

AG Wohnen

25.09.2017

Tagesordnung

1. Handlungsprogramm Fairer Wohnen:

- a. Ergebnisse des Workshops und weitere Vorgehensweise
- b. Vorstellung der Handlungsfelder und Arbeitsgruppen
- c. Ziele und Rahmen der zukünftigen Teilprojektgruppe 5 „Versorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen“ mit Mitgliedern der AG Wohnen

2. Termine und Verschiedenes

Erstellung Handlungsprogramm Fairer Wohnen

April 2017

GR-Beschluss Erstellung Handlungsprogramm fairer Wohnen
„tiefergehende Analyse und umfassende Strategie zur nachhaltigen
Wohnraumentwicklung in Tübingen“

Bis Juni 2017

- Analyse des Tübinger Wohnungsmarkts (021) und der Wohnraumentwicklungspotentiale (7, 71)
- Formulierung Ziele des Handlungsprogramms
- Zusammenstellung und Aufarbeitung kommunale Instrumente und Handlungsoptionen
- Definition Handlungsfelder

Juni 2017

Workshop mit Gemeinderäten und repräsentativen Akteuren,
Diskussion Handlungsfelder und Instrumente in themenbezogenen Arbeitsgruppen

Erstellung Handlungsprogramm Fairer Wohnen

Bis November 2017

- Definition Projektstruktur und Teilprojektgruppen
- Ausarbeitung Handlungsfelder und Instrumente in Teilprojektgruppen
- Teilweise in Arbeitsgruppe mit GR-Mitgliedern

Dezember 2017

GR-Grundsatzbeschluss Handlungsprogramm

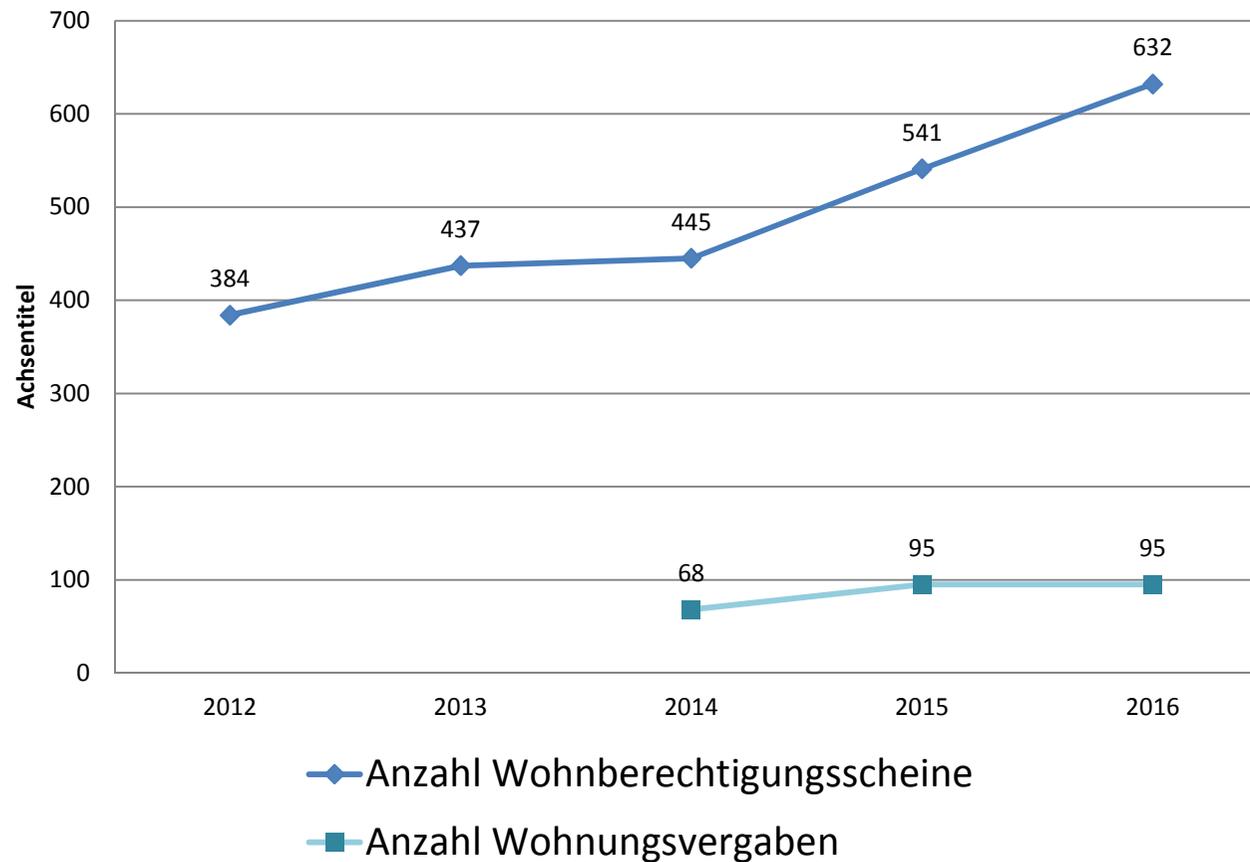
inkl. Baulandbeschluss (Quotenregelung) u. weiteren Maßnahmen

Ab 2018

Umsetzung Handlungsprogramm:

- Laufende Weiterentwicklung Teilprojekte in Kooperation mit externen Akteuren
- Laufender Abgleich Wohnbauentwicklung mit Zielen und Vorgaben
Grundsatzbeschluss (inkl. Quotenregelung) u. ggf. weitere Beschlüsse

Ausgestellte Bescheinigungen über Wohnberechtigung



Quelle: Universitätsstadt Tübingen, FAB51

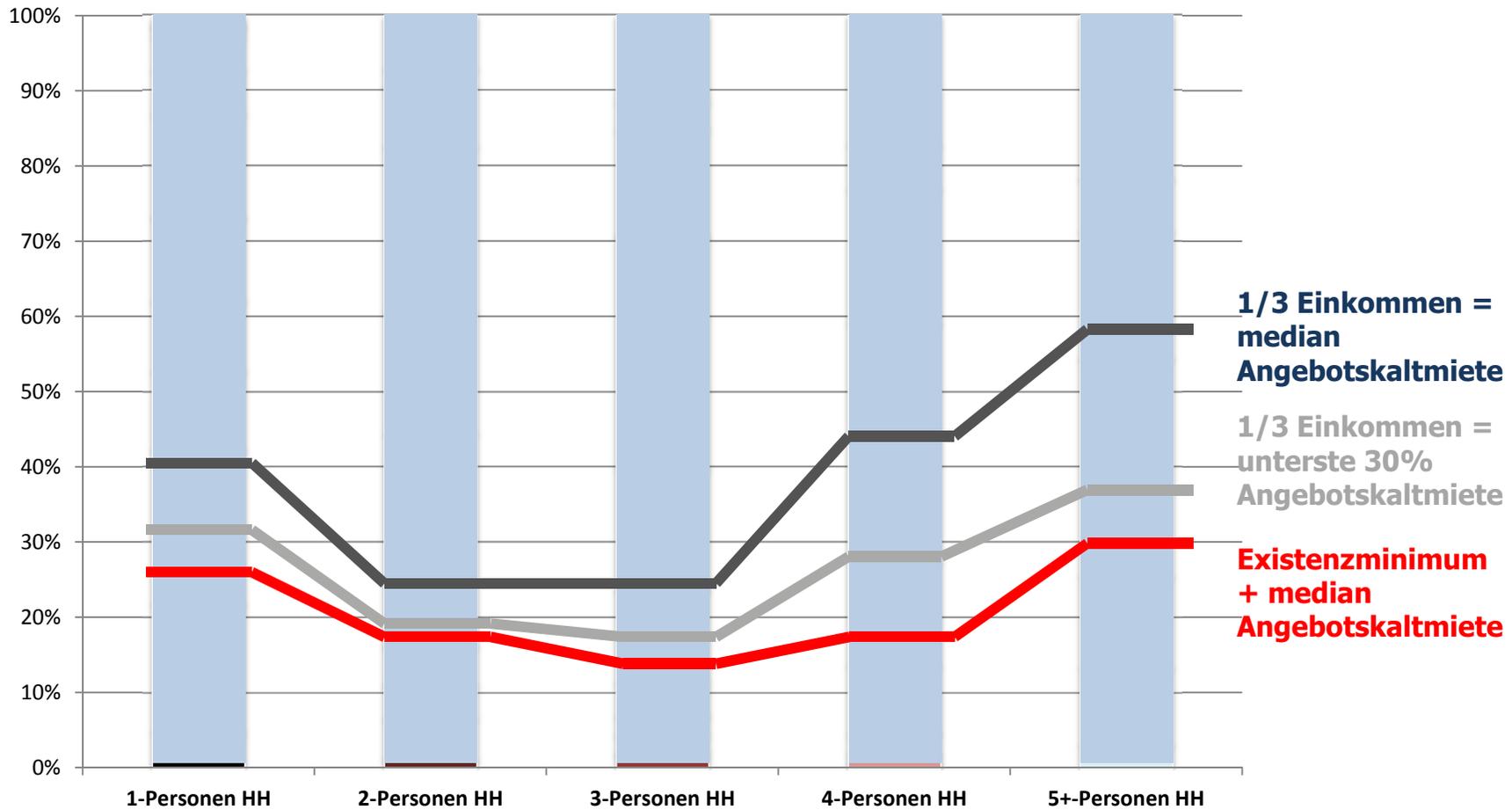
Angebotskaltmieten in Tübingen 2016/17

Öffentliche Angebote aus Print- und Onlinequellen

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zim.
Anzahl Angebote	251	456	296	143	37
KM arith. Mittel	403,23 €	598,63 €	845,03 €	1.151,44 €	1.525,56 €
KM unterste 30%	350,00 €	500,00 €	720,00 €	939,89 €	1.100,00 €
Wohnungsgrößen in qm (arith. Mit.)	32,93	55,8	81,27	109,72	130,28
qm Preis Flächengewichtet	12,24 €	10,73 €	10,40 €	10,49 €	9,61 €

Quelle: Empirica Systeme Marktdatenbank. Erhebungszeitraum: 1.1.2016 bis 17.5.2017

Anteil der Haushalte in Ba-Wü mit zu geringem Nettoeinkommen für den freien Markt in Tübingen



Bezahlbarer Wohnraum?

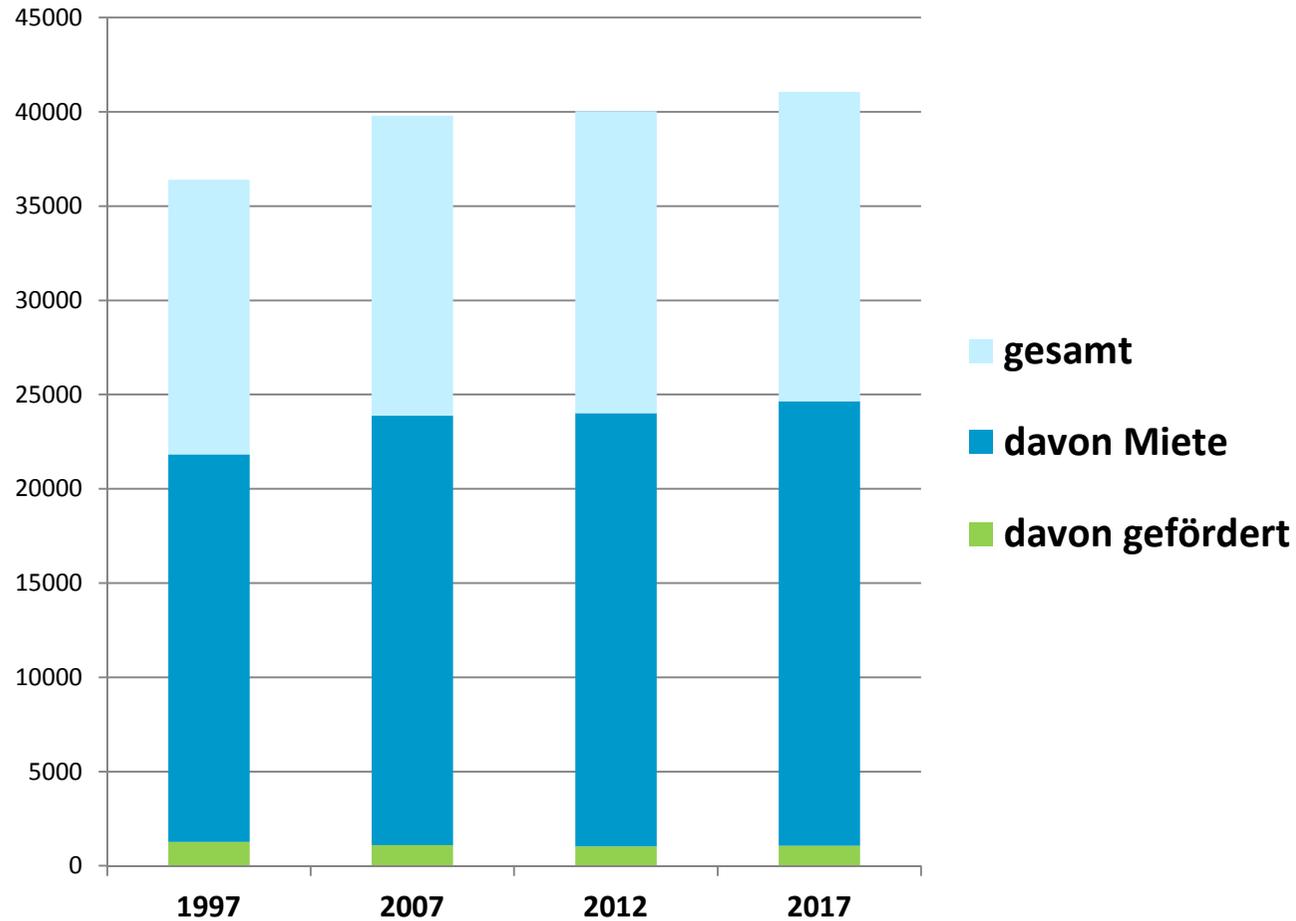
Mutter 100% Krankenpflegerin, 10 Jahre Berufserfahrung,
 Vater 50% Krankenpfleger, 10 Jahre Berufserfahrung + Kindergeld
 = Nettoeinkommen 3.600 €
 - Kinderbetreuungskosten 346 €
 = **rund 3.250 € verfügbares HH-Einkommen**

	OüV (=Angebotsmiete) 4-Zi Whg. 98 qm	OüV-10% 4-Zi Whg. 98 qm	OüV-33% 4-Zi Whg. 98 qm	OüV-10% 4-Zi Whg. 75 qm
Kaltmiete	1.173 €	1.056 €	786 €	723,94 €
Warmmiete	1.420 €	1.300 €	1.030 €	911,44
Übriges verfügbares Haushaltseinkommen	1.830 €	1.950 €	2.220 €	2.338,56 €
Hartz-4-Regelsatz	ca. 1.318 €	ca. 1318 €	ca. 1318 €	ca. 1318 €
Differenz zu Hartz4- Regelsatz	ca. 500 €	ca. 650 €	ca. 900 €	ca. 1020 €

Einkommengrenzen Wohnberechtigungsschein

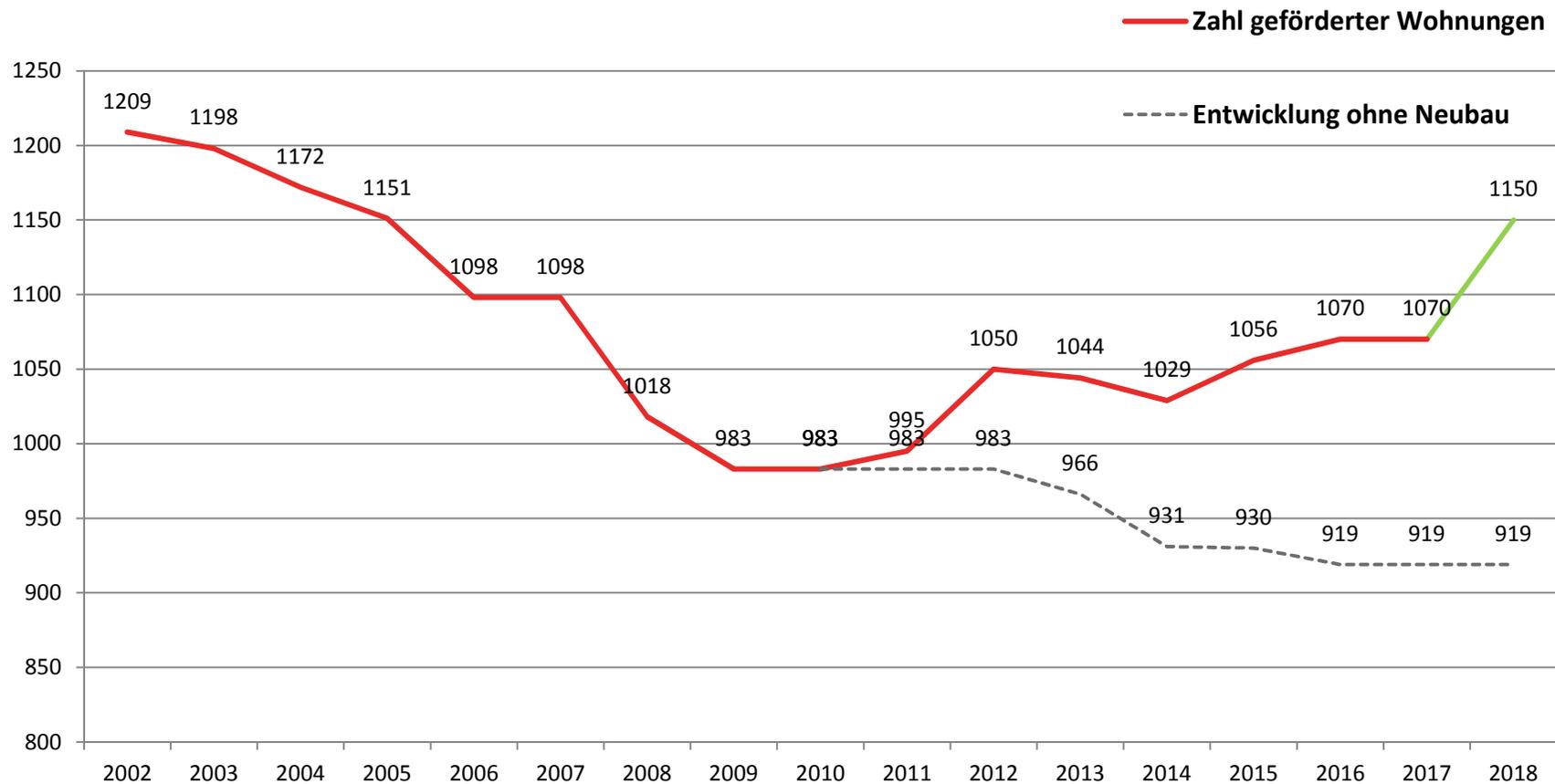
Haushaltsgröße	1-Pers HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5-Pers-HH	6-Pers-HH
Bruttojahres-Einkommen	40. 500 €	40. 500 €	49. 000 €	57. 500 €	66. 000 €	74. 500 €

Anteil geförderter Wohnungen am Bestand



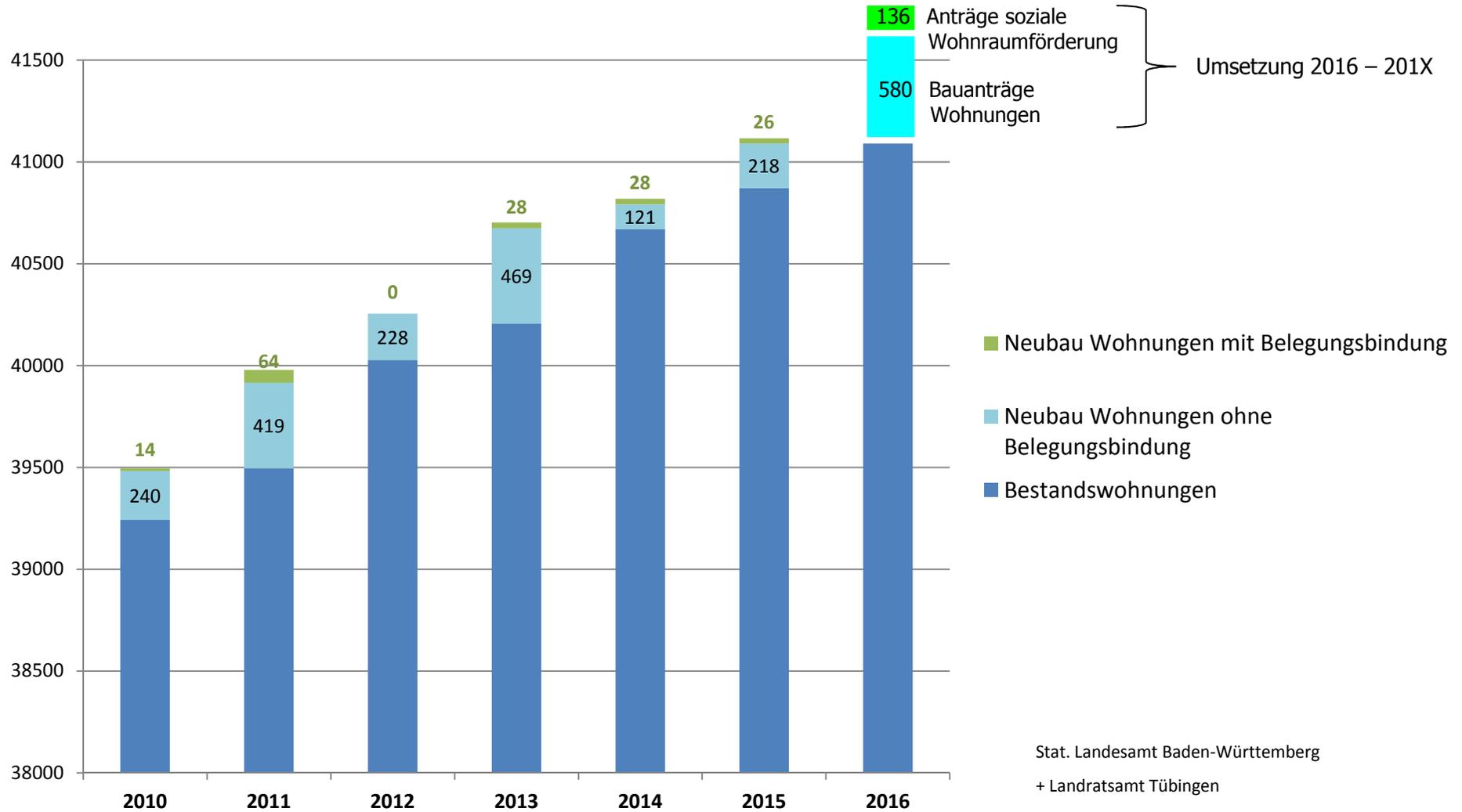
Quellen: Statistisches Landesamt (2017 geschätzt), Wohnungsbindungsdatei Universitätsstadt, Zensus 2011 (Mietwohnungsquote interpoliert)

Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen



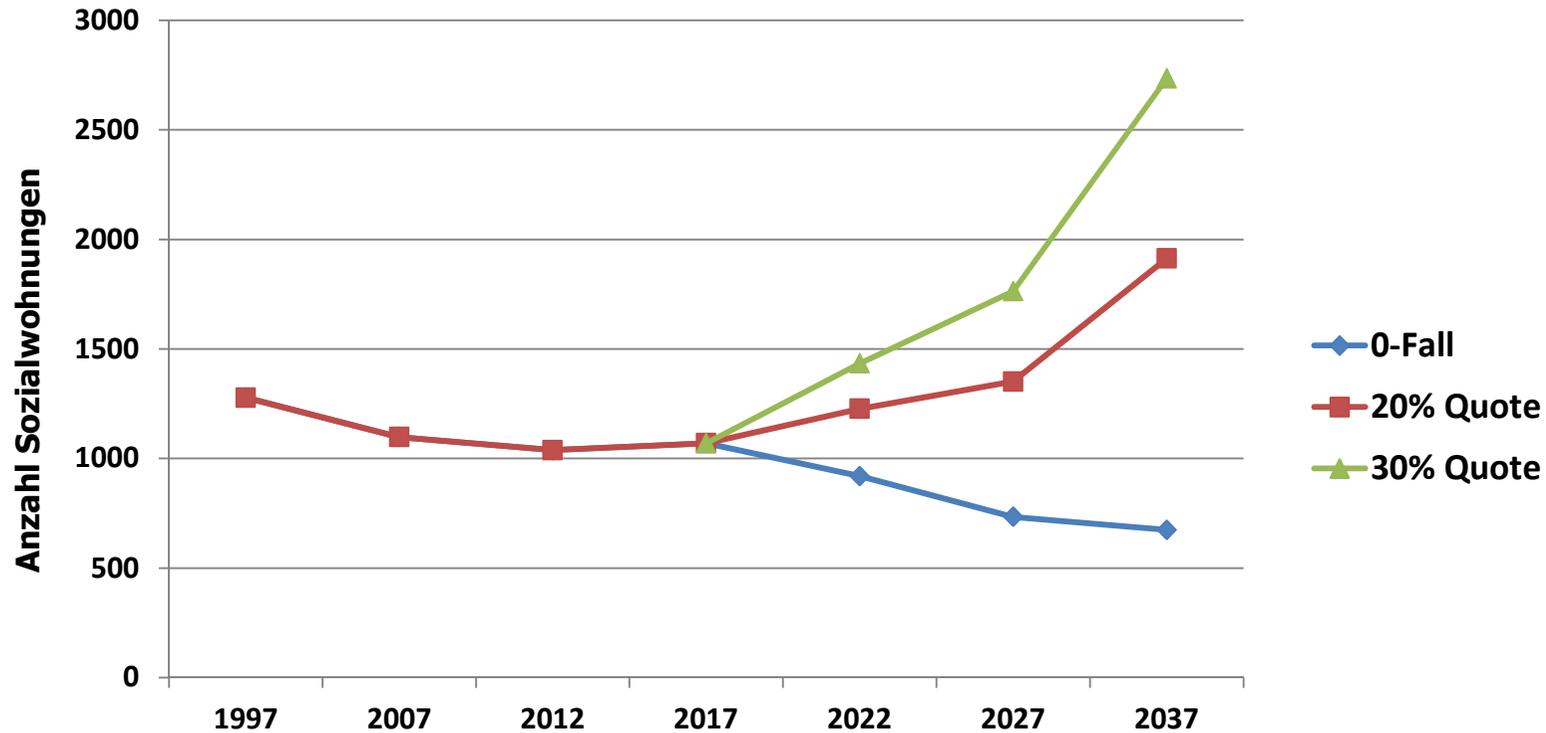
Quelle: Wohnungsbindungsdatei Universitätsstadt, 2017/2018: Schätzung auf Basis eingegangener Förderanträge (Quelle: LRA Tübingen)

Wohnungsbestand und Neubau



Projektion Entwicklung belegungsgebundener Wohnungen mit unterschiedlichen Szenarien

Vergleich 0-Fall, 20% und 30% Quote



Quellen: Wohnungsbindungsdatei Universitätsstadt, Statistisches Landesamt (Interpolation vergangene 10 Jahre) ohne Auflösung von Bindungen durch Darlehnsrückzahlung

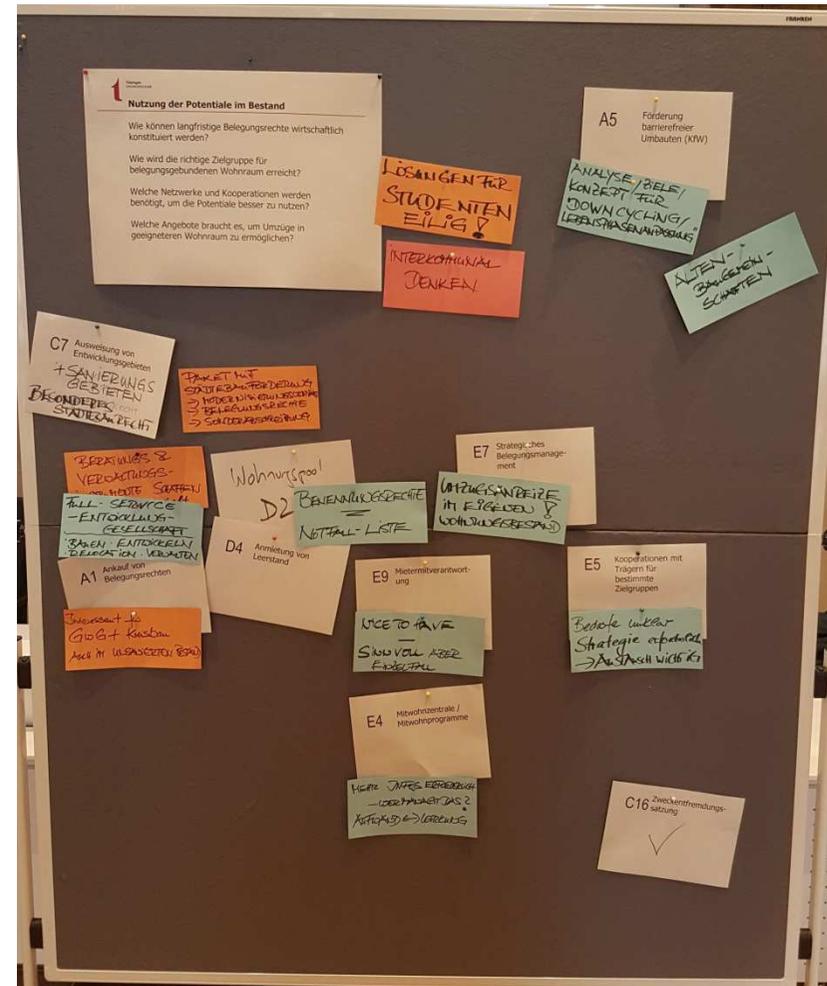
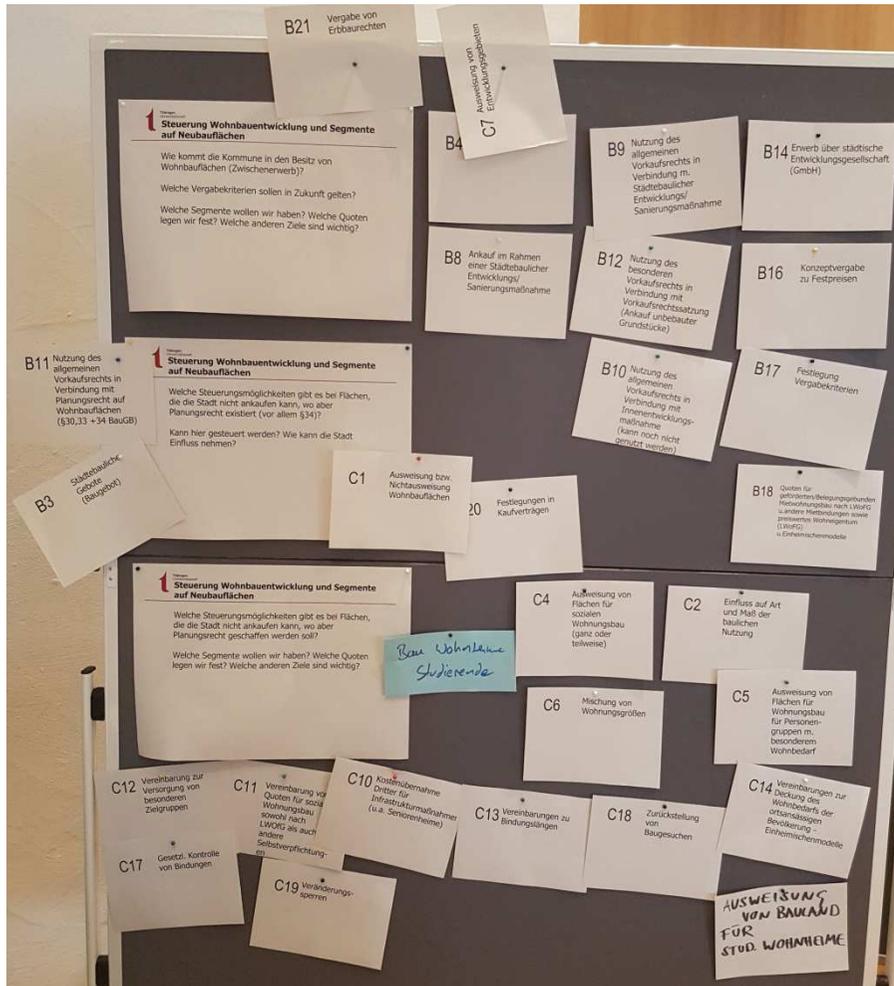
Ziele eines Programms Fairer Wohnen

- **Schaffung adäquatem Wohnraums zu angemessenen Preisen für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen, eingeschlossen belegungsgebundenen Mietwohnraums**
 - Effizientere Ausnutzung des Wohnungsbestandes
 - Bereitstellung von Wohnbauflächen
 - Sicherstellung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit erheblichen Schwierigkeiten, sich auf dem Wohnungsmarkt selbst zu versorgen
 - Ausweitung Segment bezahlbarer Wohnraum (für jeweilige Zielgruppe)
 - Dauerhafte Sicherung von bezahlbaren Bestandswohnungen
 - Passgenaue Belegung gebundenen Wohnraums
 - Ausweitung Angebot für Studierende
 - Ausweitung Angebote für ältere Menschen
- **Dämpfung von Miet- und Baulandpreissteigerung**
- **Stärkung Zivilgesellschaft, Schaffung lebendiger Quartiere**

Kommunale Instrumente und Handlungsoptionen



Kommunale Instrumente und Handlungsoptionen



Handlungsfelder

1. Steuerung Wohnbauentwicklung über Baulandbeschlüsse

1a) Festlegungen für Wohnbauflächen in städtischem Eigentum

- Festlegung Quotenregelung (inkl. Bindungslängen) für Vergabe stadteigener Grundstücke
- Feinabstimmung von Kriterien für Konzeptvergabeverfahren
- Festlegung Kaufpreisabschläge für Wohnungsbau
- Festlegung Erbbaukonditionen für Wohnungsbau
- Erarbeitung entsprechender Musterverträge

1b) Festlegungen für Wohnbauflächen in Privateigentum mit Neufassung Planungsrecht

- Festlegung Quotenregelung (inkl. Bindungslängen)
- Erarbeitung entsprechender Musterverträge

1c) Pilotprojekt Steuerung bei privaten Wohnbauflächen ohne Neufassung Planungsrecht (§34)

Handlungsfelder

2. Ausweitung geschütztes Marktsegment durch Förderung gemeinwohlorientierter Akteure

- Aufbau und Management eines Beratungsnetzwerks mit Schwerpunkt gemeinwohlorientierte Akteure
- Definition eines stadt eigenen Förderprogramms

3. Stärkung Rolle der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Gemeinsame Zielsetzungen in Bezug auf Quantitäten und Qualitäten im Neubau
- Förderung der Querfinanzierung belegungsgebundenen Neubaus durch Begründung von Belegungsrechten im Bestand
- Förderung von Kooperationen zwischen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch mit privaten Akteuren und Gruppen
- Entwicklung einer übergreifenden Belegungsstrategie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Handlungsfelder

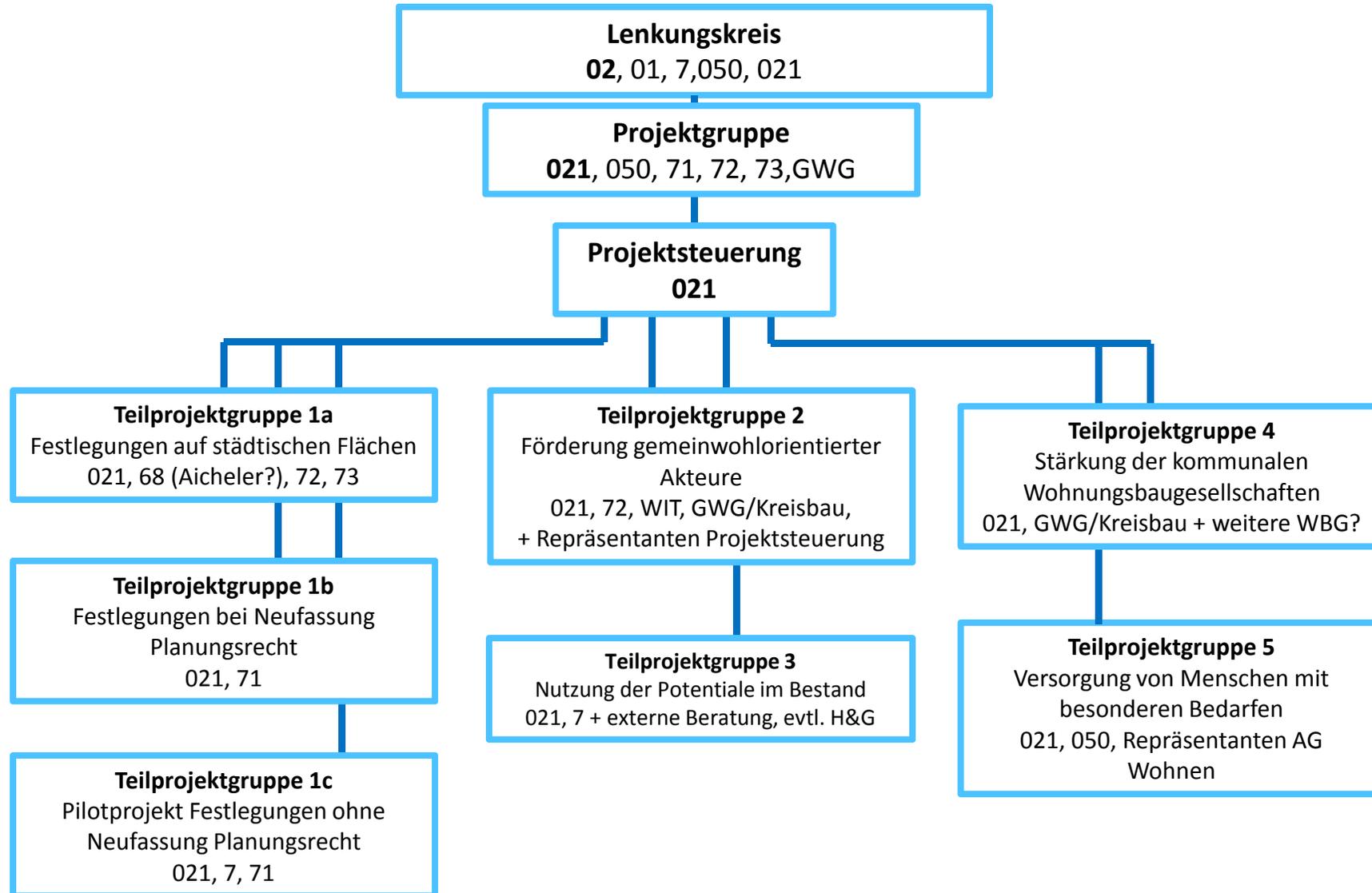
4. Nutzung der Potentiale im Bestand

- Förderung der Anpassung des privaten Bestands an existierende Bedarfe
 - Unterstützung der Förderung zur Begründung von Belegungsrechten im Bestand
 - Unterstützung der Nutzung bestehender Programme zu barrierefreiem Umbau im Bestand
- Entwicklung von Angeboten zur effizienteren Ausnutzung unternutzten Wohnraums
 - Entwicklung von Angeboten zur Umzugsunterstützung in Verbindung mit dem Neubau von geeigneten Wohnangeboten für Senioren

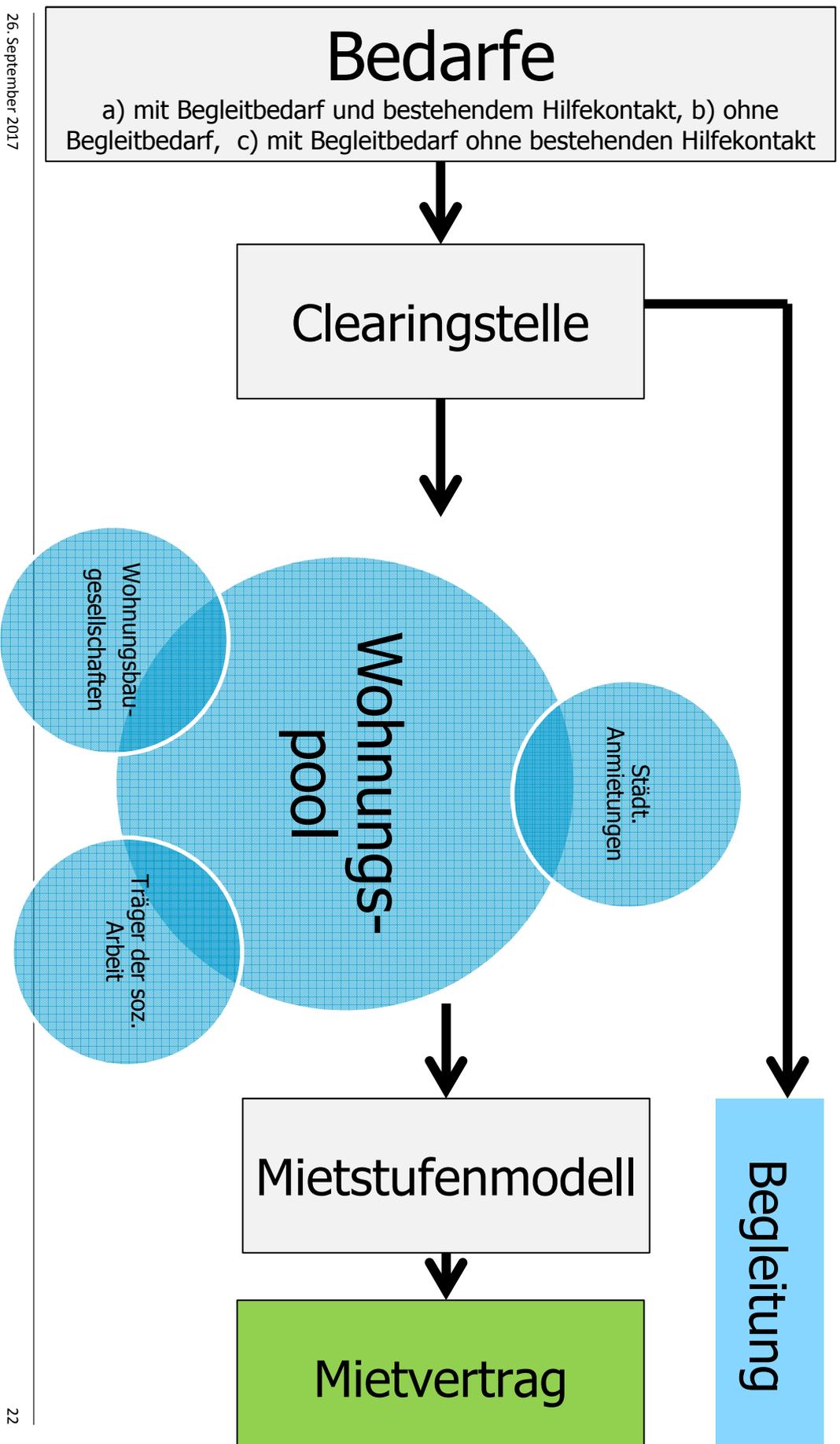
Handlungsfelder

5. Versorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen/Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt

- Ausweitung und Management eines Wohnungspools mit kommunalen Benennungsrechten
- Einrichtung einer Clearingstelle für ein zentrales Belegungs- und Betreuungsmanagement in Kooperation mit sozialen Trägern



Modell Clearingstelle/Wohnungspool



TP 5: Versorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen/Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt

Einrichtung eines Wohnungspools mit Benennungsrechten und zentralem Belegungs- und Betreuungsmanagement		
<p>Erarbeitung eines Konzepts für eine zentrale Clearingstelle „case management“ mit folgenden Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung Hilfebedarf • Vermittlung von Betreuung und Begleitung in Alltag und Wohnumfeld durch freie Träger (Wohnung gegen zugesicherte Betreuung) • Kontaktaufnahme und Weitervermittlung Wohnungen • Verhandlungen mit Jobcenter, Mietschuldenberatung, Konfliktlösung (zentrale Organisation o. Netzwerk) 	Verwaltung mit AG Wohnen	Start 25. September AG Wohnen
<p>Prüfung Varianten Organisation und Management des Wohnungspools/Sicherung Mietausfall:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmietung durch Stadt (Mietmanagement GWG) • Anmietung durch Dachorganisation (Soz.Träger, WBGs, Stadt) mit eigenem Mietmanagement • Kontingente (Benennungsrechte) bei WBGs und Privaten sowie Mietausfallbürgschaften 	Verwaltung mit AG Wohnen	Start 25. September AG Wohnen
<p>Speisung des Wohnungspools möglich aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • privater Wohnungsbestand (Verknüpft mit dem Programm Ankauf von Belegungsrechten) • privater Neubau (Verknüpft mit Quotenregelungen für städtische und private Grundstücke) • Bestand WBGs (Verknüpft mit dem Handlungsfeld „Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“) • Neubau WBGs (Verknüpft mit dem Handlungsfeld „Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“) 	Kooperation Verwaltung und externe Akteure	Laufend ab Beschlussfassung Fairer Wohnen