eigenleistungen nimmt die L-Bank zusätzliche Sicherheitsabschläge vor, da die bei einer Ausführung durch Fachfirmen bestehende Gewährleistung entfällt. Außerdem kommt hinzu, dass bei den Objekten in der Gartenstadt die Auflagen des Denkmalschutzes den Sanierungsaufwand teilweise erhöhten.

Dies führte dazu, dass bei mehreren Bewerbern die Beleihungsgrenze überschritten wurde und die L-Bank zusätzliche Sicherheitsleistungen verlangte, z.B. in Form von kostenpflichtigen selbstschuldnerischen Bürgschaften oder weiteren dinglichen Sicherheiten (z.B. Grundschuldeintragungen auf Grundstücken von Verwandten). Letztlich konnte nur unter erheblichen Anstrengungen (z. B. Einsatz von Lebensversicherungen mit Rückkaufswert als Sicherheit) die Finanzierung durch alle Bewerber sichergestellt werden. In einem besonderen Einzelfall wurde eine kostenpflichtige Bürgschaft durch die FSB gestellt, in anderen Fällen wurde auf die L-Bank Finanzierung verzichtet und stattdessen bei anderen Kreditinstituten zu schlechteren Konditionen finanziert.

Zudem sah die L-Bank die berufliche Situation einiger Erwerber hinsichtlich der Bonitätsprüfung bei der Darlehensvergabe kritisch. Von besonderer Bedeutung bei der Darlehensvergabe seitens der L-Bank als Darlehensgeber ist die Nachhaltigkeit des Einkommens. Im Reihenhausprogramm 2010 hatten viele Erwerber jedoch lediglich befristete Arbeitsverträge oder waren selbständig.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 ist gegenüber dem Programm 2010 dahingehend geändert worden, dass die Kostenobergrenze für den Erwerb und die Sanierung des Objektes entfallen ist.

3. Vergabemodalitäten

3.1 Vermietete Einfamilienhäuser

In der Drucksache G-12/020 wird unter Ziffer 4.1 das Verfahren zum Verkauf bei vermieteten Einfamilienhäusern (29 Objekte) vorgeschlagen. Die Objekte sollen zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung von Eigenleistungen angeboten werden.

Den Mieter/innen soll wie beim Reihenhausprogramm 2010 alternativ die Möglichkeit eingeräumt werden, das Objekt im Erbbaurecht zu übernehmen. Der Erbbauzins soll 4 % aus dem Bodenrichtwert betragen. Erfüllen die Mieter die jeweiligen Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes, so soll für jedes im Haushalt lebende Kind/pflegebedürftige Person eine Reduzierung des Erbbauzinses um 1 % bis zu einem Mindesterbbauzins von 1 % gewährt werden.

Die Bindungswirkung vor einem Weiterverkauf des Objektes bzw. des Erbbaurechts wird auf 15 Jahre festgelegt. Der Stadt wird vertraglich ein Ankaufsrecht eingeräumt zum vereinbarten Kaufpreis zuzüglich vom Käufer nachgewiesener und gutachterlich ermittelter wertverbessernder Maßnahmen. Das Ankaufsrecht wird durch Vormerkung im Grundbuch gesichert.

Erfolgt kein Erwerb durch die Mieter, verbleiben die Objekte bei der Stadt. Werden die Objekte zu einem späteren Zeitpunkt frei, erfolgt eine Ausschreibung zu den Bedingungen gemäß Ziffer 3.2.

3.2 Leerstehende Einfamilienhäuser

Die Verwaltung hat in der genannten Drucksache dargestellt, dass die Objekte bei einer Neuvermietung mit unverhältnismäßig hohen Mitteln instandgesetzt werden müssten. Dementsprechend würde sich die Miete erheblich erhöhen. Zur Verdeutlichung ist eine Beispielrechnung der FSB für ein vermietetes Einfamilienhaus als Anlage 2 beigefügt.

Daher hat die Verwaltung vorgeschlagen, das leerstehende Einfamilienhaus in der Schauinslandstraße 99a und das leerstehende Reihenhaus in der Johannisbergstraße 7 entsprechend der bisherigen Verfahrensweise bei der Veräußerung von Streubesitzobjekten gegen die Abgabe eines Gebotes öffentlich auszuschreiben. Durch dieses Verfahren würde gewährleistet, dass der Verkauf zum Verkehrswert erfolgt, da durch das Ausschreibungsverfahren der am Markt erzielbare Wert ermittelt wird.

Wie unter Ziffer 3 der Drucksache G-12/020 dargestellt, ist auf der Grundlage der bestehenden Beschlusslage des Gemeinderates (vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 15.05.2007 - Masterplan zur Entschuldung und Bestandssanierung sowie Drucksachen G-09/273 - Reihenhausprogramm im Bestand und G-11/134 - Veräußerung von Streubesitz) beabsichtigt, 50 % des aus dem Verkauf der Streubesitzobjekte erzielten Erlöses zur Instandhaltung und Instandsetzung städtischer Infrastruktur, insbesondere zur energetischen Sanierung der städtischen Immobilien, zu reinvestieren. Diese Investitionen kommen in voller Höhe den überwiegend sozial schwächeren städtischen Mieterinnen und Mietern zugute. Je höher die Erlöse aus den Veräußerungen der Einfamilienhäuser, desto mehr Mittel stehen für die zwingend notwendigen Sanierungen der sozial belegten Wohnungen zur Verfügung.

Ein weiterer Aspekt, der für das in der Vorlage präferierte Gebotsverfahren spricht, ist eine gewünschte soziale Durchmischung der Wohngebiete. Die Reihenhäuser der Stadt und der FSB werden im Wesentlichen von Personen aus der Wohnungssucherdateri bewohnt. Ein Verkauf von einzelnen Objekten in diesen Bereichen auch an einkommensstärkere Familien fördert neben der dann verstärkt möglichen Bauunterhaltung im Mietwohnungsbestand die soziale Durchmischung in den Gebieten.

Aus dem Hauptausschuss kam der Wunsch, die Kaufpreise zu fixieren und die freien Objekte ausschließlich dem Personenkreis, der die L-Bank-Kriterien erfüllt, zum Gutachterwert zu veräußern, auch unter der Maßgabe, dass dadurch weniger Mittel zur Instandsetzung von Mietwohnungen für sozial Schwache geschöpft werden können. Die Verwaltung wurde beauftragt, hierzu ein Verfahren vorzuschlagen, das nachstehend aufgeführt ist:

- a) Für das jeweilige Objekt wird ein Verkehrswertgutachten eingeholt.
- b) Es erfolgt eine Ausschreibung zum Verkehrswert an Personen, die die jeweils gültigen Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogrammes erfüllen.
- c) Die Ausschreibungsfrist beträgt ca. 3 Monate. In dieser Zeit finden Besichtigungstermine für das Objekt statt. Die Interessenten können beim Amt für Wohnraumversorgung (AWV) prüfen lassen, ob die Förderkriterien eingehalten werden. Mit der positiven Stellungnahme über die Einhaltung der Fördervoraussetzungen des AWV können sich die Interessenten im Rahmen der Ausschreibung auf das Objekt bewerben.
- d) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist entscheidet das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) bzw. die FSB aufgrund der Familiengröße (Anzahl der im Haushalt lebenden Personen), wer den Zuschlag erhält. Bei gleichen Voraussetzungen entscheidet das Los.
- e) Der Bewerberin / dem Bewerber, die / der den Zuschlag erhalten hat, wird nunmehr eine weitere Frist von ca. 3 Monaten eingeräumt, um die Förderung zu beantragen bzw. den endgültigen Bewilligungsbescheid der L-Bank zu erhalten. Nach dessen Vorliegen erfolgt die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages.
- f) Sollte innerhalb der gesetzten 3-Monats-Frist kein endgültiger Bescheid der L-Bank vorgelegt werden, scheidet die Bewerberin / der Bewerber aus und die / der nächste Bewerber/in, der nach Bestätigung durch das AWV die Förderkriterien erfüllt, erhält mit einer Frist von 3 Monaten die Möglichkeit, die Förderung durch die L-Bank zu beantragen. Dieses Verfahren wird gegebenenfalls weitergeführt, bis keine Bewerber mehr vorhanden sind, bei denen die Betätigung des AWV vorliegt.
- g) Wenn nach dem o.g. Verfahren keine weitere Bewerberin / kein weiterer Bewerber vorhanden ist, wird das Objekt erneut zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ausgeschrieben. Bewerben können sich dann Familien mit Kindern und/oder pflegebedürftigen Angehörigen, auch ohne Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm. Den Zuschlag erhält die Bewerbung mit der höchsten Zahl an Kindern bzw. pflegebedürftigen Angehörigen, bei Gleichheit entscheidet das Los.
- h) Analog zur Vorgehensweise bei den an die Mieter/innen zu veräußernden Objekten wird die Bindungswirkung vor einem Weiterverkauf des Objektes auf 15 Jahre befristet. Der Stadt wird vertraglich ein Ankaufsrecht eingeräumt zum vereinbarten Kaufpreis zuzüglich vom Käufer nachgewiesener und gutachterlich ermittelter wertverbessernder Maßnahmen. Das Ankaufsrecht wird durch Vormerkung im Grundbuch gesichert.

- i) Analog zur Vorgehensweise beim Verkauf von Objekten an die Mieter/innen soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Objekt im Erbbaurecht zu übernehmen (vgl. Ziffer 3.1). Der Erbbauzins soll 4 % aus dem Bodenrichtwert betragen. Für jedes im Haushalt lebende Kind/pflegebedürftige Person soll eine Reduzierung des Erbbauzinses um 1 % bis zu einem Mindesterbbauzins von 1 % gewährt werden.

Durch das gestufte Verfahren ist eine zeitliche Verzögerung und damit ein längerer Wohnungsleerstand verbunden. Falls die / der erste Bewerber/in in dem Verfahren bis zur gesetzten Frist keinen Bescheid der L-Bank vorlegt, kann der Leerstand bis zu einem Jahr betragen, in ungünstig gelagerten Fällen sogar noch mehr.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch finanziell nicht so leistungsfähige Interessenten in finanzielle Vorleistung treten mit dem Risiko, den Zuschlag für das Objekt nicht zu erhalten. Bereits zur Prüfung durch das AWV müssen die Bewerber die Kosten für die von ihnen vorgesehenen Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen belegen. Dies ist in der Regel nur durch die Hinzuziehung eines fachlichen Beraters (Architekt, Bauingenieur o.ä.) möglich. Erst mit der Bestätigung der Förderfähigkeit durch das AWV können sich die Interessenten dann um das Objekt bewerben.

Schließlich bleibt festzuhalten, dass das Kriterium b) – Erfüllung der Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogrammes – nur aktuell anwendbar ist und es zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist, wie sich die Sachlage der Förderung und der Förderkriterien zukünftig darstellt.

Für das Objekt Johannisbergstraße 7 wird vor einer Ausschreibung zu den oben dargestellten Kriterien durch das Dezernat V geprüft, ob auf dem Grundstück zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Das Objekt wird deshalb aus der Kategorie 1 - sofort vermarktbar - ausgesondert und der Kategorie 3 - Überprüfung Innenentwicklung / Nachverdichtung - zugeordnet.

Das Objekt Schauinslandstraße 99 a eignet sich aus Sicht der Verwaltung nicht zum Verkauf nach den vorgenannten Bedingungen. Das Objekt steht unter Denkmalschutz und weist einen Sanierungsaufwand von ca. 190.000 EUR auf. Bei Beibehaltung des gegenwärtigen Grundrisses ist das Objekt für eine Wohnnutzung durch Familien nur sehr bedingt geeignet. Eventuelle Umbauarbeiten sind zwingend mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Vor Veräußerung des Objekts ist ein eigenständiges Grundstück zu bilden. Der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung ist bei einer vorzunehmenden Sanierung Rechnung zu tragen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Gebäude unter der Auflage einer Sanierung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gegen Gebot zu veräußern.

3.3 Landeswohnraumförderungsprogramm 2012

Die Kriterien für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sind in als Anlage zu dieser Drucksache beigefügt.

Wichtige Eckpunkte hieraus sind u.a.:

- Keine Kostenobergrenze für das jeweilige Objekt
- Zinsverbilligtes Darlehen auf die Dauer von 15 Jahren
- Bei Erwerb von bestehendem Wohnraum: Innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages muss das KfW-Programm „Energieeffizient sanieren“ oder „Energieeffizient sanieren - Einzelmaßnahmen“ beantragt werden.

3.4 Weitere städtische Förderung für eigentumsbildende Maßnahmen

Der Gemeinderat hat zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums mit Drucksache G-09/033 am 10.02.2009 ergänzend zur Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm folgende städtische Maßnahmen beschlossen:

1. Die Gewährung eines Zinszuschusses in Höhe von maximal 3 % auf die Dauer von fünf Jahren für gegenüber L-Bank-Darlehen vorrangige, nicht geförderte Grundpfandrechte, begrenzt auf eine Darlehenssumme von 40.000 EUR für einen Drei-Personenhaushalt und 10.000 EUR für jedes weitere Haushaltsmitglied. Eine Verlängerung der Bezuschussung um weitere fünf Jahre ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

oder

2. Die Gewährung eines einmaligen Zuschusses zur Ergänzung des Eigenkapitals. Die Höhe ist begrenzt auf den Zinszuschussanspruch der ersten fünf Jahre.

Ist die Finanzierungsbelastung ohne städtischen Zuschuss zumutbar, erfolgt keine Förderung. Dies unterliegt einer Einzelfallprüfung.

3.5 KfW-Förderprogramme / städtische Fördermittel

Von der KfW werden für die Sanierung und Modernisierung von Gebrauchtimmobilien folgende Förderprogramme angeboten:

- Energieeffizient sanieren zu KfW-Effizienzhaus; Kredit oder Zuschuss
- Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen –; Kredit oder Zuschuss
- Altersgerecht umbauen; Kredit.

Ferner können städtische Fördermittel für energetische Sanierungen in Anspruch genommen werden, vgl. Anlage 3.

Die Interessenten werden im Vergabeverfahren auf diese Programme hingewiesen.

3.6 Sonderfall Eigentumswohnungen im Scheibenbergweg (Ebnet)

Die noch vorhandenen 3 Wohnungen im Scheibenbergweg wurden bereits vor dem Bürgerentscheid 2006 mehrfach zum Verkauf ausgeschrieben. In diesen

Ausschreibungsverfahren gingen nicht genügend Angebote in Höhe der damaligen Schätzwerte ein, so dass lediglich 2 von 5 Wohnungen zum angemessenen Preis verkauft werden konnten. Zwischenzeitlich wurden die Wohnungen vom ALW saniert.

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um 2 kleine Drei-Zimmer-Wohnungen mit rd. 67 m² Wohnfläche und eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit rd. 55 m² Wohnfläche. Die Wohnungen besitzen keine Balkone. Die 2-Zimmer-Wohnung eignet sich nicht für Familien, sodass die Kinderzahl bei den Bewerbern hier nicht zu berücksichtigen ist.

Bei den vorhandenen Rahmenbedingungen - insbesondere keine Balkone - ist keine besondere Nachfrage nach den Wohnungen zu erwarten, vielmehr muss nach den Erfahrungen aus der ersten Ausschreibung mit einer schleppenden Vermarktung gerechnet werden.

Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, die Objekte im Anwesen Scheibenbergweg gegen Gebot – ohne weitere Einschränkungen – frei an den Markt zu geben.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verzicht auf eine Ausschreibung gegen Abgabe des wirtschaftlichsten Gebotes sowie durch Einräumung der Möglichkeit, die Einfamilienhäuser auch im Erbbaurecht zu übernehmen, werden sich die Einnahmenseinsparungen für den Verkauf der Einfamilienhäuser

Bauhöferstraße - geschätzter Verkehrswert: ca. 4.400.000 €
(23 Objekte)

Johannisbergstraße - geschätzter Verkehrswert: ca. 1.800.000 €
(8 Objekte, darunter ein leerstehendes)

deutlich reduzieren. Die genaue Höhe ist jedoch – auch durch die bestehende Wahlmöglichkeit zwischen Kauf und Erbbaurecht - derzeit nicht bezifferbar.