



Herrn
Oberbürgermeister
Dr. Dieter Salomon

per E-Mail an hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 26. Februar 2016

Anreize für geförderten Wohnungsbau schaffen

Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Salomon,

die unterzeichnenden Fraktionen beantragen, o.g. Tagesordnungspunkt mit folgenden Punkten auf einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates zu behandeln:

1.

a. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat eine auf der Grundlage der ab dem 1.1.2016 geltenden Stufe der Energieeinsparverordnung beruhende Angleichung/Überarbeitung der Energiestandards in den baulandpolitischen Grundsätzen als Basisstandard ohne zusätzliche energetische Anforderungen für den geförderten und gebundenen Wohnungsbau vorzulegen.

b. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, Energieeinsparpotentiale in Relation zu den zusätzlichen Gebäudekosten, der Amortisationszeit und des Grenznutzens darzustellen. Einzubeziehen sind auch die ökologischen und energetischen Kosten, die im Lebenszyklus eines Gebäudes durch Herstellung, Sanierung und gegebenenfalls Entsorgung anfallen.

Begründung:

zu a. Die Verteuerung der Baukosten insbesondere im Wohnungsneubau wird nicht nur durch allgemeine Kostensteigerungen verursacht, auch gesetzliche Vorschriften auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene tragen dazu bei. Gerade im geförderten Mietwohnungsbau führen diese Kostensteigerungen dazu, dass Investitionen in diesem Bereich nicht rentabel sind. Deswegen wird auch auf Bundes- und Landesebene zurzeit über die Absenkung von Standards und Vorschriften sowie über steuerliche Anreize diskutiert.

Die Freiburger baulandpolitischen Grundsätze sind inzwischen sehr ausdifferenziert. Die Priorisierung liegt – neben der Übernahme verschiedener Kosten – auf der Ebene des Klimaschutzes und der Energieeffizienz, dort geht man über die bundes- und landesgesetzlichen Regelungen hinaus. Zur Absenkung der stetig steigenden Baukosten stellt sich die Aufgabe, die Energiestandards in den baulandpolitischen Grundsätzen im geförderten und gebundenen Wohnungsbau auf den gesetzlich vorgeschriebenen Standard festzulegen, zumal mit der EnEV 2014/2016 jetzt ein sehr hochwertiger energetischer Standard erreicht worden ist.

zu b) Besonders im Bereich des geförderten bzw. gebundenen Wohnungsbaus stellt sich schon

länger die Frage, ob die Baukosten für höhere Standards noch bezahlbare Mieten erwarten lassen. Berechnungen haben ergeben, dass dies bei Wohnungsneubau, der für mehr als einen Baualterszyklus von 25 Jahren Bestand haben soll, nicht der Fall sein wird. Diese Berechnungen haben auch ergeben, dass durch die für den höheren Energiestandard erforderlichen technischen Einrichtungen zusätzliche Betriebskosten entstehen und hierdurch der Gewinn bei der Energieeinsparung sozusagen „aufgefressen“ wird. Zudem müssen die gesamten energetischen und ökologischen Kosten für den Lebensalterszyklus eines Gebäudes in die Berechnung miteinbezogen werden.

- 2. U3-Plätze: Bei den Folgekosten ist zu überprüfen, ob im geförderten und gebundenen Wohnungsbau die Kostenbeteiligungen für die Herstellung von Kindergartenplätzen im U3-Bereich gestrichen werden können.**

Begründung:

Die Finanzierung von lediglich U3-Kindergartenplätzen in den baulandpolitischen Grundsätzen erfolgte mit der Begründung, dass für Ü3-Kinder ein gesetzlicher Anspruch bestehe, und daher die Stadt dafür aufkommen müsste. Da dieser gesetzliche Anspruch inzwischen auch für U3-Kinder gilt, ist darüber neu zu befinden. Zu prüfen ist, ob dies auf Wohnbauvorhaben im geförderten und gebundenen Wohnungsbau beschränkt werden kann, oder im Wege des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle Wohnbauvorhaben gelten muss.

- 3. Die Verwaltung legt analog zu den Drucksachen G-07/091 und G-09/008 einen Bericht über die bis 2015 in den städtebaulichen Verträgen vereinbarten Maßnahmen vor. Der Bericht soll sich systematisch an den Leitsätzen der baulandpolitischen Grundsätze orientieren. Der Bericht beinhaltet zusätzlich:**

a. realisierter geförderter und gebundener Wohnungsbau seit 2009 anhand von Wohneinheiten ohne FSB

b Nachweis der Finanzierung von Kindergartenplätzen durch Folgekostenverträge, Zahl der geschaffenen Plätze in Relation zum originären städtischen Platzausbau.

Begründung: Fortschreibung seit der letzten Vorlage 2009. Die Auflistung soll sich jedoch nicht an Bebauungsplänen orientieren, sondern anhand der baulandpolitischen Grundsätze.

- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat darzustellen, wie viele Haushalte in Freiburg bis zu 15% (5 - 10 - 15%) über den jeweiligen Fördersätzen liegen und zugleich zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, im Wege einer gestaffelten Förderung unter Anrechnung von gesetzlichem Wohngeld die erheblichen Preissprünge zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau abzufedern.**

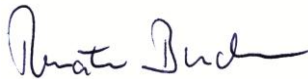
Begründung: Der aktuelle Bericht zur Statistik weist aus, dass zunehmend junge Familien in das Umland gezogen sind, weil kein bezahlbarer Mietwohnraum gefunden wurde. Für die Förderung der Eigentumsbildung dieser Gruppe werden im Haushalt jährlich Gelder eingestellt. Dies ist um ein Konzept für den Bereich des gebundenen Mietwohnungsbaus zu ergänzen, analog zu den im damaligen 4. Förderweg festgelegten Einkommensstufen. Damit soll der erhebliche Preissprung zwischen den Kosten des geförderten und des freifinanzierten Mietwohnungsbaus abgeflacht werden.

5. Der Oberbürgermeister wird gebeten über den Städtetag darauf hinzuwirken, dass
- a. durch den Bund für den geförderten Mietwohnungsbau befristete steuerliche Anreize eingeführt werden, ohne die bisher diskutierte Beschränkung der Baukosten auf 2.000€ je Quadratmeter.
 - b. das Land für den geförderten Mietwohnungsbau entsprechend dem Vorbild anderer Bundesländer wesentlich mehr Mittel zur Verfügung stellt, damit auch Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau mit dem energetischen Standard EnEV 2016 rentabel sind.

Mit freundlichen Grüßen



Wendelin Graf von Kageneck
CDU-Fraktion



Renate Buchen
SPD-Fraktion



Manfred Stather
Fraktion Freie Wähler



Patrick Evers
FDP