



Kommunales Handlungsprogramm Wohnen

Strategie und Handlungsmöglichkeiten der Freiburger Stadtbau

Ralf Klausmann

Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau

20. September 2012



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

Freiburger
Stadtbau
GmbH



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

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

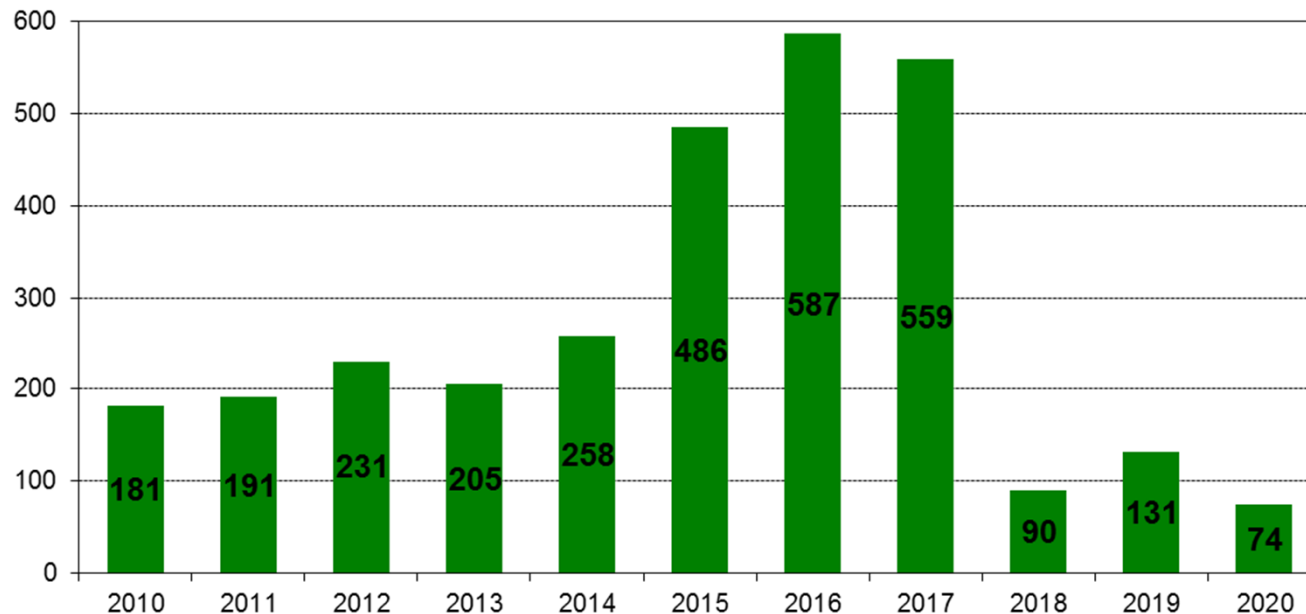
Innerhalb des freifinanzierten Wohnungsbestandes der FSB gelten teilweise Mietpreisbindungen aufgrund von Sanierungsmaßnahmen (Modernisierungsvereinbarungen).

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?

Freiburger
Stadtbau
GmbH



- 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/m² (vgl. Freiburger Msp. 7,29 Euro/m²)
- 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

Freiburger
Stadtbau
GmbH



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

Durchschnittskaltmiete der Freiburger Stadtbau

Freiburger
Stadtbau
GmbH



Durchschnitts- miete	2011	Veränderung in %	2010	Veränderung in %	2009
FSB	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

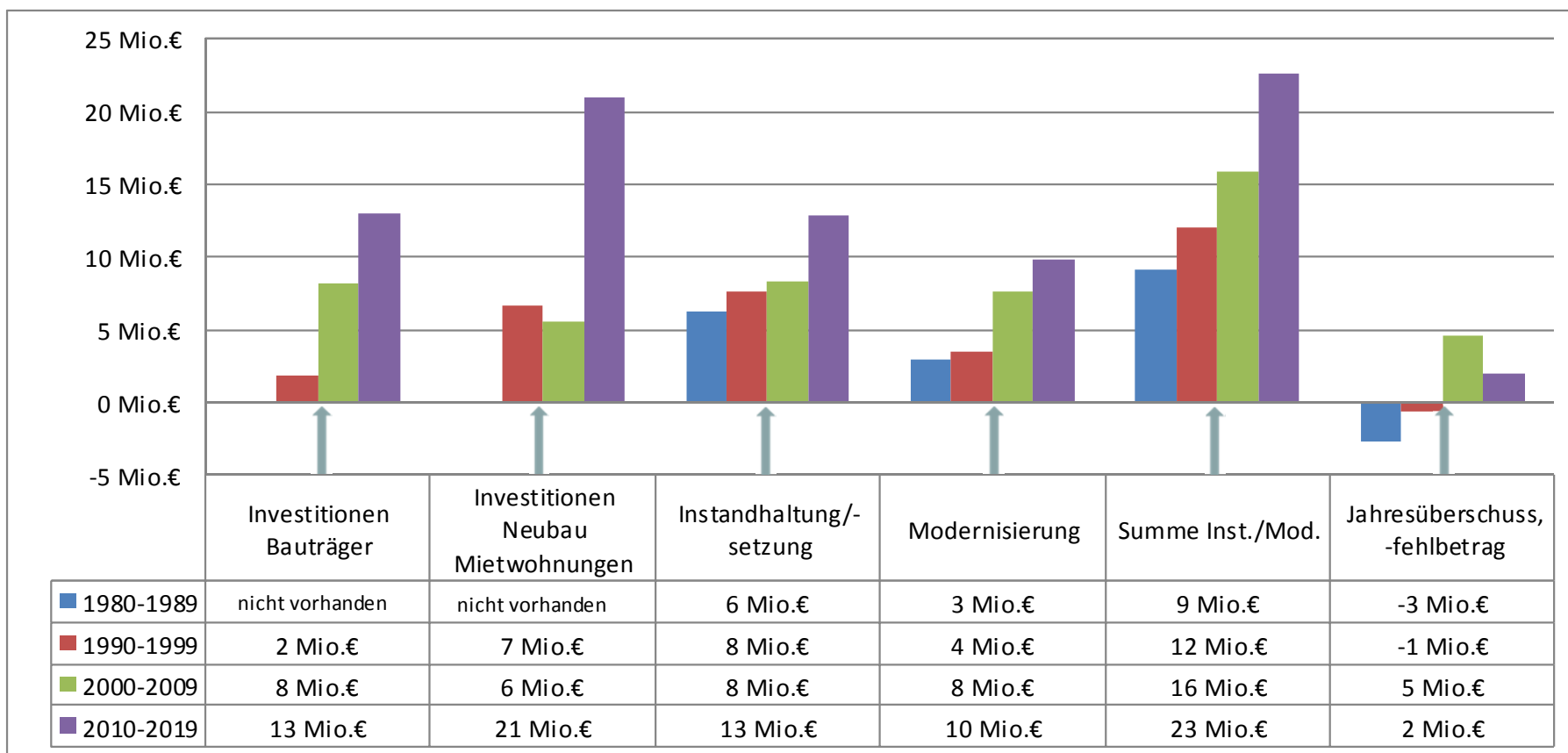
Freiburger
Stadtbau
GmbH



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

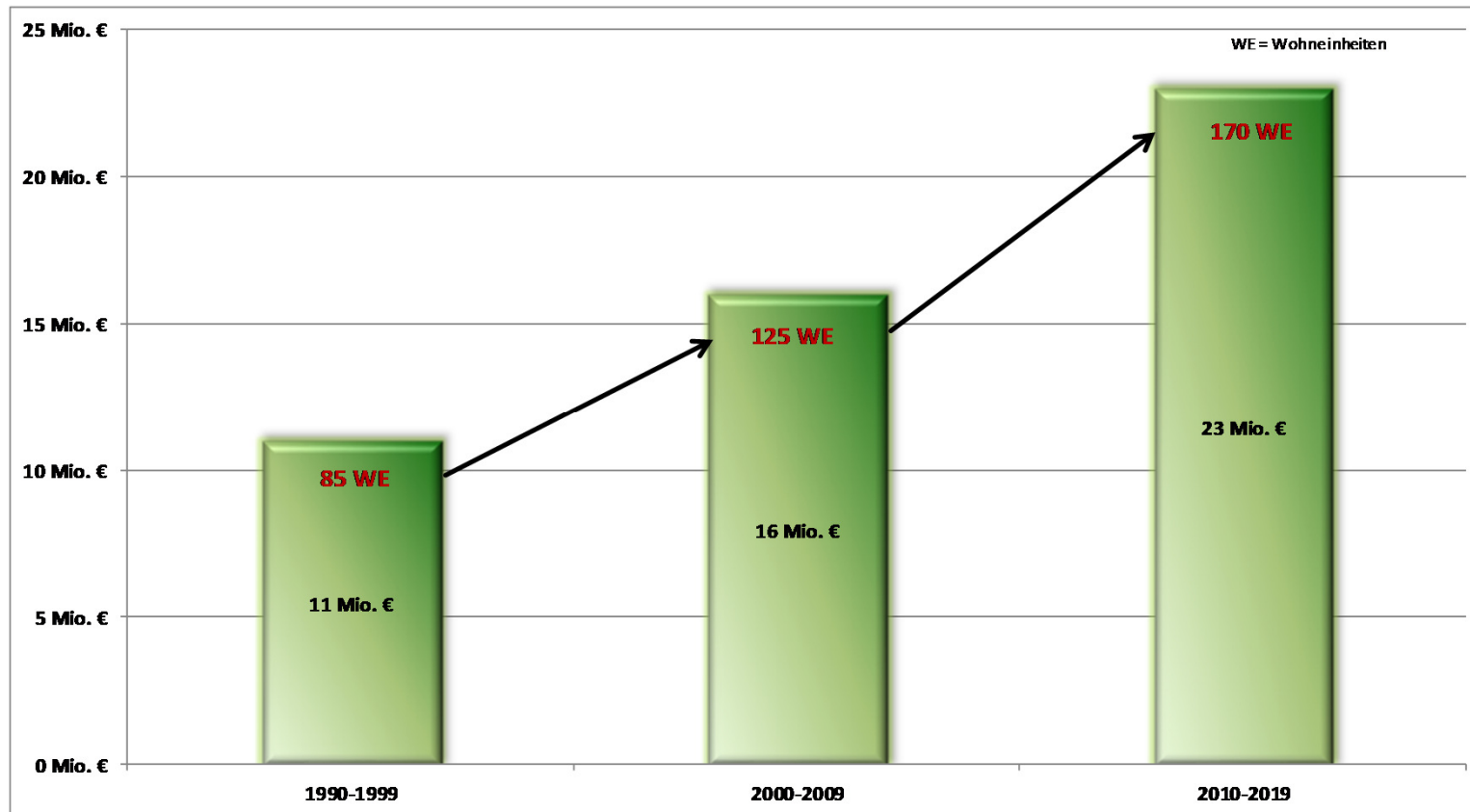
Entwicklung FSB, Siedlungsgesellschaft ab 1980 (durchschnittlich pro Jahr)

Freiburger
Stadtbau
GmbH

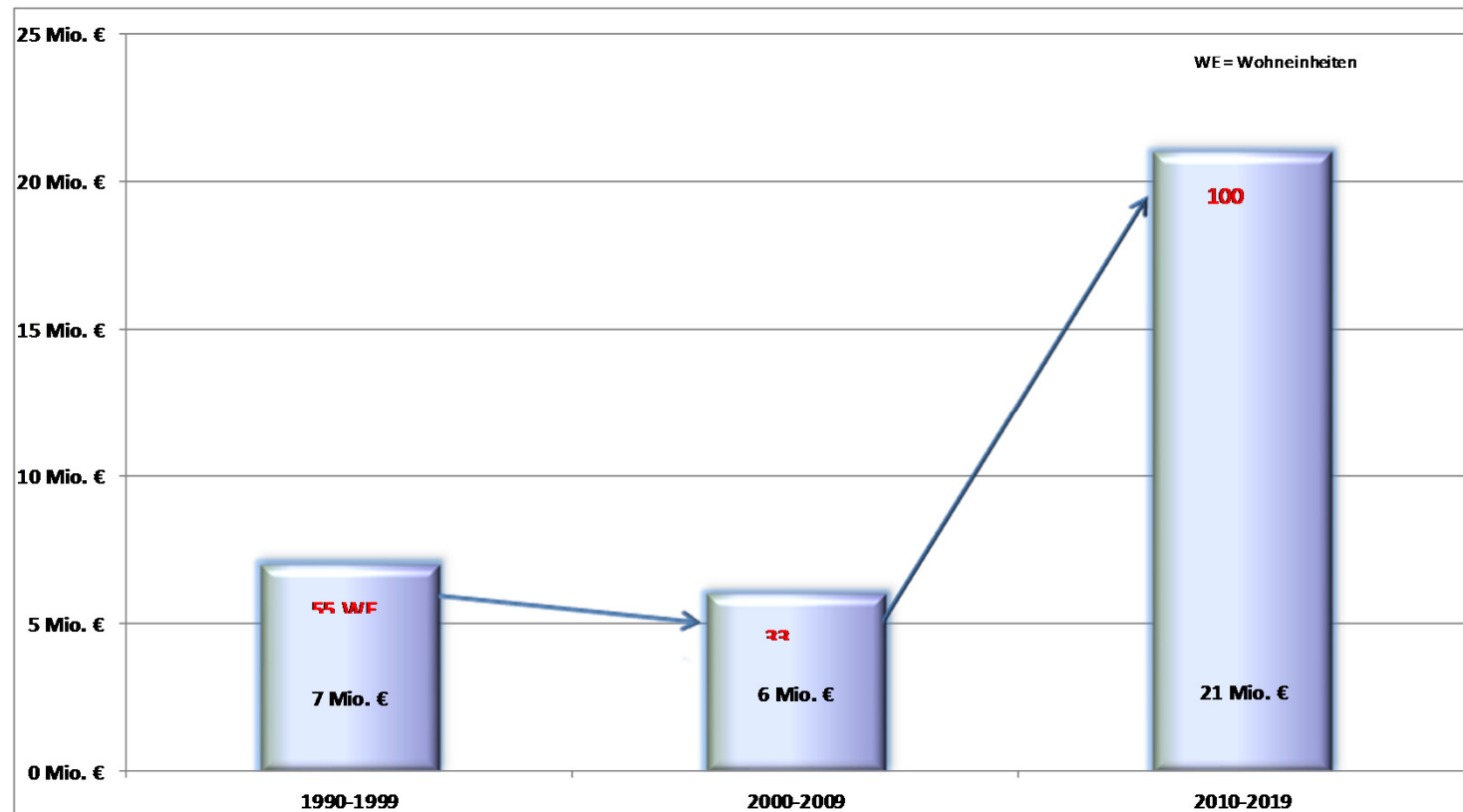


- **Verdoppelung der Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung im Laufe der letzten 20 Jahre**

Durchschnittliche Investitionen im Bestand



Durchschnittliche Investitionen im Neubau



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

Abgeschlossene Neubau- und Bestandsprojekte 2011 bis September 2012

Freiburger
Stadtbau
GmbH



Projekt	Erläuterung	Fertigst.
Badenweiler Str. (II.BA)	Sanierung von 64 Mietwohnungen	Mrz 11
Bugginger Straße 50	Sanierung von 90 Mietwohnungen	Apr 11
Bohl-/Uferstraße	Sanierung von 60 Mietwohnungen	Jun 11
Summe Sanierung	214 Wohnungen	
Bugginger Straße 50	Neubau von 49 Mietwohnungen	Apr 11
Raimannweg	Neubau von 71 Mietwohnungen	Jun 11
Berliner Allee, Baufeld A	Neubau von 20 Mietwohnungen	Aug 11
Lise-Meitner-Straße	Neubau 38 Mietwohnungen	Mai 12
Haslacher /Uferstraße	Neubau 47 Mietwohnungen	Jun 12
Bugginger Straße 87	Neubau 29 Mietwohnungen	Sep 12
Summe Mietwohnungsneubau	254 Wohnungen	
Haslacher Straße	Neubau 34 Eigentumswohnungen	Sep 12
GESAMTSUMME fertiggestellte Projekte 2011/bis September 2012	502 Wohnungen	

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

Freiburger
Stadtbau
GmbH



- 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.
Binzengrün 9	Sanierung 105 Mietwohnungen	Nov 12
Badenweiler Straße 8-12	Sanierung 96 Mietwohnungen	Apr 13
Summe Sanierung	201 Wohnungen	
Berliner Allee, Baufeld B	Neubau 48 Mietwohnungen	2013
Johann-Sebastian-Bach-Straße	Neubau von 27 Mietwohnungen	2014
Summe Mietwohnungsneubau	75 Wohnungen	
Sternenhof	Neubau 61 Eigentumswohnungen	2013
M1 Vauban	Neubau 13 Eigentumswohnungen	2013
Sternenhof I+II	Neubau von 8 Reihenhäusern	2014
Johann-Sebastian-Bach-Straße	Neubau von 14 Reihenhäusern	2014
Summe Eigentum	96 Wohnungen	
Gesamtsumme/ laufende Projekte	372 Wohnungen	



- 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 Bauträgergeschäfts 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 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.**

Freiburger
Stadtbau
GmbH



Ralf Klausmann, 20. September 2012