



# Kommunales Handlungsprogramm Wohnen

## Strategie und Handlungsmöglichkeiten der Freiburger Stadtbau

Ralf Klausmann

Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau

20. September 2012

# Strategie und Handlungsmöglichkeiten der Freiburger Stadtbau

1. **Wohnungsmarktsituation** heute
2. **Status Quo** - so agiert die FSB heute
3. **Nächste Schritte** – Möglichkeiten (Neubau und Bestand)
4. **Hemmnisse** im geförderten Mietwohnungsbau
5. **Fazit** – Potenzial der FSB unter bestimmten Voraussetzungen

# Wohnungsmarktsituation heute



1. Freiburg ist attraktiv und **wächst kontinuierlich**, schneller und vermutlich auch länger, als bisher prognostiziert.
2. Die Wachstumsprognosen, die dem **Flächennutzungsplan 2020** zugrunde gelegt wurden, sind weit übertroffen worden.
3. Der Freiburger Wohnungsmarkt verfügt über ca. **107.000 Haushalte** – hiervon sind ca. **13.000 Wohnungen belegungsgebunden** (Quelle: AWV, FRIZZ 01.01.11)
4. Der Wohnungsmarkt in Freiburg ist ein **Vermietermarkt**, nahezu ohne Leerstand. Je freie Wohnung sind 60 bis 70 Bewerber keine Seltenheit.
5. Die Mieten werden weiter steigen. Nur mit **weiteren Wohnflächen sind Mietpreissteigerungen** einzudämmen. Diese sind alleine durch Innenentwicklung nicht in ausreichender Menge zu generieren. Benötigt werden neue Baugebiete.
6. Mietpreise bei **Neuvermietung übersteigen zum Teil um 20 Prozent (bis hin zur strafbaren Grenze (§291 StGB: Wucher) von 50 % Prozent)** den gültigen Mietspiegelpreis. (Quelle, Dt. Mieterbund 08/2012)
7. Folge: **Abwanderung ins Umland**: Waldkirch, Emmendingen, Bad Krozingen etc.

# Wohnungsmarktsituation heute

## Übersicht Stand 31.12.2011

Anzahl der Wohneinheiten, auf die die Stadt bei der Wohnungsvergabe Einfluss nimmt:

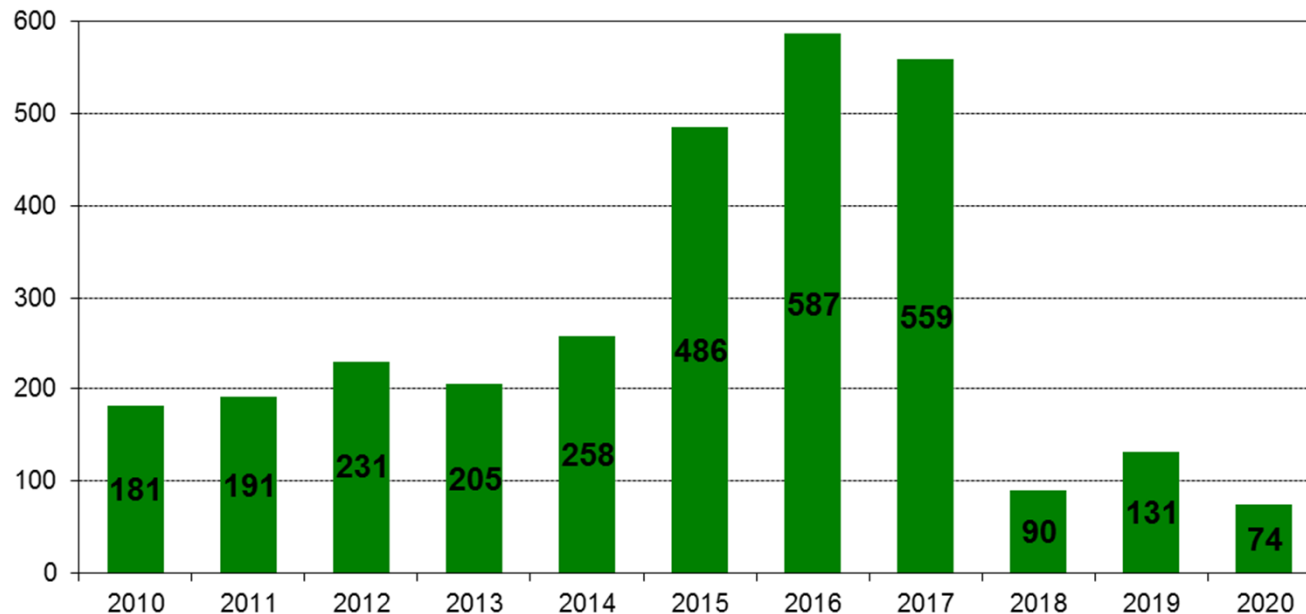
	FSB	ALW	Genossen- schaften	Gewerbl. Vermieter- Innen	Privat- personen	Gesamt
<b>Wohneinheiten:</b>	<b>8.056</b>	<b>1.391</b>	<b>844</b>	<b>2.074</b>	<b>768</b>	<b>13.133</b>
davon <b>geförderte</b> WE	<b>1.882</b>	---	<b>770</b>	<b>1.749</b>	<b>469</b>	<b>4.870</b>
mit Benennungsrecht	859	---	10	95	94	1.058
ohne Benennungsrecht	1.023	---	760	1.654	375	3.812
davon <b>freifinanzierte</b> WE*	<b>6.174</b>	<b>1.391</b>	<b>74</b>	<b>325</b>	<b>299</b>	<b>8.263</b>
mit Benennungsrecht	661	---	66	325	299	1.351
ohne Benennungsrecht	5.513	1.391	8	---	---	6.912

Innerhalb des freifinanzierten Wohnungsbestandes der FSB gelten teilweise Mietpreisbindungen aufgrund von Sanierungsmaßnahmen (Modernisierungsvereinbarungen).

Quelle: AWV, FSB-Zahlen = Quelle FSB

# Wegfall von Belegungsbindungen

Pro Jahr fallen bis zu 500 Wohnungen aus der Belegungsbindung heraus.



Quelle: AWV

- Beschluss des Gemeinderats aus 2009 zur Satzungsmiete, wonach diese 25 % unter Mietspiegel liegen muss, hat sich negativ ausgewirkt.
- Folge: **früheres Auslaufen der Belegungsbindung durch frühzeitige Rückzahlung der Förderkredite**, diese Wohnungen stehen im Anschluss als Sozialwohnungen nicht mehr zur Verfügung.
- Auslauf der 8-Jahres-Frist nach Einführung des Landeswohnraumförderprogramms in 2008 und Einstellung des vierten Förderwegs führt zu Rückgang in 2017/2018

## Hintergrund: Die Kernaufgabe der FSB Woher kommen wir? Was können wir leisten?



- 1919 als Siedlungsgesellschaft gegründet, mit reinem “Versorgungsauftrag” und jährlichem Verlust von mehreren Millionen Euro
- Seit 1996 Abschluss mit „positiven Zahlen“, ohne den Gesellschaftszweck aus den Augen zu verlieren (unter besonderen Faktoren/Investorenverkäufe)

### Unsere Kernaufgabe:

#### **Schaffung, Angebot, Verwaltung und Erhalt von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen**

- Mehr als 10.000 Wohnungen (eigene & mietverwaltete), kein Leerstand
- Durchschnittliche Kaltmiete: 5,64 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Freiburger Msp. 7,29 Euro/m<sup>2</sup>)
- Bau von durchschnittlich 150 Miet-/Eigentumswohnungen pro Jahr aus eigener Kraft
- FSB sieht sich als wichtigen Partner für den Stadtumbau (Wohnversorgung in mehr als 10.000 Wohnungen, Umzugsmanagement etc.)

# Entwicklung der Gesellschaft

	Jahresergebnis (T€)	EK- Quote	EK- Rentabilität	langfr. Verbind- lichkeiten (Mio.€)	Anzahl Mit- arbeiter ohne Azubis 31.12.	Anzahl Azubis 31.12. ...
<b>1999</b>	560	<u>18 %</u>	1,3 %	150	214	
<b>2005</b>	10.255	28 %	13,6 %	133	157	3
<b>2006</b>	6.554	33 %	7,4 %	128	149	1
<b>2007</b>	5.122	35 %	5,5 %	133	139	2
<b>2008</b>	4.943	35%	5,0 %	134	<u>140</u>	2
<b>2009</b>	3.500	34 %	3,4 %	152	141	<u>8</u>
<b>2010</b>	2.059	<u>33%</u>	2,0 %	162	146	13
<b>2011</b>	3.343	30%	<u>3,1 %</u>	<u>187</u>	152	14
<b>2012 (WiPlan)</b>	2.133				147	16
<b>Mifri Durchschnitt 2013 - 2016</b>	<u>2.400</u>				143	13

# Durchschnittskaltmiete der Freiburger Stadtbau

Durchschnitts- miete	2011	Veränderung in %	2010	Veränderung in %	2009
<b>FSB</b>	5,64 €	+ 2,7 %	5,49 €	+ 2,4 %	5,36 €
Mietspiegel	7,29 €	+ 0,0 %	7,29 €	+ 2,1 %	7,14 €
vgl. Bauverein	5,75 €				
vgl. Familienheim	5,87 €				

## Zur Mietspiegelmiete:

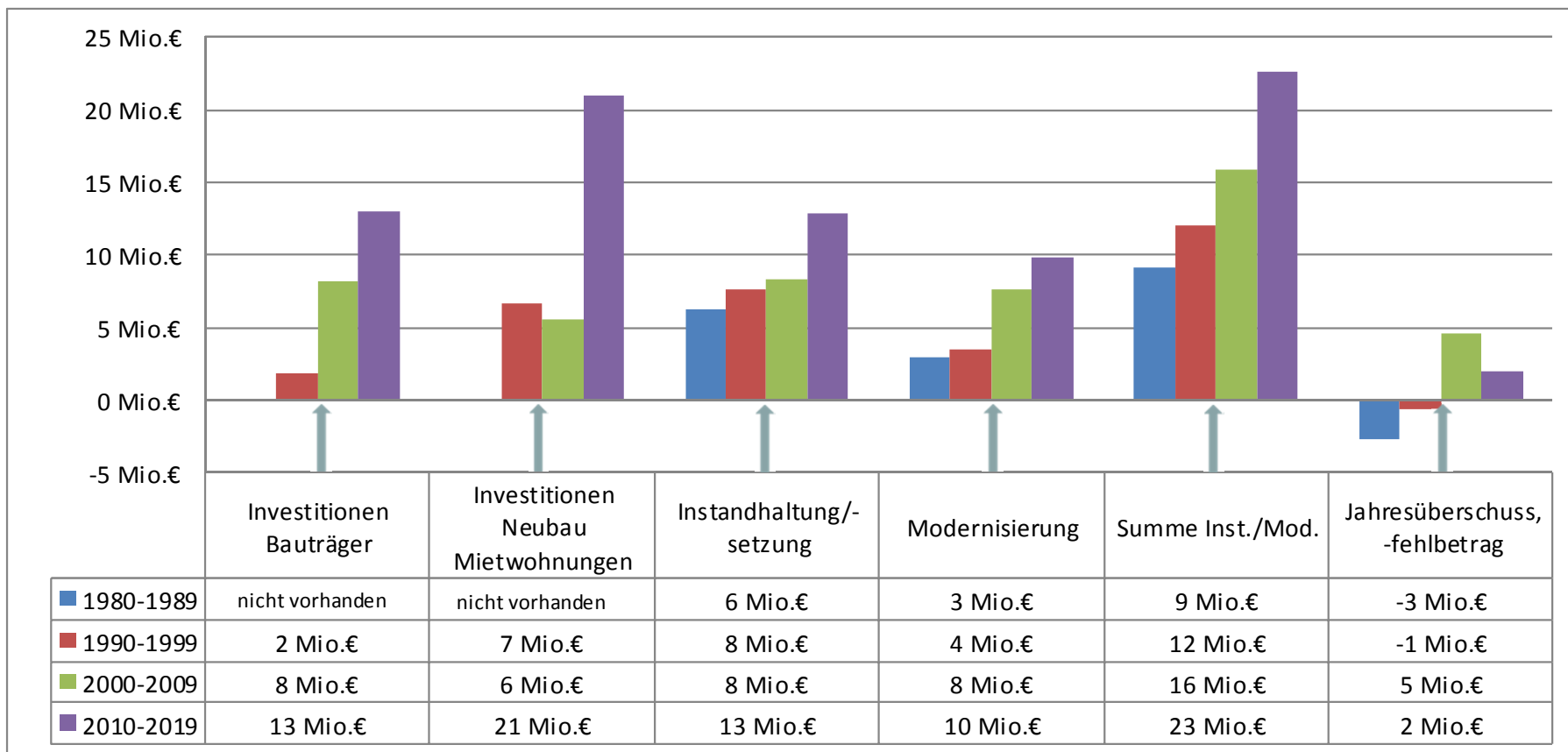
- Die Realität am Wohnungsmarkt sieht lt. Dt. Mieterbund bei der Neuvermietung anders aus.
- Vermieter kann nach § 5 WiStrG bis zu 20 % über Mietspiegelmiete fordern; fordert der Vermieter mehr als 20 % begeht er lediglich eine Ordnungswidrigkeit.
- Erst wenn der Vermieter über 50 % über Mietspiegel fordert, liegt strafbarer „Wucher“ gemäß § 291 StGB vor.



# Anzahl der Wohnungen mit Grundmiete unter dem Hartz-IV-Fördersatz

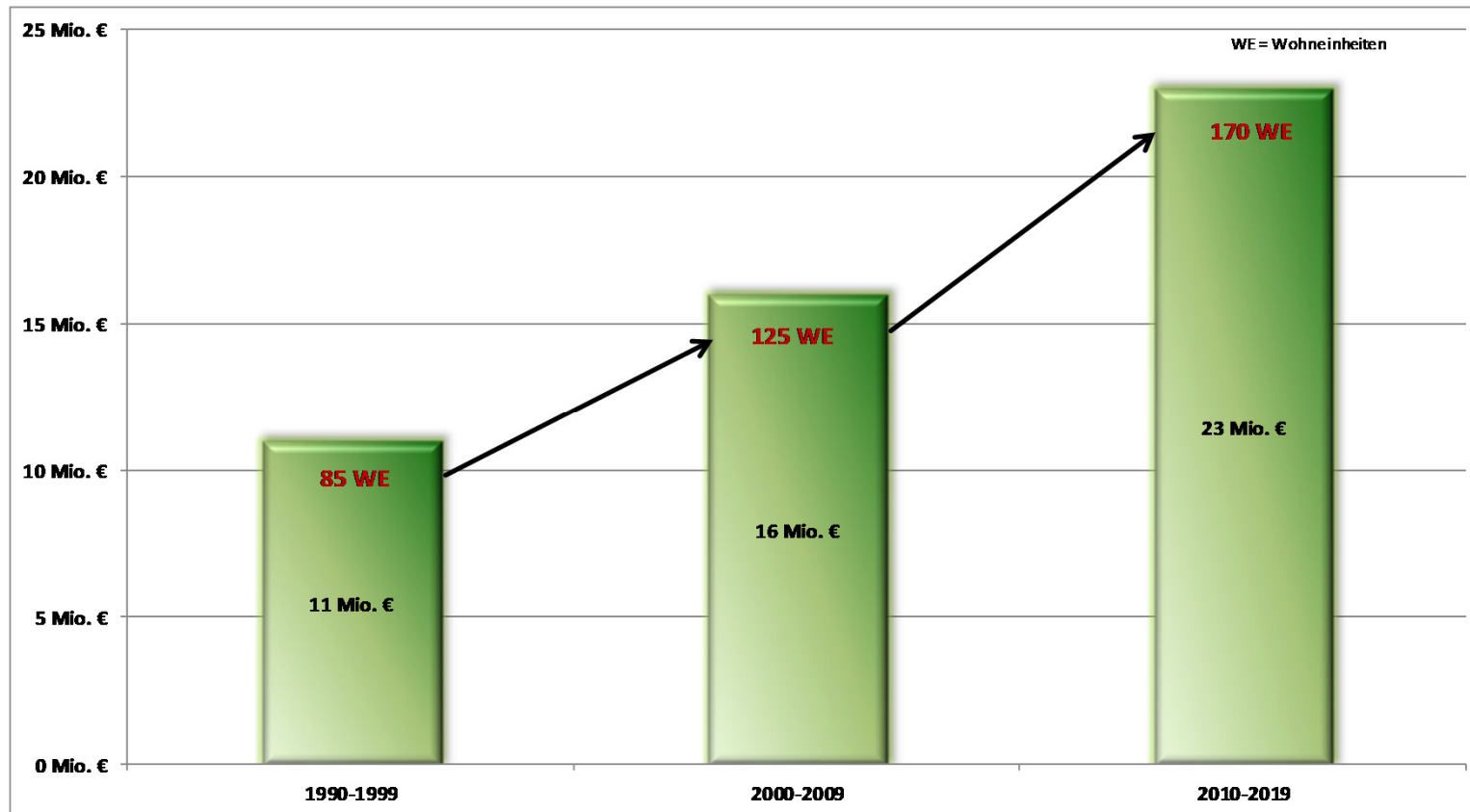
FSB-Wohnungen	Wohnungen Gesamt	freifinanziert	preis-, belegungs- gebundene WE
Stand 31.12.2011	8.056 WE	5.513 WE	2.543 WE
<b>Hartz IV Satz</b>	<b>7.410 WE</b>	<b>5.093 WE</b>	<b>2.317 WE</b>
<b>Hartz IV in %</b>	<b>92 %</b>	<b>92 %</b>	<b>91 %</b>

# Entwicklung FSB, Siedlungsgesellschaft ab 1980 (durchschnittlich pro Jahr)

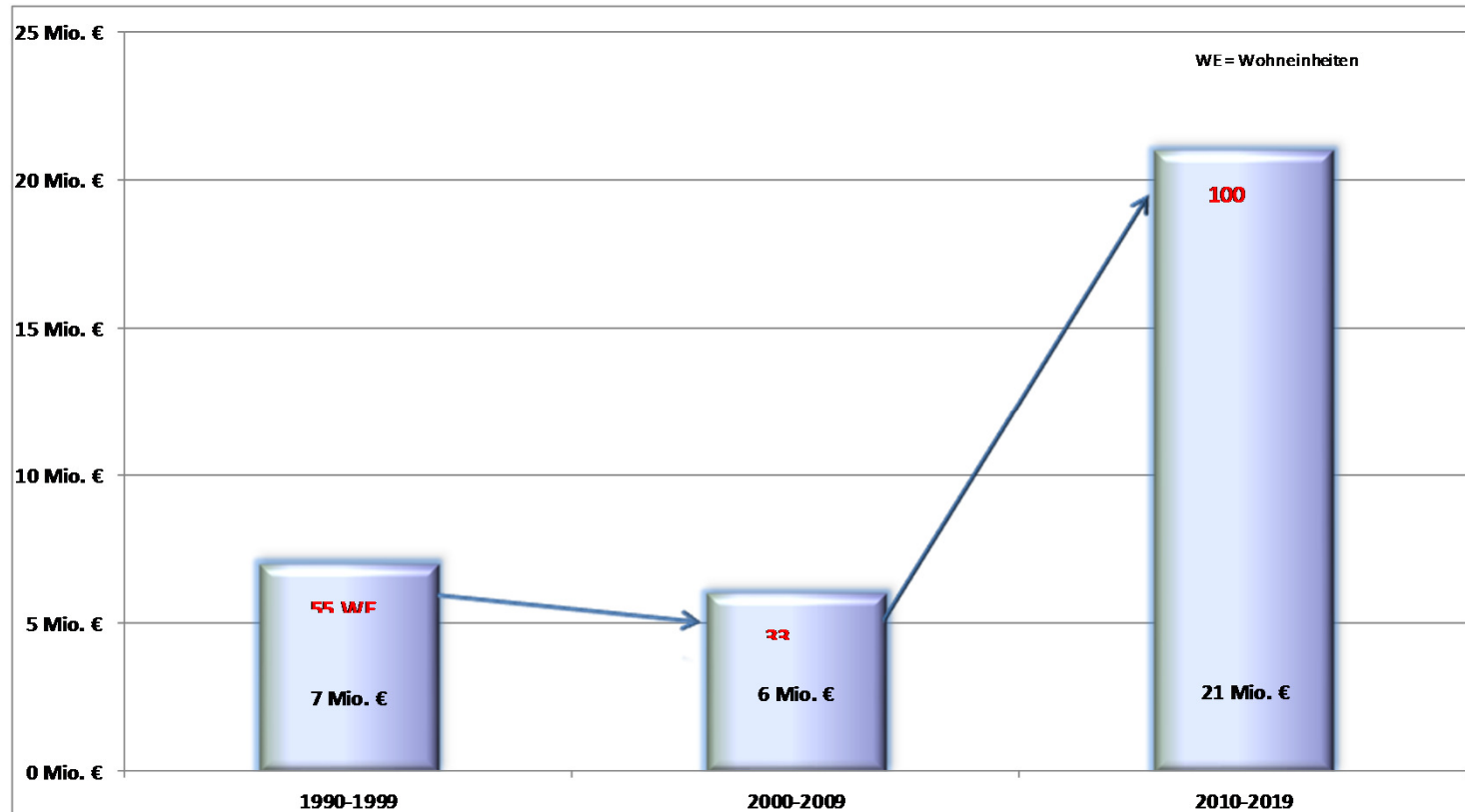


- **Verdoppelung der Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung im Laufe der letzten 20 Jahre**

# Durchschnittliche Investitionen im Bestand



# Durchschnittliche Investitionen im Neubau



(inkl. Preissteigerungen, höheren Grundstückspreisen, höheren Bau- und Energiestandards)

# Abgeschlossene Neubau- und Bestandsprojekte 2011 bis September 2012

Projekt	Erläuterung	Fertigst.	Investition
Badenweiler Str. (II.BA)	Sanierung von 64 Mietwohnungen	Mrz 11	6,2 Millionen Euro
Bugginger Straße 50	Sanierung von 90 Mietwohnungen	Apr 11	13,5 Millionen Euro
Bohl-/Uferstraße	Sanierung von 60 Mietwohnungen	Jun 11	5,3 Millionen Euro
<b>Summe Sanierung</b>	<b>214 Wohnungen</b>		<b>25 Millionen Euro</b>
Bugginger Straße 50	Neubau von 49 Mietwohnungen	Apr 11	s.o.
Raimannweg	Neubau von 71 Mietwohnungen	Jun 11	9,6 Millionen Euro
Berliner Allee, Baufeld A	Neubau von 20 Mietwohnungen	Aug 11	2,9 Millionen Euro
Lise-Meitner-Straße	Neubau von 38 Mietwohnungen	Mai 12	7,7 Millionen Euro
Haslacher /Uferstraße	Neubau von 47 Mietwohnungen	Jun 12	7,1 Millionen Euro
Bugginger Straße 87	Neubau von 29 Mietwohnungen	Sep 12	7,8 Millionen Euro
<b>Summe Mietwohnungsneubau</b>	<b>254 Wohnungen</b>		<b>35,1 Millionen Euro</b>
Haslacher Straße	Neubau von <b>34 Eigentumswohnungen</b>	Sep 12	8,5 Millionen Euro
<b>GESAMTSUMME fertiggestellte Projekte 2011/bis September 2012</b>	<b>502 Wohnungen (2011 bis 09/2012)</b>		<b>68,6 Millionen Euro</b>

## Beispiel für gelungenen Stadtumbau: Haslacher Straße, Bohl-/Uferstraße

- Neubau von 47 Mietwohnungen (Passivhaus)
- Energetische Sanierung von 60 Mietwohnungen
- geförderte und frei finanzierte Wohnungen
- innenstadtnah
- barrierefrei erreichbar
- direkt angrenzend:  
Eigentumswohnungen, die eine gute soziale  
Durchmischung sicherstellen.

- 29 familienfreundliche Eigentumswohnungen
- Passivhausstandard
- bis auf eine Wohnung waren alle bei  
Fertigstellung bereits verkauft
- Wohneigentum zur Altersvorsorge für Familien
- hervorragendes Preis-/Leistungsverhältnis
- Wohnungen förderfähig durch die KfW  
und durch die Landeswohnraumförderung



## Weitere noch laufende Projekte 2012, ff.



Projekt	Erläuterung	Fertigst.	Investition
Binzengrün 9	Sanierung von 105 Mietwohnungen	Nov 12	11,6 Millionen Euro
Badenweiler Straße	Sanierung von 96 Mietwohnungen	Apr 13	10,1 Millionen Euro
<b>Summe Sanierung</b>	<b>201 Wohnungen</b>		<b>21,7 Millionen Euro</b>
Berliner Allee, Baufeld B	Neubau von 48 Mietwohnungen	2013	8,2 Millionen Euro
Johann-Sebastian-Bach-Straße	Neubau von 27 Mietwohnungen	2014	6,1 Millionen Euro
<b>Summe Mietwohnungsneubau</b>	<b>75 Wohnungen</b>		<b>14,3 Millionen Euro</b>
Sternenhof	Neubau von 61 Eigentumswohnungen	2013	12,4 Millionen Euro
M1 Vauban	Neubau von 13 Eigentumswohnungen	2013	8 Millionen Euro
Sternenhof	Neubau von 8 Reihenhäusern	2014	2,9 Millionen Euro
Johann-Sebastian-Bach-Straße	Neubau von 14 Reihenhäusern	2014	5,3 Millionen Euro
<b>Summe Eigentum</b>	<b>96 Wohnungen</b>		<b>28,6 Millionen Euro</b>
<b>Gesamtsumme/ laufende Projekte</b>	<b>372 Wohnungen (ab 2012, Stand 09/12)</b>		<b>64,6 Millionen Euro</b>

# Potenzial und Voraussetzungen



- Die FSB errichtet derzeit aus eigener Kraft **ca. 100 bis 150 Miet- und Eigentumswohnungen** pro Jahr bei einer Eigenkapitalquote von 25 Prozent.
- Eine Erhöhung auf **bis zu 300 geförderten Wohneinheiten** ist möglich. Vorausgesetzt, dass folgende Parameter angepasst werden:
  - Erhöhung des Bauträgersgeschäfts zur Finanzierung des geförderten Wohnungsbaus
  - Optimierung der Förderrichtlinien, Bereitstellung von Baukostenzuschüssen in Höhe von mind. 30 % pro Projekt
  - Mietspiegelanpassungen im Bestand
  - Wohnungsprivatisierung zur Steigerung der wohnungswirtschaftlichen Gesamteffizienz



## Hemmnisse durch das Landeswohnraumförderungsgesetz:

- Derzeit erfolgt die Förderung nur über eine Zinsvergünstigung.
- Bei dem heutigen niedrigen Zinsniveau ist diese Förderung dennoch nicht attraktiv.
- Im Vergleich zur Mietspiegelmiete ist die marktübliche Miete bei Neuvermietung deutlich höher (mind. 20 Prozent, häufig bis zu 50 Prozent) (Quelle Dt. Mieterbund, 08/2012)
- Die Fördermittel werden kaum abgerufen und fast ausschließlich von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.
- **Zum Ausgleich der Kriterien für den geförderten Wohnungsbau wäre ein Baukostenzuschuss, in Höhe von 30 Prozent mindestens unumgänglich.**
- Darüber hinaus muss die Miete 3,00 € unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Auch diese pauschale Regelung muss auf den Prüfstand gestellt werden.
- **Alternative: Wiedereinführung einer Kostenmietenberechnung**
- Weitere starre Vorgaben, wie zum Beispiel Wohnungsgrößen und zeitliche Vorgaben bei der Umsetzung verhindern außerdem flexible, individuelle Lösungen.

# Hemmnisse im geförderten Wohnungsbau



## Hemmnisse durch die Landesbauordnung

- Durch zusätzliche Auflagen, wie z. B. Stellplatzpflicht, unabhängig von individuellen Standortfaktoren, werden Baukosten weiter erhöht.

## Weitere Erhöhung der Kosten durch:

- Hohe Grundstückspreise, trotz Abschlag von 25 Prozent beim Verkauf von städtischen Grundstücken (35 % bei entsprechendem Energiestandard).
- Kommunale Auflagen: Energetische Standards, Standards für barrierefreies Bauen



- Der **Druck auf die Bestandsmieten** nimmt weiter zu.
- In Freiburg gibt es kaum Wohnungsangebote, **Mietpreissteigerungen** sind nur durch Schaffung von neuem Wohnraum (Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) einzudämmen.
- Der **Mietspiegel ist kein Instrument** zur Steuerung des Mietpreises bei Neuvermietung.
- **Neue Bauflächen** werden benötigt, alleine durch Nachverdichtung kann die Nachfrage nicht bedient werden.
  
- Der soziale Mietwohnungsbau (geförderter Wohnungsbau) ist nach dem jetzigen Förderungsmodell **hochdefizitär** und muss dringend angepasst werden.
- **Flächen im Bestand**, wie ECA, Binzengrün oder Metzgergrün müssen mit höchster Priorität mit gefördertem, frei finanziertem Mietwohnraum und mit Eigentumswohnungen entwickelt werden. Hier besteht ein Potenzial von voraussichtlich **bis zu 600 Wohnungen**.
- **Optimierung der Finanzierungsmöglichkeiten** im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Kapitalmittel, LBO)
- Die FSB ist in der Lage, aus eigener wirtschaftlicher Kraft **pro Jahr ca. 150 neue mietpreisgebundene Wohnungen** zu errichten. Wenn die notwendigen zuvor genannten Parameter angepasst werden, **sind auch bis zu 300 geförderte Wohnungen** pro Jahr möglich.

**Auf Los geht´s los!  
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**



**Ralf Klausmann, 20. September 2012**