

Produkt:	10.02.01
Federführung:	FB 20 Finanzen
Bearbeiter/in:	Brechenser
Datum:	01.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	26.06.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	05.07.2023	
Stadtverordnetenversammlung	14.07.2023	

**Änderung der bestehenden Richtlinie zur Förderung im Bereich bezahlbarer Wohnraum****Beschlussvorschlag:**

**Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim beschließt die beigefügte Richtlinie zur Förderung im Bereich bezahlbaren Wohnraum.**

**Sachdarstellung:**

In der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2022 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, einen Entwurf zu einer Überarbeitung der Richtlinie im Bereich bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Dieser Entwurf ist dieser Vorlage beigefügt.

In der Ausgangsvorlage wurde darauf eingegangen, dass für den bezahlbaren Wohnungsbau Zuschüsse in Höhe von 200.000 € pro Jahr vorgesehen waren. Insgesamt kamen jedoch von 2020 bis 2022 für die Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaues 974.000 € zur Auszahlung. Eine pauschale Deckelung der Förderung ist nicht möglich. Das Land Hessen fordert im Rahmen der Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaues, welches in Form eines Darlehens mit Finanzierungszuschuss gewährt wird, eine Finanzierungsbeteiligung der Kommune von 10.000 € pro Wohnung. Da die Förderung des Landes einen Großteil der Finanzierung von Neubauprojekten im Bereich bezahlbaren Wohnungsbau ausmacht, könnten Projekte nicht umgesetzt werden, wenn die Kommune sich nicht entsprechend beteiligt.

Ein weiterer Aspekt, der dazu führt, dass der Ansatz für die Fördermittel deutlich gestiegen ist, ist die Jahr 2020 beschlossene Aufnahme der Förderung der mittelbaren Belegung in die Richtlinie im Bereich bezahlbarer Wohnraum. Bei mittelbaren Belegungen werden Wohnungen gefördert, welche zu Marktpreisen angeboten und in gleicher Zahl und Größe Ersatzwohnungen für den bezahlbaren Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Bei den Ersatzwohnungen handelt es sich um Bestandswohnungen. Durch dieses Vorgehen kommt man dem eigentlichen Ziel, den Bedarf an bezahlbaren Wohnraum zu decken, nur bedingt nach.

Ein Teil dieser Bestandswohnungen, die aus der Bindung fallen, werden als Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung eingesetzt, wodurch nur ein Teil der Neubauwohnungen die Wohnungsnot lindert.

Aufgrund dieser Hintergründe und der angespannten Haushaltslage wurde die Idee entwickelt, die Richtlinie zum bezahlbaren Wohnungsbau anzupassen.

Diese überarbeitete Richtlinie zum bezahlbaren Wohnungsbau ist dieser Vorlage beigefügt.

Die wesentlichen Änderungen und Merkmale der Richtlinie sind folgende (Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung in der Richtlinie):

#### 4. Fördervoraussetzungen/ Bindungen

Die neu geschaffenen Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit und endet frühestens nach Ablauf des 15. und spätestens nach Ablauf des 25. Jahres nach der Bezugsfertigkeit (hierzu bitte Ziffer 5.2 beachten).

#### 4.4

Nimmt der Antragssteller gleichzeitig Förderungen von Bund, Land und/oder Landkreis nach dem „Mietwohnungsprogramm“ oder dem „Mietwohnungsprogramm für mittlere Einkommensbezieher“ in Anspruch, bildet das hier gewählte Darlehen die Grundlage für die geforderte kommunale Finanzierungsbeteiligung.

#### 5.1 Darlehen

Die Förderung sowohl von Maßnahmen nach Ziffer 2.1 als auch nach Ziffer 2.2 und Ziffer 2.3 erfolgt durch Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens. Dafür soll die für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Das Darlehen erfolgt in einer Höhe von 10.000 € pro geschaffener Wohnung oder der mittelbaren Belegung zugeführten Wohnung.

#### 5.2 Dauer der Darlehenslaufzeit

Die Darlehenslaufzeit richtet sich nach der Dauer, dem Mietpreis und der Belegungsbindung.

#### 5.3 Tilgungszuschuss und Dauer der Belegungsbindung

Es stehen drei Tilgungszuschussvarianten zur Wahl.

##### Variante 1: 20 % Tilgungszuschuss

Die Stadt Lampertheim gewährt in Verbindung mit einer 15- jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 20 % des Förderdarlehens. Die Dauer der Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Darlehenslaufzeit.

##### Variante 2: 30 % Tilgungszuschuss

Die Stadt Lampertheim gewährt in Verbindung mit einer 20- jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 30 % des Förderdarlehens. Die Dauer der Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Darlehenslaufzeit.

##### Variante 3: 40 % Tilgungszuschuss

Die Stadt Lampertheim gewährt in Verbindung mit einer 25- jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 40 % des Förderdarlehens. Die Dauer der Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Darlehenslaufzeit.

#### 5.4 Sondertilgung

Eine vorzeitige Rückzahlung teilweise oder in voller Höhe ist jederzeit möglich. Näheres regelt der Darlehensvertrag. Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung hat gem. § 29 Absatz 1 WoFG keine Auswirkungen auf die bei Mietobjekten bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Richtlinie ist in Art, Höhe und Dauer der Förderung an die Richtlinie des Landes Hessen im Bereich bezahlbaren Wohnungsbau angelehnt.

Nachfolgend ein Rechenbeispiel zu den Einsparungen nach einer Anpassung der Richtlinie:

*Es wird ein Antrag zum Neubau von 20 Wohneinheiten (WE), die im Rahmen des bezahlbaren Wohnraums vermietet werden sollen, bei der Stadt Lampertheim eingereicht. Es ergibt sich nachfolgende Berechnung der Förderungen.*

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Kosten altes Model</b>	<b>Kosten neues Model</b>
10	58	10 x 10.000 = 100.000	10 x 10.000 x 0,4 = 40.000 €
5	75	5 x 12.000 = 60.000	5 x 10.000 x 0,4 = 20.000 €
5	92	5 x 14.000 = 70.000	5 x 10.000 x 0,4 = 20.000 €
<b>Summe</b>		<b>230.000 €</b>	<b>80.000 €</b>

Die Einsparung in diesem Fall würden sich auf 150.000 € belaufen.

Mit der angepassten Richtlinie zum bezahlbaren Wohnungsbau werden zum einen Einsparungen zur Entlastung des Haushaltes generiert und im gleichen Zuge die in der Richtlinie des Landes Hessen geforderte kommunale Finanzierungsbeteiligung von 10.000 € je Wohneinheit erfüllt. Dadurch gewährleistet die neue Förderrichtlinie bei erhöhter Fördernachfrage die Möglichkeit, dieser nachkommen zu können, ohne den Haushalt über Gebühr zu belasten. Durch diese neue Systematik können mehr Projekte gefördert werden, was zur Entspannung der Wohnungssituation beiträgt.

Aus den vorher genannten Gründen empfehlen wir, den oben genannten Beschluss zur angepassten Richtlinie zu fassen.

<b>Erstellt</b>	<b>Gesehen</b>	<b>freigegeben</b>
(Brechenser) Sachbearbeitung	(Ruh) Fachbereichsleitung	(Störmer) Bürgermeister

**Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):**

**Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:**

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel  Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.  Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR  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 Haushaltsjahren, bestehend aus Personalaufwendungen Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen Finanzierungsaufwendungen Sonstige Aufwendungen	EUR EUR EUR EUR
5.	( ) Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		