

Sitzungsvorlage DS 2008/137/1

Wirtschaftsförderung
Gerhard Engele
(Stand: 15.10.2008)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Amt für Soziales und Familie

Aktenzeichen:

Verwaltungsausschuss

öffentlich am 07.07.2008

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 30.09.2008

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 30.09.2008

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 30.09.2008

Gemeinderat

öffentlich am 20.10.2008

Wohnungsbericht für die Stadt Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Wohnungsbericht für die Stadt Ravensburg zur Kenntnis.
2. Auf der Grundlage der Thesen im Wohnungsbericht und nach dem Prinzip „drinnen vor draußen“ werden folgende Grundsätze für die zukünftige Wohnungspolitik festgelegt:
 - a) Die Stadt Ravensburg unterstützt die Sanierung, den Neubau und die Erweiterung von Wohngebäuden in bebauten Stadt- und Ortslagen (§ 34 BauGB) durch aktive Beratung und durch Vermittlung zwischen Nachbarinteressen sowie durch die Förderung im Rahmen der Stadtsanierung.
 - b) Die Stadt wird weiterhin eine aktive Bodenvorratspolitik für unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus betreiben.
 - c) Je nach Baugebiet in der Stadt und in den Ortschaften werden insbesondere für Familien Baugebiete mit modernen und zeitgemäßen Bauformen, Reihen- und Doppelhäuser, freistehenden Einfamilienhäuser und auch Geschosswohnungen angeboten.

- d) Bebauungspläne für neue Wohngebiete werden grundsätzlich erst dann aufgestellt, wenn die Stadt im Eigentum oder über vertragliche Regelungen über die Flächen für Bauland, Erschließung und den ökologischen Ausgleich verfügen kann. Dazu gehören auch angemessene Lösungen für den Eigenbedarf bisheriger Grundstückseigentümer.
- e) Die Bedingungen für eine energieeffiziente und klimaschonende Energieversorgung in den Baugebieten werden je nach Situation festgelegt.
- f) Die Stadt fördert Wohneigentum für Familien mit Kindern weiterhin einkommensabhängig über das städtische Wohnungsbauförderprogramm. Die Verwaltung wird beauftragt bis zur Sommerpause den Entwurf einer angemessenen Neuregelung des Programms nach familienpolitischen und energieeffizienten Gesichtspunkten vorzulegen.
- g) Die Unterstützung von Mietern bei Mietrückständen durch das Amt für Soziales und Familie als aktivierende soziale Arbeit wird fortgesetzt. Über das Projekt Hilfe bei Mietrückständen wird im Sozialausschuss regelmäßig berichtet.
- h) Die Verwaltung wird beauftragt den Mietpreisspiegel für die Stadt Ravensburg und die Mieten für die städtischen Wohnungen zu überprüfen und über die Ergebnisse zu berichten.
- i) Für öffentlich geförderte Wohnungen müssen Vermieter nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz derzeit die Kostenmiete verlangen. Hier gab es eine Gesetzesänderung. Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Maßnahmen zur Abschaffung der Kostenmiete vorzubereiten und im Herbst 2008 zur Beratung in den Gemeinderat einzubringen.

Sachvortrag:

Einzelne Abschnitte des Beschlussvorschlags werden nachfolgend ergänzend erläutert.

zu Punkt f) Städtisches Wohnungsbauförderprogramm

Die Stadt Ravensburg fördert Familien/Alleinerziehende mit mindestens einem Kind bei Erwerb bzw. Schaffung von neuem Wohneigentum.

Derzeit werden noch Zuschüsse nach den Richtlinien von 1995 und 2003 ausbezahlt.

Zuschüsse nach der Richtlinie von 1995 sind nach Einkommensgrenzen gestaffelt. Der jährliche Zuschuss beträgt:

- a) bei Familien, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetzes (z.B. Familie mit 2 Kindern 39.777 € brutto) nicht überschreitet, je Kind 1.000 €
- b) bei Familien, deren Einkommen die um 30 % erhöhte Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetzes (z.B. Familie mit 2 Kindern 51.434 € brutto) nicht überschreitet, je Kind 500 €

Die Förderung wird für die Dauer von max. 10 Jahren gewährt.

Aufgrund der Haushaltskonsolidierung wurde 2003 die Richtlinie geändert: Der jährliche Zuschuss beträgt bei Einhaltung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz, je Kind 500 €.

Der Förderzeitraum wurde auf 8 Jahre festgelegt

Folgende Beträge wurden in 2007 ausbezahlt:

	Anzahl der Zuschüsse	Betrag
Richtlinie 1995	80	164.401,26 €
Richtlinie 2003	19	25.208,00 €

Es ist geplant die Förderrichtlinien insbesondere im Hinblick auf eine familienfreundlichere Förderung zu überarbeiten und dem Gemeinderat im Herbst 2008 zur Beratung vorzulegen.

Zu Punkt g) Projekt Mietschulden

Im Jahr 2005 wurde das Projekt Hilfe bei Mietrückständen neu eingerichtet. Im Rahmen des Projekts soll die Problematik der Mietrückstände bei Mietern städtischer Wohnungen aufgegriffen und nach Lösungen gesucht, sowie diese auch umgesetzt werden. Die Arbeit erfolgt hierbei auch in Form aufsuchender Arbeit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Projekt in ca. 100 Fällen ein Unterstützungsangebot erfolgt ist. Mit dem Angebot werden 2 Ziele verfolgt. Dies ist zum einen die regelmäßige Zahlung der laufenden Miete und zum anderen die Tilgung der vorhandenen Mietschulden.

Nicht alle Mieter waren und sind bereit das Angebot zu nutzen. In diesen Fällen wird konsequent ein Räumungstitel angestrebt, um als Verwaltung selbst handlungsfähig zu werden und ggf. auch kurzfristig die Räumung veranlassen zu können. In sämtlichen Fällen, in denen der Räumungstitel erreicht wurde, haben die Mieter zwischenzeitlich die Mietzahlungen aufgenommen. In keinem der Fälle musste deshalb bisher auch tatsächlich die Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.

Allerdings zeigt sich in der Praxis, dass die Unterstützung der Menschen mit Mietschulden in jedem Einzelfall einen hohen Zeitaufwand erfordert. Die Arbeit beinhaltet zum einen die Motivation der Mieter zur regelmäßigen Mietzahlung und ggf. die Beantragung der entsprechenden staatlichen Transferleistung und die Unterstützung bei der Geltendmachung dieser Leistungen bei den jeweils zuständigen Sozialleistungsträgern.

Für das Projekt wird eine eigene Berichtsstruktur in Kooperation mit den weiteren zuständigen Stellen für den Bereich Wohnungen aufgebaut. Die Ergebnisse werden umfassend in einem eigenen Bericht über die Arbeit dargestellt.

Zu Punkt h) Mietpreisspiegel

Die Sozialverwaltungen orientieren sich bei der Kostenübernahme der Mieten am Mietpreisspiegel und der Mietobergrenze.

Für den Landkreis Ravensburg liegt ein vereinbarter Mietpreisspiegel vor. Dieser wurde mit Stand 31.12.2005 vom Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Weingarten und Umgebung e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Ravensburg e.V. und dem Deutschen Mieterbund Großmieterverschein Oberschwaben e.V. unter Mitwirkung der Kommunalverwaltungen erstellt.

Der Mietpreisspiegel unterscheidet die Wohnungen nach Alter., Beschaffenheit, Lage und Ausstattung. Dazu gibt es verschiedene Zu- und Abschläge für verschiedene Wohnungsgrößen, Wohnarten und Wohnorte.

Derzeit liegt der Mietpreisspiegel für Wohnungen mit Baujahr 1990 – 1999 bei 6,40 – 6,90 € je m².

Für Wohnungen mit Baujahr ab 2000 liegt er bei 6,90 – 7,40 €

Für nahezu alle städtischen Wohnungen gilt, dass es seit 1998 keine Mietanpassungen mehr gegeben hat. Somit bewegt sich der aktuelle Mietpreis für die meisten Wohnungen zwischen 4,17 und 4,47 Euro/qm und somit auch in aller Regel deutlich unter dem aktuellen Mietpreisspiegel. Auswertungen an repräsentativen Wohnungen haben ergeben, dass selbst bei einer deutlichen Mieterhöhung (20% in drei Jahren) in den allermeisten Fällen nicht die Kosten der Unterkunft (KDU) und somit die zugestanden Transferleistungen des Landratsamtes erreicht werden.

Für den Fall das die Miete in keinem Fall die KDU überschreitet, könnte hochgerechnet auf alle 455 städtischen Wohnungen eine Mehreinnahme von 130.000 bis 160.000 Euro pro Jahr erzielt werden. Unterstützt werden die Mieter dabei bei der Ausschöpfung von Transferleistungen.

In der Sozialhilfe / Grundsicherung sind Mietobergrenzen (angemessene Unterkunftskosten) vom Kreissozialamt festgelegt.

Die Mietobergrenze wurde zum 01.07.08 angepasst und beträgt für das Stadtgebiet Ravensburg monatlich aktuell:

Single (Einpersen-) Haushalte 275 €

2 - Personen - Haushalte 330 €

3 - Personen - Haushalte 400 €

4 - Personen - Haushalte 480 €

5 - Personen - Haushalte 560 €

Mehrbetrag für jede weitere Person 70 €

Die Kosten können auf der Grundlage des Mietpreisspiegels bis maximal zur Mietobergrenze übernommen werden.

Für Menschen mit Beeinträchtigungen (Behinderung, Pflegebedarf) können auch höhere Mieten anerkannt werden.

Im Bereich der Seniorenwohnanlagen sind in den letzten Jahren Neubauten errichtet worden oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. In diesem Bereich sind die Vorgaben aus dem Mietpreisspiegel und Mietobergrenze kaum mehr zu erreichen. Dadurch wird es erforderlich im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zunehmend höhere Mieten zu akzeptieren.

Grundsätzlich ist die Anwendung und ggf. die Anpassung der Rahmenbedingungen zu prüfen.

zu Punkt i)

**Abschaffung der Kostenmiete in der sozialen Wohnraumförderung
(Landeswohnraumförderungsgesetz)**

Mit Wirkung ab 01.01.2008 hat das Land Baden-Württemberg von seiner Gesetzgebungskompetenz im Bereich Wohnungswesen Gebrauch gemacht. Eine wesentliche Änderung des neuen Gesetzes bezieht sich auf die Kostenmiete des Mietwohnraumbestandes.

Nach Ablauf der Übergangsfrist zum 01.01.2009 wird die Kostenmiete durch eine Höchstmiete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ersetzt, die von der Gemeinde durch Erlass einer Satzung festzulegen ist. Als Mietobergrenze ist ein Mindestabstandsgebot gegenüber der ortsüblichen Miete in Höhe von 10 % einzuhalten.

Um die Differenz zwischen den Kostenmieten und den ortsüblichen Vergleichsmieten zu ermitteln und dadurch die jeweiligen Abschläge festlegen zu können, wurde bei allen Eigentümern von öffentlich geförderten Wohnungen eine Datenerhebung durchgeführt. Nach Auswertung der Daten wird die Satzung zum Beschluss vorbereitet.