STADT LAMPERTHEIM

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache **2021/81**

Produkt:	10.02.01
Federführung:	FB 20 Finanzen
Bearbeiter/in:	Brechenser
Datum:	19.03.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	04.05.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	19.05.2021	
Stadtverordnetenversammlung	20.05.2021	

Förderung der BGLA für den Ankauf von Belegungsrechten

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass der Förderantrag der Baugenossenschaft Lampertheim (BGLA) auf zusätzliche Förderung für den Ankauf von Belegungsrechten vom 09.09.2020 abgelehnt wird.

Sachdarstellung:
Im Juli 2020 wurde die Förderrichtlinie des Landes Hessen zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrecht in Kraft gesetzt.
Die BGLA informierte daraufhin die Stadt Lampertheim über die neue Förderrichtlinie und fragte nach, ob eine Förderung der Stadt Lampertheim für den Ankauf von Belegungsrechte möglich wäre.
Das Fördermanagement der Stadt Lampertheim verwies zunächst auf die Förderrichtlinie der Stadt Lampertheim zum Erwerb von Belegungsrechten („clevermieter“). Zur Beurteilung, ob das Vorhaben der BGLA die Voraussetzungen einer Förderung nach der städtischen Förderrichtlinie grundsätzlich erfüllt, wurde ein detaillierter Förderantrag angefordert.

Diesen Förderantrag reichte die BGLA am 09.09.2020 ein. Gemäß Antrag sollten 85 Wohnungen (15 Wohnungen Erwerb von Belegungsrechten und 70 Wohnungen Verlängerung der Belegungsrechten) gefördert werden.

Im Rahmen der Prüfung des v.g. Antrags wurde festgestellt, dass noch einige Angaben anzupassen sind.
Den überarbeiteten Antrag hat die BGLA am 14.12.2020 eingereicht.
Die BGLA hat dem Antrag als Anlage die Förderzusage des Landes auf Grundlage der im Juli 2020 beschlossenen Richtlinie des Landes Hessen für die zu fördernden Wohnungen beigefügt.
Daraus ist zu entnehmen, dass die geförderten Wohnungen nach Ziffer 5 der Förderrichtlinie des Landes Hessen einer 10-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.
Anpassungen hat die BGLA auch bei der Anzahl der zu fördernden Wohnungen vorgenommen.
Nunmehr sollen 88 Wohnungen (15 Wohnungen Erwerb von Belegungsrechten und 73 Wohnungen Verlängerung der Belegungsrechten) gefördert werden.

Durch die bereits erfolgte Förderzusage des Landes Hessen ist Punkt 11 „Schlussbestimmung“ der städtischen Richtlinie einschlägig.
Dieser Passus besagt unter anderem, dass für geförderte Wohnungen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder Fördermittel des Bundes oder des Landes Hessen für den Erwerb von Belegungsrechten in Anspruch genommen werden dürfen.

Somit ist eine zusätzliche Förderung im Rahmen der geltenden Richtlinie der Stadt Lampertheim zum Ankauf von Belegungsrechten nicht möglich.

Eine Förderung außerhalb der städtischen Richtlinie erfordert einen gesonderten Beschluss.
Der Punkt, dass der Förderantrag der BGLA durch eine Finanzierungsbeteiligung der Stadt Lampertheim (Förderung der Kommune von 1 € pro m² für den Rückkauf von Belegungsrechten bzw. 0,50 € pro m² für das Verlängern der Belegungsrechten) bevorzugt behandelt wird, hat sich durch die Förderzusage des Landes Hessen erübrigt.

Es stellt sich grundsätzlich die Frage, ob Förderanträge, die von der städtischen Richtlinie nicht erfasst werden, überhaupt gefördert werden sollten. Die Förderrichtlinie der Stadt Lampertheim bildet durch den in der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlichen gefassten Beschluss genau die Prioritätensetzung des Gremiums ab.

Im Programm „clevermieter“ der Stadt Lampertheim bekommen Wohnungseigentümer die Möglichkeit, Förderungen im Rahmen der Richtlinie „Erwerb von Belegungsrechten“ für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu erhalten. Eine Förderung außerhalb der Richtlinie war bisher für Wohnungseigentümer, die keine Wohnungsbaugesellschaft sind, nicht möglich.

Ergänzend ist anzumerken, dass 52 der zu fördernden Wohnungen bereits früher im Rahmen von Darlehensgewährungen an die BGLA unterstützt wurden. Mittlerweile sind diese Darlehen vorzeitig abgelöst worden.
Darüber hinaus hat die BGLA darauf hingewiesen, dass die Kaltmiete ohne einen städtischen Zuschuss € 6,- /m² beträgt. Die Höchstgrenze der Fördermiete des Kommunalen Jobcenter „Neue Wege Kreis Bergstraße“ von 6,50 € wird somit nicht überschritten.
Am 10.02.21 wurden mit der BGLA die Problemstellungen bezüglich des Antrages zur Förderung im Rahmen des Erwerbs von Belegungsrechte erörtert.

Dabei hat die BGLA mitgeteilt, dass auf Grund des fortgeschrittenen Zeitraums für 15 Wohnungen die Entscheidung nicht mehr abgewartet werden kann.
Um Mietverluste zu vermeiden hat die BGLA den Mietpreis für die 15 Wohnungen festgesetzt. Der Förderantrag für die verbleibenden 73 Wohnungen soll bestehen bleiben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Förderung außerhalb der städtischen Förderrichtlinie, insbesondere auch durch die Förderung des Landes Hessen, welche mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 10 Jahren verknüpft ist, das Förderziel Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht positiv beeinflusst.

Grundsätzlich sollte die Förderrichtlinie der Stadt Lampertheim jährlich evaluiert werden um ggf. Anpassung vorzunehmen.
Eine solcher Sachverhalt könnte bspw. sein, dass eine Förderung des Landes Hessen nur gewährt wird, wenn eine Finanzierungsbeteiligung der Kommune vorliegt. Dies ist aber im vorliegenden Sachverhalt nicht gegeben.

Erstellt	**Gesehen**	**freigegeben**
	Gez. Ruh	
(Brechenser) Sachbearbeitung	(Ruh) Fachbereichsleitung	(Störmer) Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.		Buchungsstelle	
		bereitgestellte Mittel	EUR
		noch verfügbare Mittel	EUR
2.		Nicht ausreichende verfügbare Mittel	
	( )	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mittel-deckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.	EUR
	( )	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvor-schlag erfolgen	EUR
3.		Investitionsmaßnahmen	
	( )	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.	
	( )	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.		Folgekosten	
	( )	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren	
	( )	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushalts-jahren, bestehend aus	
		Personalaufwendungen	EUR
		Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen	EUR
		Finanzierungsaufwendungen	EUR
		Sonstige Aufwendungen	EUR
5.	( )	Keine finanziellen Auswirkungen	

Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.